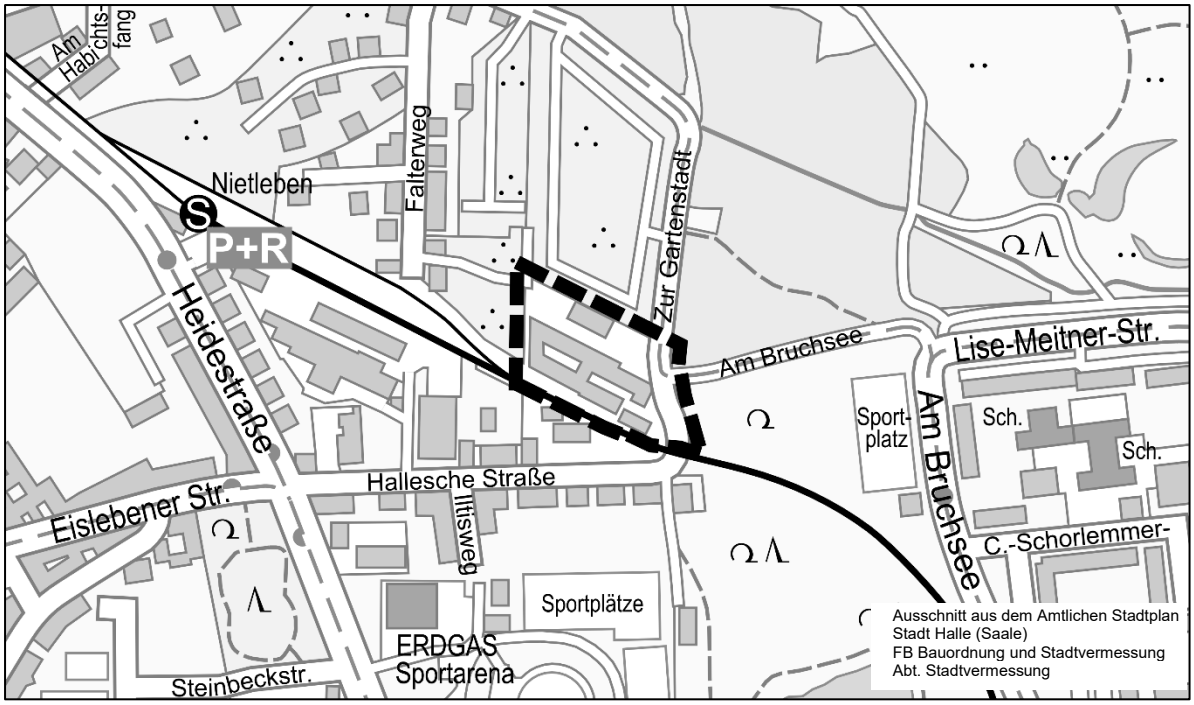


STADT HALLE (SAALE)

Begründung und Umweltbericht zum

Bebauungsplan Nr. 220
„Nietleben, Wohn- und Gewerbehof Hallack-Areal“

Planungsbüro StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR
Händelstraße 8
06114 Halle (Saale)

Aktualitätsstand der Planung August 2026

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung 7
1. Erfordernis der Planaufstellung 7
1.1. Planungsanlass 7
1.2. Planungsrechtliche Situation....8
2. Planverfahren, Ergebnisse der Beteiligung 8
3. Räumlicher Geltungsbereich 8
4. Städtebauliche Bestandssituation....9
4.1. Eigentums- und Grundstücksverhältnisse 9
4.2. Baubestand 9
4.2.1. Nutzung 9
4.2.2. Bebauungsform, Gebäudeform....11
4.2.3. Geschossigkeit, Gebäudehöhen 11
4.2.4. Gestaltelemente 13
4.2.5. Denkmale 13
4.3. Natur und Landschaft....13
4.3.1. Naturräumliche Einordnung 13
4.3.2. Pflanzen 14
4.3.3. Tiere 14
4.3.4. Klima/Luft 14
4.3.5. Wasser 15
4.3.6. Boden 15
4.3.7. Landschaftsbild und naturbezogene Erholung 17
4.4. Verkehrserschließung 17
4.4.1. Straßen....17
4.4.2. Geh-/Radwege 17
4.4.3. Ruhender Verkehr 18
4.4.4. Öffentlicher Personennahverkehr 18
4.5. Soziale Infrastruktur 19
4.6. Stadttechnische Erschließung....19
4.6.1. Wasserversorgung....19
4.6.2. Entwässerung....19
4.6.3. Elektroenergieversorgung....19
4.6.4. Gasversorgung 19
4.6.5. Fernwärmeversorgung....19
4.6.6. Fernmeldeversorgung/Kommunikation 20
4.6.7. Abfallentsorgung....20

4.7. Immissionen (Schallbelastungen, sonstige Belastungen) 20
4.7.1. Lärm 20
5. Übergeordnete und sonstige Planungen 20
5.1. Landesentwicklungsplanung 20
5.2. Regionalplanung 21
5.3. Flächennutzungsplanung 22
5.4. Sonstige Planungen 23
5.4.1. Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts 23
5.4.2. Integriertes Stadtentwicklungskonzept 23
5.4.3. Stadtmobilitätsplan 24
5.4.4. Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan 25
5.4.5. Einzelhandels- und Zentrenkonzept 25
5.4.6. Konzepte zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung 25
5.4.7. Besonderes Städtebaurecht 27
5.4.8. Sonstige städtebauliche Konzepte 27
6. Planungsziele 27
6.1. Städtebauliche Ziele 27
6.2. Freiraumplanerische und grünordnerische sowie umweltbezogene Ziele 28
6.3. Erschließungsziele 29
6.4. Planungsalternativen 30
7. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen 30
7.1. Planungsrechtliches Grundkonzept 30
7.2. Städtebau 31
7.2.1. Art der baulichen Nutzungen 31
7.2.2. Maß der baulichen Nutzungen 33
7.2.3. Bauweise 35
7.2.4. Überbaubare Grundstücksflächen 36
7.3. Freiraumplanung und Grünordnung 36
7.3.1. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 36
7.3.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 36
7.3.3. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. A) und lit. B) BauGB) 37
7.4. Bedingte Festsetzung 40
7.5. Baugestalterische Festsetzungen 40
7.6. Verkehrserschließung 40
7.6.1. Straßen 40
7.6.2. Geh- und Radwege 41
7.6.3. Ruhender Verkehr 41

7.6.4. Öffentlicher Personennahverkehr 41
7.6.5. Verkehrsaufkommen....42
7.6.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte....42
7.7. Stadttechnische Erschließung....42
7.7.1. Wasserversorgung....42
7.7.2. Entwässerung....42
7.7.3. Elektroenergieversorgung....43
7.7.4. Gasversorgung....43
7.7.5. Fernwärmeversorgung....43
7.7.6. Fernmeldeversorgung/Kommunikation....44
7.7.7. Abfallentsorgung....44
7.7.8. Straßenbeleuchtung....44
7.8. Immissionsschutz....45
7.8.1. Schall....45
7.8.2. Luft....48
7.8.3. Erschütterungen....49
7.9. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise....49
8. Flächenbilanz....52
8.1. Bauflächen....52
8.2. Verkehrsflächen....52
8.3. Grünfläche....52
8.4. Versorgungsfläche....52
9. Planverwirklichung....52
9.1. Maßnahmen zur Bodenordnung....52
9.2. Kostenschätzung/Kostentragung....52
9.3. Erschließungsvertrag/Städtebaulicher Vertrag....52
10. Wesentliche Auswirkungen der Planung....53
10.1. Städtebauliche Entwicklung....53
10.2. Belange der Bevölkerung....53
10.3. Belange der Baukultur....53
10.4. Belange der Natur, Landschaft und Umwelt....53
10.5. Belange des Klimas....54
10.6. Belange der Wirtschaft....54
10.7. Belange des Verkehrs....54
10.8. Belange des städtischen Haushaltes....54
Teil B - Umweltbericht....56
11. Einleitung....56

11.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben 56

11.2. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange 56

11.2.1. Rechtliche Grundlagen 56

11.2.2. Inhalt und Umfang der Umweltprüfung 57

11.2.3. Fachplanungen 57

12. Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen 58

12.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung 58

12.1.1. Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum 58

12.1.2. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 58

12.1.2.1 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Arten und Lebensräume nach der europäischen Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutz-Richtlinie (Natura 2000-Gebiete) 59

12.1.2.2 Fläche 62

12.1.2.3 Boden 62

12.1.2.4 Wasser 63

12.1.2.5 Klima/Luft 63

12.1.2.6 Wirkungsgefüge zwischen 12.1.2.1 bis 12.1.2.5 63

12.1.2.7 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung) 63

12.1.2.8 Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung (Wohnumfeld, Erholung, Familien-/ Kinderfreundlichkeit) 63

12.1.2.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (kulturelles Erbe) 64

12.1.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete 64

12.1.2.11 Zusammenfassende Bewertung 64

12.1.2.12 Status-quo-Prognose (Nullvariante) 64

12.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) 65

12.2.1. Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen 65

12.2.2. Weiteres Vorgehen 66

13. Quellenverzeichnis 68

Anlagen:

Anlage 1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag; Stand Juli 2025

Anlage 2 Bestandsplan, Stand November 2025

Begründung

Teil A - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet ist in seinem aktuellen Zustand zu großen Teilen un- und untergenutzt. So ist lediglich im nördlichen Teil mit einem Autohandel ein Gewerbebetrieb ansässig. Der südliche Teil des Gebietes kann nicht genutzt werden, da die Fabrikgebäude des ehemaligen Hallack-Werkes in einem ruinösen Zustand sind. Gleichzeitig zeichnet sich das Gelände durch eine günstige verkehrliche Anbindung aus, am Schnittpunkt zwischen Nietleben und Neustadt und in fußläufiger Entfernung zum S-Bahnhof Nietleben. Mit dem Einzelhandelsangebot des Neustädter Zentrums sowie den öffentlichen Freiräumen der Dölauer Heide und des Bruchsees in fußläufiger Entfernung ist das Gebiet auch als Wohnstandort attraktiv.

Aus planerischer Sicht ist eine Neuordnung des Areals geboten und zu begrüßen. Die Planung eines gemischten Areals bietet die Möglichkeit, das Angebot an Gewerbe- wie Wohnbauflächen zu vergrößern. Da es sich bei dem Plangebiet größtenteils um bereits versiegelte Flächen handelt, kann mit der angestrebten Konversion zudem dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung Rechnung getragen werden. Außerdem besteht die Möglichkeit, Teile der Fabrik und damit ein Stück Industriekultur in Nietleben zu erhalten.

Das Plangebiet ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Um eine planvolle Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten und die gewünschten Nutzungen zu verwirklichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

1.1. Planungsanlass

Das Gelände des ehemaligen Hallack-Werkes, am östlichen Rand des Stadtteils Nietleben an der Straße Zur Gartenstadt gelegen, war vom Anfang des 20. Jahrhunderts bis 1990 Standort einer Lack- und Firnisfabrik. Seitdem wird nur der nördliche Teil noch gewerblich von einem Autohandel genutzt, das eigentliche Werksgelände ist brachgefallen, die Fabrikgebäude sind in einem ruinösen Zustand und von wilder Vegetation überwachsen.

Die Eigentümerin der Flächen möchte das gesamte Gelände ordnen und wieder einer Nutzung zuführen. Geplant ist ein gemischt genutztes Gebiet mit Flächen für nicht störende Gewerbebetriebe, vorrangig Büroflächen (u. a. in modernen Organisationsformen wie Co-Working und Innovation-Hub[1]), Gastronomie, kleinerer Einzelhandel sowie kulturelle und soziale Nutzungen im südlichen Teil, als räumliche Abschirmung zur Gleisanlage der S-Bahn. Nördlich sind Wohnungen als kleinere Geschosswohnungsbauten und Doppelhäuser geplant.

Teile der Werksgebäude im südlichen Teil sollen dabei nach Möglichkeit erhalten werden. Die interne Erschließung soll mittels einer Privatstraße erfolgen; die weitere Anbindung erfolgt über die Straße Zur Gartenstadt. Stellplätze für die Wohnhäuser sind auf den Privatgrundstücken und auf Parkflächen entlang der Anliegerstraße vorgesehen. Das Parken für die Gewerbefläche findet teilweise im Erdgeschoss des Gewerbehofes und südlich zwischen Gewerbehof und der S-Bahnlinie statt. Auch Carsharing soll hier vorgesehen werden. Die Bebauung soll in der Höhe nach Norden abnehmend gestaffelt werden, um mit Doppelhäusern einen Übergang zu den Kleingartenanlagen zu schaffen. In den Freiflächen bestehen Potenziale für Gemeinschaftsanlagen wie Gärten, Spielplatz und ein Quartiersplatz.

[1] Zentren, in denen Start-ups, Forschungseinrichtungen und etablierte Unternehmen zusammenarbeiten, um neue Ideen zur Marktreife zu bringen

Die Planung wird zu einer deutlichen städtebaulichen Aufwertung eines bisher untergenutzten und verwahrlosten Areals führen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die entsprechenden baurechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung geschaffen werden.

1.2. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist planungsrechtlich aktuell dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Selbst wenn sie rechtlich in Betracht käme – würde eine dauerhafte Realisierung des Bauvorhabens in dem Plangebiet auf der Grundlage der §§ 34 und 35 BauGB nicht die Einflussmöglichkeiten der Kommune eröffnen, die notwendig sind, um zu einer Besiedlung des Areals zu gelangen, die auch ihren berechtigten Interessen Rechnung trägt. Insbesondere mögliche Konflikte im Bereich des Immissionsschutzes, des Natur- und Artenschutzes sowie Fragen der Erschließung können nur im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens gelöst und die entsprechenden rechtlichen Bindungen herbeigeführt werden.

2. Planverfahren, Ergebnisse der Beteiligung

Das Verfahren wird im Vollverfahren mit Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichtes durchgeführt, da die Fläche nicht mehr Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i. S. d. § 34 BauGB ist und somit weder die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB noch für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB vorliegen. Eine zweimalige Beteiligung der Öffentlichkeit der Planunterlagen ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgesehen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) werden gemäß § 4 Abs. 1 und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 220 „Wohn- und Gewerbehof Hallack-Areal“ wurde am 25. Juni 2025 durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) (Beschluss Nr. VIII/2025/00926) gefasst. Dieser Beschluss wurde am 22. August 2025 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 19 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Nietleben unmittelbar an der Grenze zum Stadtteil Neustadt. Es ist nach Süden durch die Gleisanlagen der S-Bahnstrecke Nietleben – Halle (Saale) Hauptbahnhof vom vorstädtischen Bebauungszusammenhang des Ortsteiles Nietleben entlang der Halleschen Straße getrennt.

Baulich bildet das Gelände des ehemaligen Hallack-Werkes das östliche Ende des Stadtteils. Das Plangebiet ist im Übrigen von großflächigen Grün- und Freiräumen umgeben. So schließt sich im Norden und Westen die Kleingartenanlage „Falterweg“ an. Im Osten beginnt hinter der Straße Zur Gartenstadt der dichte Baumbestand der Dölauer Heide in ihren südlichsten Ausläufern. Sie finden ihre Fortsetzung nach Süden mit baumbestandenen öffentlichen Grünflächen, welche auch den Bruchsee umgeben.

Das Plangebiet befindet sich größtenteils in der Flur 4 der Gemarkung Nietleben. Es umfasst die Flurstücke 17/89 du 17/95, welche sich im Eigentum des privaten Investors befinden, sowie Teilflächen des Flurstückes 471. Zudem umfasst es eine Teilfläche des Flurstücks 42, Flur 3 der Gemarkung Halle-Neustadt. Es hat eine Größe von ca. 1,60 ha.

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an die Kleigartenanlage „Falterweg“, im Osten wird es durch die Straße Zur Gartenstadt, im Süden durch die Gleisanlage der S-Bahn Nietleben – Halle (Saale) Hauptbahnhof begrenzt.

In der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet erfolgt südlich der Bahngleise auf dem Grundstück Hallesche Straße 15 eine gewerbliche Nutzung mit Autohandel und Kfz-Werkstatt (Autoland AG, Niederlassung Halle). Südwestlich des Plangebiets befindet sich in der Hallesche Straße 6 mit einem kunststoffverarbeitenden Betrieb (Nittel Halle GmbH) eine weitere gewerbliche Nutzung.

4. Städtebauliche Bestandssituation

Die städtebauliche Situation des Plangebietes stellt sich im nördlichen und südlichen Teil des Plangebietes unterschiedlich dar. Der nördliche Teil des Gebietes ist baulich nur durch zwei große eingeschossige Gewerbehallen geprägt, welche an der Grenze zur Kleingartenanlage errichtet worden sind. Im Übrigen ist dieser Teil von Bebauung frei und entweder mit Betonplatten versiegelt oder durch grasbewachsene Flächen geprägt. Das Gelände ist durch Zäune und Betonmauern vollständig eingefriedet.

Der südliche Teil des Plangebietes liegt brach. Dieser ist durch die Ruinen des ehemaligen Hallack-Werkes geprägt. Dabei handelt es sich um eine Vielzahl von Backsteingebäuden unterschiedlicher Größe und Geschossigkeit, die sich in Ost-West Ausrichtung hofartig um eine innere Erschließungsstraße gruppieren und die ganze Tiefe des Plangebietes einnehmen. Bis auf ein zweigeschossiges Wohnhaus im östlichen Teil des ehemaligen Werksgeländes sind alle Gebäude ungenutzt und ruinös bzw. bereits verfallen.

Außerhalb des eingefriedeten Fabrikgeländes befinden sich zwischen dem östlichen Zaun und der Straße Zur Gartenstadt eine Ausstellungsfläche für Grabsteine und eine Versickerungsfläche für die Bahnanlage.

4.1. Eigentums- und Grundstücksverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich größtenteils in der Flur 4 der Gemarkung Nietleben. Es umfasst die Flurstücke 17/89 du 17/95, welche sich im Eigentum des privaten Investors befinden, sowie Teilflächen des Flurstückes 471.

Zudem umfasst es eine Teilfläche des Flurstücks 42, Flur 3 der Gemarkung Halle-Neustadt. Es hat eine Größe von ca. 1,60 ha.

Die Flurstücke 471 (Flur 4, Gemarkung Nietleben) und 42 (Flur 3, Gemarkung Halle-Neustadt) sind städtisch.

4.2. Baubestand

4.2.1. Nutzung

Das Gelände des ehemaligen Hallack-Werkes wurde über mehrere Jahrzehnte industriell genutzt. Die Nutzung des Standortes als Lack- und Firnisfabrik begann im Jahr 1911 und setzte sich unter verschiedenen Eigentümern und Betriebsformen bis zur politischen Wende im Jahr 1990 fort, zuletzt als Teil des VEB Lacke und Farben Berlin.

Nach Stilllegung des Werkes in den 1990er Jahren fiel der überwiegende Teil des Areals brach. Die südlichen, historischen Fabrikgebäude werden seitdem nicht mehr genutzt und befinden sich heute in einem ruinösen Zustand. Lediglich das ehemalige Fabrikantenwohnhaus ist noch in einem nutzbaren Zustand

Im nördlichen Abschnitt des Plangebietes findet aktuell eine gewerbliche Nutzung statt. Hier betreibt ein Autohandel eine Werkstatt- und Verkaufsfläche. Die Hallen werden u. a. als Werkstatt genutzt, die Freiflächen dienen dem Gewerbebetrieb zur Unterbringung von Gebrauchtwagen bzw. als Ausstellungsfläche.

Die derzeitige Nutzung des Geländes ist somit stark eingeschränkt. Während die industrielle Ursprungsfunktion vollständig entfallen ist, beschränkt sich die verbleibende Nutzung auf einen kleinräumigen Gewerbebetrieb.



südlicher Teil des Plangebietes – Blick von der Grundstückszufahrt nach Nordwesten



südwestlicher Teil des Plangebietes – Blick nach Nordwesten



ehemaliges Fabrikantenwohnhaus – Blick nach Südosten



nördlicher Teil des Plangebietes - Autohandel



Gebäude nordwestlich des Fabrikantenwohnhauses (ehemaliges Bürohaus)



Ausstellungsfläche für Grabsteine



ehemaliges Sudhaus



Durchgang zum nördlichen Hof

Fotos: SLG

4.2.2. Bebauungsform, Gebäudeform

Die Bebauung des südlichen Teils des Plangebietes folgt einer klar gegliederten, hofartigen Anordnung. Die ehemals gewerblich genutzten Gebäude des Hallack-Werkes gruppieren sich in Ost-West-Ausrichtung entlang einer zentralen inneren Erschließungsachse. Die einzelnen Baukörper sind unterschiedlich groß dimensioniert und bilden durch ihre Stellung zueinander weitgehende geschlossene Hofräume.

Im Gegensatz dazu ist die Bebauung im nördlichen Teil des Pangebietes durch zwei freistehende, eingeschossige Hallen in einfacher Bauweise geprägt, die als Werkstatt und Ausstellungsraum eines Autohandels genutzt werden.

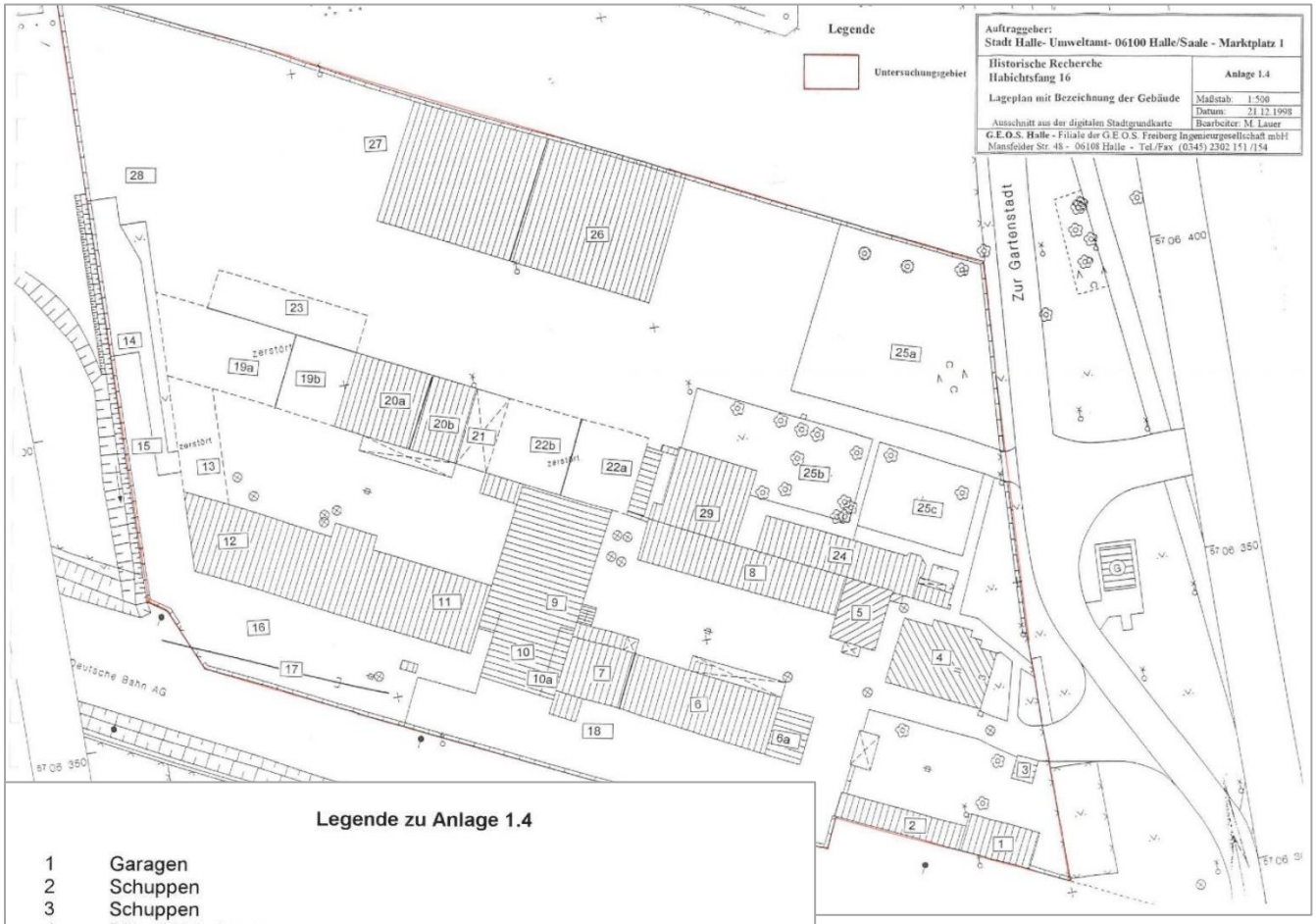
4.2.3. Geschossigkeit, Gebäudehöhen

Die historischen Gebäude des Hallack-Werkes weisen eine unterschiedliche Geschossigkeit auf. Neben eingeschossigen Produktionshallen existieren auch höhere Baukörper, insbesondere im östlichen Bereich des Areals. Die Gebäudehöhen variieren entsprechend der ehemaligen Nutzung und reichen von flach gedeckten Hallen mit geringer Traufhöhe bis zu höheren, massiv errichteten Gebäuden mit zwei bis drei Vollgeschossen.

Überwiegend ist die Geschossigkeit im Plangebiet niedrig.

Die nachfolgende Abbbildung dient der Übersicht zu der ehemaligen Bebauung und deren Nutzung.

Abbildung 1: Lageplan (Anlage 4a der Historischen Recherche, G.E.O.S. Ingenieurgesellschaft, 12/1998)



Legende zu Anlage 1.4

1	Garagen
2	Schuppen
3	Schuppen
4	Büro-/Wohnhaus
5	Bürohaus
6	alte Lackfabrik von 1920 (Farbgebung), dann Expedition
6a	ehemalige Böttcherei, jetzt Lager einer Altkleidersammlung
7	Heizhaus
8	Lager, Feuerwehrgaragen
9	Durchgang, Lager, Parkplatz, ehemaliges Sudhaus
10	Reinigungsanlage für Kannen (Metall), ehemalige Lacksiederei
10a	Keller
11	Farbgebung für Metallkannen
12	Tankpalettenreinigung im Erdgeschoß, 1.Stock Labor und Umkleideräume
13	Lager und Garagen im Erdgeschoß, Umkleideräume im 1. Stock
14	NC-Wollebunker, abgerissen
15	Pumpenhaus, abgerissen
16	Tanklager, geleert und verfüllt
17	Gleisanschluß, rückgebaut
18	Standplatz der Weichmachertanks (Phthalate), rückgebaut
19/20	Nitroraum: Herstellung und Abfüllung von Farben
19a	Abfüllung
19b	Ehemaliger Standplatz von 2 Rührwerken (Hydraulikanlage)
20a	Rührwerk
20b	ehemaliger Standplatz von 2 Kugelmühlen
21	Durchgang
22a	Plastkannenreinigung
22b	Plastkannenfarbgebung
23	Lager des ehemaligen VEB Traktorenwerk Schönebeck
24	Büro des ehemaligen VEB Traktorenwerk Schönebeck
25a	Ehemals Feuerlöschteich und Gartenlaube, verfüllt und abgerissen
25b	Freifläche
25c	Freifläche
26	Lagerhalle für NC-Wolle, jetzt Kfz-Werkstatt
27	Pkw-Stellplatz der Kfz-Werkstatt
28	Bauschutt
29	Speiseraum

Für die Bestandsgebäude liegen folgende Angaben vor:

Gebäudebezeichnung	Traufhöhe	Firsthöhe	Bemerkung
Fabrikantenwohnhaus/Büro	Südseite: ca. 5,60 m Südseite: ca. 4,60 m	ca. 11,00 m	eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Krüppelwalmdach und Dachgauben
alte Lackfabrik	ca. 14,00 m	ca. 16,00 m	dreigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, flaches Satteldach
ehemalige Böttcherei	ca. 4,50 m	ca. 6,00 m	eingeschossig, Pultdach
Farbgebung für Metallkannen	ca. 8,40 m	Turm ca. 12,00 m Mittelrisalit ca. 11,00 m Schornstein ca. 11,50 m	zweigeschossig, flaches Satteldach
Reinigungsanlage für Metallkannen	ca. 4,10 m	ca. 6,60 m	eingeschossig, flaches Satteldach
Heizhaus	ca. 11,00 m	ca. 12,00 m Schornstein ca. 17,00 m	Pultdach

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

4.2.4. Gestaltelemente

Die erhaltenen Gebäudestrukturen im südlichen Teil des Pangebietes zeichnen sich durch eine klassische Industriearchitektur des frühen 20. Jahrhunderts aus. Charakteristisch sind die Ziegelfassaden in rotbraunem Mauerwerk, anteilig als Klinker und anteilig als verputztes Mauerwerk ausgeführt. Die Fassaden verfügen über eine aufwändige Gestaltung mit zahlreichen Gliederungselementen, u. a. aufwendig gearbeitete Gesimse und Giebelbereiche. Diese architektonischen Elemente stellen typische Merkmale der Industriearchitektur jener Zeit dar und tragen zum gestalterischen Wert des Areals bei.

Der ruinöse Zustand vieler Gebäude hat jedoch zu Substanzverlusten geführt, wodurch zahlreiche bauzeitliche Details nicht mehr erhalten sind.

Die Bebauung im nördlichen Teil des Plangebietes ist jüngeren Datums. Es handelt sich um einfache Zweckbauten (Gewerbehallen).

4.2.5. Denkmale

Für die historische Bebauung im Plangebiet besteht laut Denkmalinformationssystem Sachsen-Anhalt aktuell kein Denkmalschutz. Die Gebäude des ehemaligen Hallack-Werkes sind nicht in die Denkmalliste der Stadt Halle (Saale) aufgenommen worden. Dennoch besitzen Teile des Bestandes, insbesondere die älteren Ziegelbauten im südlichen Bereich, einen stadtgeschichtlichen und baukulturellen Wert.

4.3. Natur und Landschaft

4.3.1. Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet ist gemäß Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans der Stadt Halle (Saale) [5] dem östlichen Harzvorland zuzuordnen. Aufgrund der Bebauung innerhalb des

Stadtgebietes und der damit einhergehenden Überformung der Naturgüter hat sich ein eigener Landschaftstyp herausgebildet.

4.3.2. Pflanzen

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorkommend:

- Einzelbäume
- Gebüsch ruderaler Standorte
- Scherrasen
- Ruderalflur

Eine Beschreibung der Biotoptypen ist Pkt. 12.1.2.1 im Umweltbericht, Teil B der Begründung zu entnehmen.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Baumbestand unterliegt überwiegend dem Schutz gemäß Baumschutzsatzung [20].

4.3.3. Tiere

Im Umweltatlas der Stadt Halle (Saale) wird das Plangebiet als Siedlungsfläche mit geringer bis sehr geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften verzeichnet [14].

Im Hinblick auf die Vorgaben des Artenschutzes nach dem BNatSchG und nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) wurden im Rahmen einer Faunistischen Sonderuntersuchung Fledermäuse, Brutvögel und Zauneidechsen untersucht. Für Fledermäuse weist das Plangebiet nur eine geringe Eignung auf. Es ist lediglich eine Nutzung als Sommer- oder Zwischenquartier einzelner Individuen erfasst worden. Bei den Begehungen gelangen keine Nachweise von Zauneidechsen. Bei den erfassten Brutvögel handelt es sich um typische störungsunempfindliche Arten der Siedlungen. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht (Teil II der Begründung) unter Pkt. 12.1.2.1 bzw. im Artenschutzfachbeitrag [18] dargestellt.

4.3.4. Klima/Luft

Klimabestimmend ist für das Gebiet die Lage im Lee des Harzes (hercynisches Trockengebiet). Das langjährige Mittel der Niederschläge beträgt 500 mm/Jahr. Aufgrund des Niederschlagsmaximums in den Monaten Juni und Juli ist das Plangebiet dem Sommerregentyp zuzurechnen. Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt ca. 10° C. Die vorherrschend südwestlichen Winde zeigen eine ozeanische Beeinflussung des Klimas.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Kerngebiet der städtischen Hitzeinsel der Stadt Halle (Saale). Nichtsdestotrotz ist eine erkennbare Überwärmung im Vergleich zum Stadtumland (gemessen an der jährlichen Anzahl an Hitzetagen) festzustellen. Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels ist mit einer weiteren kontinuierlichen Zunahme der Tage zu rechnen, an denen sich eine Hitzeinsel ausprägt.

Das Plangebiet und seine Umgebung sind stadtklimatisch größtenteils durch eine negative Beeinflussung aller lokalen Klimaelemente (Gewerbe-/Industrieklima) sowie eine Neigung zur Überwärmung (Stadtklima) gekennzeichnet, auch wenn keine übermäßige Ausprägung eines Wärmeinseleffekts vorliegt.

Die Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktionen sowie hinsichtlich Kaltluftentstehungspotenzialen ist von untergeordneter Bedeutung, da es sich um einen anthropogen überprägten Raum handelt, der mit Altsiedlungsstrukturen belegt ist.

Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass die direkt angrenzenden Kleingärten Kaltluftentstehungsgebiete sind.

Laut Fachbeitrag Stadtklima zum Landschaftsplan [17] gibt es eine siedlungsrelevante Kaltluftentstehung auf nahezu allen Grün- und Freiflächen (inkl. der Kleingartenanlagen) von der Ortsgrenze Nietlebens bis zur westlichen Mitte. Ein unbelasteter Kaltluftabfluss aus westlicher bzw. nordwestlicher Richtung wird verbreitet. Aufgrund der guten Durchlüftung können sich bildende Schadstoffe schneller als andernorts abtransportiert werden.

Die Planungshinweiskarte, basierend auf Stadtklimauntersuchung des Deutschen Wetterdienstes, schlussfolgert, dass sich das Plangebiet im Einzugsbereich von Kaltluft aus Richtung der Dölauer Heide befindet, wodurch in der Nacht eine schnelle Temperatursenkung eintritt. In einem solchen Kaltlufteinzugsbereich ist häufig eine klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen der Oberflächenrauigkeit und Nutzungsintensivierungen anzutreffen.

Klimawirkungen:

Der hohe Versiegelungsgrad bedingt einen ausgeprägten Wärmeinseleffekt und ist unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig. Durch eine Nachnutzung des überwiegend versiegelten Werksareals mit einem durchgrünten Wohn- und Gewerbegebiet, einschließlich öffentlicher und privater Grünflächen sowie Dachbegrünung wird eine Verbesserung des Mikroklimas erwartet.

Zur weiteren Prüfung der klimatischen Wirkung des Bauvorhabens wird ein mikroklimatisches Gutachten erstellt. Ziel des mikroklimatischen Gutachtens ist es, die spezifischen mikroklimatischen Bedingungen im Gebiet des ehemaligen Hallack-Werkes zu analysieren. Es soll insbesondere untersucht werden, wie sich die geplante Nachnutzung auf lokale klimatische Funktionen wie Kaltluftbildung, Luftaustausch und thermischen Komfort auswirkt. Besondere Berücksichtigung finden dabei Potentiale zur Entsiegelung, zur Regenwasserrückhaltung und zur Begrünung von Dach- und Fassadenflächen.

Die Ergebnisse werden in den Umweltbericht und das im Fachgutachten vorgeschlagene Maßnahmenkonzept in den Bebauungsplan übernommen.

4.3.5. Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Südlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m der Bruchsee.

Es gibt im Plangebiet und in der Umgebung weder Trinkwasser- noch Heilquellenschutzgebiete. Der Grundwasserflurabstand beträgt 1 m bis 3 m [16]. Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

4.3.6. Boden

Die nachfolgenden Ausführungen wurden der vorliegenden Historischen Recherche zum Standort [16] entnommen.

<u>Geologische/hydrologische Situation</u>

Das Plangebiet befindet sich südlich der Halleschen Marktplatzverwerfung, die ca. 500 m nördlich davon verläuft, im Randbereich des Nietlebener Beckens. Die Schichtenfolge des Zechsteins (Kupferschiefer, Zechsteinkalk, Dolomite, Gipse und Anhydrit) ist im Gebiet von Halle meist stark ausgelaugt. Während die Zechsteinschichten am östlichen Saalehang, im Bereich des Halleschen Altstadtzentrums, auf relativ breitem Raum ausstreichen, scheinen entsprechende Zechsteinschichten am westlichen Saalehang, im Stadtgebiet von Halle-Neustadt zu fehlen. Sie liegen vermutlich in größerer Tiefe unter dem Unteren Buntsandstein, worauf Bohrungen in Nietleben hinweisen, die die Zechsteinfolge erst in 875 m bis 880 m Teufe aufschlossen.

Der bis zu 300 m mächtige Untere Buntsandstein ist vorwiegend tonig ausgebildet. Er wirkt regional als Grundwassergeringleiter bis -stauer. Der Mittlere Buntsandstein besteht aus einer bis zu 275 m mächtigen Sandstein-/ Schluffstein-Wechselfolge. Die Wasserleitfähigkeit der zum Teil mächtigen Sandsteinfolgen ist relativ hoch. Infolge der zum Teil meterdicken tonig-schluffigen Einlagerungen, können mehrere Grundwasserleiter ausgebildet sein.

Bei der bereits im Tertiär einsetzenden großflächigen und tiefreichenden Verwitterung wurden die Schichten stark zersetzt und kaolinisiert, so dass im Hangenden schwer wasserleitende Tone oder tonig/schluffige Fein- bis Mittelsande ausgebildet sein können, wodurch die grundwasserleitenden Horizonte oft geschützt sind.

Der Obere Buntsandstein ist wiederum vorwiegend tonig ausgebildet (Ton-/Mergelsteinfolge mit eingeschalteten Kalklagen und Gipsen) und kann bis zu 150 m Mächtigkeit erreichen. Infolge der tertiären Verwitterung wurden die Mergel- und Tonsteine zum Teil sehr tiefgründig zersetzt (5 m bis 25 m) und bilden wechselnd kalkhaltige Tone, die eine sehr geringe Wasserleitfähigkeit aufweisen. Somit können Oberflächenwässer kaum einsickern. In unverwitterten, tieferen Partien ist jedoch eine Kluftwasserführung anzunehmen.

Der auflagernde Untere Muschelkalk ist weiter südlich im Gebiet von Halle-Neustadt großflächig ausgebildet und wurde durch das Zementwerk Nietleben abgebaut (Graebsee, Bruchsee). Sedimente des Mittleren und Oberen Muschelkalks sind von der Fläche her nur gering verbreitet und ohne größere Bedeutung.

Die Wasserleitfähigkeit des z. T. stark geklüfteten Kalkmergels ist relativ hoch. Die Kalkmergel bilden einen sehr ergiebigen Kluftwasserleiter.

Durch langandauernde känozoische Verwitterung wurde der Muschelkalk oberflächennah stark umgewandelt und ausgelaugt. Häufig bilden 1 m bis 5 m, maximal bis 15 m mächtige kalkige Tone die letzten Auslaugungsrückstände vor allem des Mittleren und Oberen Muschelkalkes. Auch der Untere Muschelkalk ist oberflächennah deutlich ausgelaugt und „rückvertont".

Über diesen älteren Schichten sind känozoische Sedimente ausgebildet. Während weiter westlich (Nietlebener Becken) infolge der Subrosion der Zechsteinfolge mächtige tertiäre (Braunkohlenabbaugebiet Heidesee) und quartäre Sedimente ausgebildet sind, liegen den Triassischen Sedimenten im Plangebiet, wenn überhaupt, dann nur geringmächtige (< 2m) quartäre Bildungen auf (zum Beispiel holozäne Talbildungen im Bereich des Kolonistengrabens nördlich des Plangebietes).

In den durch anthropogene Veränderungen überprägten Bereichen, wie beispielsweise im Plangebiet, sind Aufschüttungen von 1 m bis 3 m Mächtigkeit (in Teilbereichen auch größer) vorhanden.

Das unmittelbare Untersuchungsgebiet befindet sich im Bereich des Ausstriches des Mittleren und Oberen Buntsandsteins. Während in großen Teilen wahrscheinlich der Mittlere Buntsandstein ansteht, ist im südlichen Teil mit Oberem Buntsandstein zu rechnen. Baugrunduntersuchungen im mittleren Teil des Grundstückes zeigten unter einer bis 1 m mächtigen Auffülle den Verwitterungshorizont des (vermutlich Mittleren) Buntsandsteins, bei 1,6 m Tiefe wurde Sickerwasser angetroffen. Beobachtungen auf dem Gelände bestätigen, dass das Sickerwasser offensichtlich in Teufen von ca. 1,5 m unter Gelände ansteht. Der Keller im Gebäude 10 (Kannenreinigung, vgl. Abb. 1) musste während der Produktionszeit ständig abgepumpt werden.

Baugrund

Die Untersuchungsergebnisse [20] zeigen, dass das Untersuchungsgebiet durch unterschiedlich mächtige, stark heterogene Auffüllungsschichten, die bis in eine Teufe von 2 m unter GOK reichen, oberflächennah charakterisiert ist. Unterlagert werden die anthropogen aufgefüllten Schichten durch Ton- und Sandsteine, welche oberflächennah als schluffig/ sandige Verwitterungszone ausgebildet sind.

Die Tragfähigkeit des Baugrundes beginnt im Bereich der Verwitterungszone (2,0 - 2,5 m unter Geländeoberkante (GOK)); sie steigert bis hin zum stark tragfähigen Ausgangsmaterial (Fels) ab ca. 5 m unter GOK.

Hydrogeologisch ist kein durchgehender Grundwasserleiter ausgeprägt. Das Untersuchungsgebiet ist jedoch stark durch auf dem Zersatzhorizonten aufsitzenden Schichtwässern geprägt, welche jedoch keinen zusammenhängenden Grundwasserleiter ausbilden und wenig bis nicht ergiebig sind.

Dies zugrunde legend wurden vom Gutachter folgende grundlegende Aussagen zur Baugrundsituation/Gründung abgeleitet:

- Auffüllungen und Auelehm sind als Gründungsträger ungeeignet,
- der Felszersatz ist mäßig bis gut tragfähig,
- bei den vorherrschenden ungünstigen Grundwasserverhältnissen (wenige dm unter GOK) und der chemischen Belastung der Böden ist ein vollständiger Bodenaustausch wirtschaftlich nicht realisierbar.

Altlastenverdachtsfläche

Das Plangebiet ist als Altlastenverdachtsfläche registriert.

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter Pkt. 7.8 der Begründung verwiesen.

4.3.7. Landschaftsbild und naturbezogene Erholung

Das Landschaftsbild wird im Wesentlichen durch die Gewerbebrache, den angrenzenden Kleingartenverein, die Gleisanlage der S-Bahn und die sich im Osten anschließenden Ausläufer der Dölauer Heide geprägt.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Erholungsflächen ausgebildet.

Etwa 800 m nördlich der Fläche beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Dölauer Heide“, das von großer Bedeutung für die Naherholung der Bewohner von Halle (Saale) ist. Ebenso in unmittelbarer Nähe befindet sich die Kleingartenanlage „Falterweg“, die ebenfalls der Erholung dient.

Im Osten ist das Plangebiet an die Weinbergwiesen angebunden, die die Dölauer Heide landschaftlich mit der Saaleaue verbinden.

4.4. Verkehrserschließung

4.4.1. Straßen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt vorrangig über die Straße Zur Gartenstadt. Diese Anbindung gewährleistet sowohl die Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr als auch für Rettungsfahrzeuge, Lieferverkehr und die Entsorgung.

4.4.2. Geh-/Radwege

Ein Gehweg ist momentan lediglich östlich der Straße Zur Gartenstadt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorhanden. Der Gehweg verläuft aus nördlicher Richtung (Habichtsfang) kommend über die Bahntrasse in die Ortslage Nietleben.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Rad- oder Gehwege vorhanden. Soweit noch eine Nutzung vorhanden ist, werden die vorhandenen Verkehrsflächen als Mischverkehrsflächen genutzt.

4.4.3. Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt derzeit ungeordnet auf den privaten Grundstücksflächen.

4.4.4. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch den nahegelegenen S-Bahnhof Nietleben an das Netz des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Dort fährt im 30-minütigen Takt die S 3 in Richtung Geithain, Halle (Saale) Hbf. und Leipzig Hbf.. Der Haltepunkt ist über die Straßen Zur Gartenstadt, Hallesche Straße und Heidestraße zu erreichen. Die fußläufige Entfernung zur Station beträgt ca. 770 m.

Ergänzend verkehren entlang der Halleschen Straße die Buslinien der HAVAG:

21 Kröllwitz – Lettin – Dölau – Krankenhaus Martha-Maria – Schwimmhalle – Am Bruchsee (verkehrt halbstündlich)

Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich am S-Bahnhaltepunkt Halle-Nietleben.

34 Südpark – S-Bahnhof Zscherbener Straße – Zentrum Neustadt Am Bruchsee – Gimritzer Damm – Yorkstraße – Heide-Universitätsklinikum (verkehrt halbstündlich)

36 Zscherben – Porphyrstraße – Göttinger Bogen – Fontanestraße – An der Feuerwache – Am Bruchsee – Gimritzer Damm – Yorckstraße – Heide-Universitätsklinikum

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich jeweils am Carl-Schorlemmer-Ring in ca. 500 m fußläufiger Entfernung.

42 Friedhof Neustadt – Am Heidesee – Schwimmhalle – Am Bruchsee – Gartenstadt Nietleben (verkehrt stündlich)

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich am Carl-Schorlemmer-Ring bzw. im Habichtsfang, jeweils in ca. 500 m fußläufiger Entfernung.

Die OBS Omnibusbetrieb Saalekreis GmbH betreibt die Plusbuslinie 380 mit folgendem Verlauf:

Plusbus 380 Halle – Lieskau – Schiepzig – Salzmünde – Köllme – Müllerdorf (verkehrt stündlich)

381 Lieskau – Halle

Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in der Halleschen Straße in ca. 480 m Entfernung vom Plangebiet.

Das Plangebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr konform zum Nahverkehrsplan erschlossen. Eine direkte Anbindung an die Hallesche Innenstadt sowie an die Stadtteile Halle-Neustadt, Dölau und Kröllwitz ist gegeben. Diese besteht allerdings nur über den regionalen Busverkehr der OBS mit Halt am Franckeplatz. Umsteigemöglichkeiten von den oben genannten Bussen der HAVAG in die Straßenbahn existieren an der Magistrale (z.B. an der Haltestelle „Schwimmhalle“ oder „S-Bahnhof Neustadt).

4.5. Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebietes sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden.

Die Grundschule und der Hort „Am Heiderand“ liegen in ca. 500 m Entfernung östlich des Plangebietes im Carl-Schorlemmer-Ring 66. Die nächstgelegene Kindertagesstätte „Heideröschen“ befindet in der Heidestraße 13 in Nietleben.

Ein Areal mit verschiedenen Sporteinrichtungen liegt in unmittelbarer Nähe südlich des Plangebietes (Sportkomplex Halle-Neustadt).

Andere Schulformen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur befinden sich in Halle-Neustadt und im gesamten Stadtgebiet.

4.6. Stadttechnische Erschließung

4.6.1. Wasserversorgung

Das Plangebiet verfügt über einen Trinkwasseranschluss an die in der östlich gelegenen Halleschen Straße vorhandene Versorgungsleitung. Der Anschluss endet in der vorhandenen Bebauung.

4.6.2. Entwässerung

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Das Plangebiet entwässert heute über das bestehende Kanalnetz in Richtung Hallesche Straße. Dieses Kanalnetz befindet sich nicht im Eigentum der HWS. Die Einleitung in das öffentliche Kanalnetz (Mischwassernetz) erfolgt in der Halleschen Straße.

4.6.3. Elektroenergieversorgung

Im westlichen Randbereich der Straße Zur Gartenstadt verläuft ein Niederspannungs- und ein Mittelspannungskabel. Das Mittelspannungskabel (20 kV) wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Auf die Übernahme des parallel verlaufenden Niederspanungskabels wurde verzichtet.

Das ehemalige Fabrikantenwohnhaus (Zur Gartenstadt 3) verfügt über einen Anschluss an die Stromversorgung.

Östlich der Straße Zur Gartenstadt verlaufen Nord-Süd-Richtung 2 weitere Mittelspannungskabel (20 kV).

4.6.4. Gasversorgung

Das ehemalige Fabrikantenwohnhaus verfügt über einen Niederdruckanschluss an das Gasnetz (DN 200, Baujahr 1999).

Östlich der Straße Zur Gartenstadt verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Gashochdruckleitung DN 300 (Baujahr 2005, vgl. Planzeichnung). Parallel dazu ist eine weitere Gashochdruckleitung vorhanden, die allerdings stillgelegt ist.

4.6.5. Fernwärmeversorgung

Im östlichen Randbereich (östlich der Straße Zur Gartenstadt) des B-Plangebietes befindet sich Anlagenbestand des primären Fernwärmetransportnetzes (vgl. Planzeichnung).

4.6.6. Fernmeldeversorgung/Kommunikation

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Anlagen der Telekommunikation für Ver- und Entsorger (TKVE) der Energieversorgung Halle GmbH (EVH).

4.6.7. Abfallentsorgung

Die Erzeuger sowie Besitzer von Abfällen aus privaten Haushalten sind verpflichtet, diese Abfälle dem nach Landesrecht zur Entsorgung verpflichteten juristischen Personen (öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger) zu überlassen, sofern sie zu einer Verwertung auf dem Grundstück nicht in der Lage sind oder diese nicht beabsichtigen.

Dies gilt auch für Erzeuger und Besitzer von Abfällen zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen, soweit sie diese nicht in eigenen Anlagen beseitigen.

Mit der Durchführung der öffentlichen Abfallentsorgung in der Stadt Halle (Saale) ist die Hallesche Wasser- und Stadtwirtschaft GmbH (HWS) beauftragt.

4.7. Immissionen (Schallbelastungen, sonstige Belastungen)

4.7.1. Lärm

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich der S-Bahnstrecke. Insofern ist eine Vorbelastung durch die Geräuscheinwirkungen aus dem S-Bahnverkehr zu verzeichnen.

Der Verkehrslärm der angrenzenden Straßen Am Bruchsee, Zur Gartenstadt und Hallesche Straße stellt ebenfalls eine Lärmeinwirkung auf das Plangebiet dar.

5. Übergeordnete und sonstige Planungen

Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

5.1. Landesentwicklungsplanung

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 trat am 12. März 2011 in Kraft [1].

Laut Ziel Z 25 des LEP sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern.

Die kreisfreie Stadt Halle (Saale) gehört zur Planungsregion Halle (Pkt. 1.1) und wird neben Magdeburg und Dessau als Oberzentrum benannt. (Z 36).

„Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als

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

zu entwickeln. (Z 28)“

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Umsetzung des Ziels Z 28 des Landesentwicklungsplans.

Weitere für die Planung relevante Grundsätze (G) und Ziele (Z) werden im LEP 2010 unter Kapitel 2 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur festgehalten:

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

- *die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Bruchflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und*
- *Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.“*

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Umsetzung des vorgenannten Grundsatzes bzw. Ziels des Landesentwicklungsplans. Eine Zersiedelung und die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche wird vermieden. Die Erschließung des zukünftigen Wohn- und Mischgebietes wird über die vorhandene Straße Zur Gartenstadt erfolgen. Mit der Planung wird dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken im Stadtgebiet Halle (Saale), speziell im Stadtteil Nietleben sowie der Funktion der Stadt als Oberzentrum Rechnung getragen.

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat in ihrer Sitzung am 8. März 2022 die Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans beschlossen. Am 2. September 2025 hat die Landesregierung den zweiten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt beschlossen (2. Entwurf LEP-LSA [2]) und zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts freigegeben. Im Zeitraum vom 15. September 2025 bis einschließlich 17. Oktober 2025 bestand die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Der 2. Entwurf LEP-LSA enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind (vgl. § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG). In ihm sind keine neuen, für die Planung relevanten Festlegungen vorgesehen.

5.2. Regionalplanung

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten [3].

Die Regionalplanung für die Planungsregion Halle wurde fortgeschrieben. Im Zuge der Planänderung wurden einzelne Festlegungen des REP Halle im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt. Die Planänderung ist mit Bekanntmachung vom 15. Dezember 2023 in Kraft getreten.

Die vorliegende Lesefassung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle 2023 vereint die aktuell rechtskräftigen regionalplanerischen Festlegungen aus dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2010, dem Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ 2019 sowie der Planänderung zum Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2010 in der Fassung vom 22. August 2023.

Im REP Halle finden sich folgende, für Das Plangebiet relevante Festlegungen:

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Halle (Saale) und gehört dem Verdichtungsraum Halle an.

Dem Regionalplan ist zudem zu entnehmen, dass grundsätzlich (G 4.3.) der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben ist:

„G 15 Durch die zentralörtliche Gliederung sollen die Voraussetzungen für einen gezielten Einsatz öffentlicher Mittel geschaffen werden, um leistungsstarke Versorgungskerne für die

Bevölkerung zu entwickeln und zu sichern. Öffentliche Mittel sollen schwerpunktmäßig in den Zentralen Orten eingesetzt werden, insbesondere …

- *zur Schaffung eines vielfältigen Arbeitsplatz-, Aus- und Fortbildungsangebotes sowie zur Schaffung eines vielfältigen Angebotes zentralörtlicher Einrichtungen im Sozial-, Kultur-, Bildungs-, Jugend- und Sportbereich durch Ausbau und Sicherung entsprechender Standortvoraussetzungen,*
- *zur Herstellung der Funktionalität im Sinne einer Nutzungsmischung von Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten, insbesondere infolge eines dauerhaften Überangebotes an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, betroffen sind, zur Schaffung einer nachhaltigen Stadt- und Siedlungsstruktur,*
- *zur Wiedernutzung von Flächen, insbesondere der in Innenstädten brachliegenden Industrie-, Konversions- oder Eisenbahnflächen, zur Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten, von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen unter Berücksichtigung ihrer funktional sinnvollen Zuordnung (Nutzungsmischung) sowie umweltschonende, barrierefreie, kosten- und flächensparende Bauweisen, …“*

Vorliegend wird eine bebaute und brachliegende Fläche revitalisiert. Das geplante Wohn- und Mischgebiet schließt dabei an die vorhandene Bebauung an. Eine Nutzungsmischung wird planungsrechtlich gesichert. Die Entwicklung ist in ihrem Umfang und auch vor dem Hintergrund der Bevölkerung- und Wohnbauflächenentwicklung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung vereinbar.

5.3. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Halle (Saale), rechtskräftig sei dem 10. September 1998 stellt die gesamtgemeindliche städtebauliche Entwicklung in ihren Grundzügen dar.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Halle (Saale)



Das im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellte Plangebiet wird im Parallelverfahren zu einer gemischten und anteilig Wohnbaufläche entwickelt werden. Die

Belange des Immissionsschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans mit der Erarbeitung einer Schallimmissionsprognose berücksichtigt.

Mit der zukünftigen Entwicklung einer Wohnbaufläche sind keine Beeinträchtigungen der vorhandenen Kleingartenanlage „Falterweg“ zu erwarten.

5.4. Sonstige Planungen

5.4.1. Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Lärmaktionsplan

Der Lärmaktionsplan (LAP) der Stufe 3 für die Stadt Halle (Saale) vom Juli 2019 liegt vor [6]. Die an das Plangebiet angrenzenden Straßen sind laut LAP keine Lärm-Hot-Spots (im äußersten Osten des Plangebietes wurden Werte zwischen 60 und 64 dB ermittelt). Demzufolge sind laut LAP auch keine Maßnahmen vorgesehen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Belange des Lärmschutzes und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner zu berücksichtigen. In Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt (vgl. hierzu Pkt. 7.7.1).

Die EU-Umgebungslärmrichtlinie 1 (ULR) und die damit verbundene Umsetzung in deutsches Recht fordert seit dem Jahr 2007 wiederkehrend in einem Abstand von fünf Jahren die Kartierung von „relevantem Umgebungslärm“.

Die Stadt Halle (Saale) ist ein Ballungsraum im Sinne des § 47b Nr. 2 BImSchG. Es ist deshalb im Jahr 2023 eine schalltechnische Untersuchung zur Umsetzung der 4. Stufe der EU-Lärmkartierung durchgeführt und u. a. in Form von strategischen Lärmkarten ausgewiesen worden [21]. Aus der Kartierung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Planung.

Luftreinhalteplan

Im Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle (Saale) vom Mai 2011 sind keine Aussagen für das Plangebiet getroffen worden [8]. Das Plangebiet liegt nicht in einer Umweltzone, in die nur entsprechend gekennzeichnete schadstoffarme Fahrzeuge einfahren dürfen.

5.4.2. Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Halle (Saale) (ISEK Halle 2025) ist eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und findet seine Rechtsgrundlage in § 171b BauGB. Seinem Rechtscharakter nach zählt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept zu den informellen Planungen und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen.

Das ISEK Halle 2025 wurde am 25. Oktober 2017 vom Stadtrat (BV/2017/03185) beschlossen.

Ein definiertes Ziel im ISEK Halle 2025 ist die Profilierung der Stadt Halle als unternehmer- und familienfreundliche Stadt mit der Bereitstellung der entsprechenden Wohnraumangebote für die Bevölkerung.

Speziell im ISEK wurde die Entwicklung von Wohnbauflächen für den Neubau an nachgefragten Standorten in der Leitbild-Strategie als strategisches Projekt der Stadtentwicklung verankert (ISEK Halle 2025 S. 38, 116). Die avisierte Planung steht mit den darin formulierten Absichten in Einklang.

Der Stadtteil Nietleben wird im ISEK als attraktiver Wohnstandort angeführt und ist im „Teilraum Hallescher Westen“ mit kleineren Flächenpotenzialen im Handlungsschwerpunkt „Wohnbauflächenentwicklung“ benannt.

Im „Fachbeitrag Wohnen“ wird als Ziel die Erhöhung der Wohneigentumsquote genannt. Hier heißt es, dass die „(…) eher niedrige wohneigentumsorientierte Neubautätigkeit durch eine offensivere, nachfrageorientierte Flächenangebotsstrategie angehoben werden soll, um Abwanderung zu verhindern“ (ISEK 2025 2017, S. 115).

Im „Fachbeitrag Städtische Zentren/Einzelhandel“ ist ein Ziel die Sicherung der Nahversorgung. Weiter heißt es dort, „Einzelhandel und Dienstleistungen sind ein wichtiger Beschäftigungs- und Wirtschaftsfaktor“ (ISEK 2025 2017, S. 123).

Im „Fachbeitrag Wirtschaft, Beschäftigung und Wettbewerbsfähigkeit“ werden unter anderem folgende Ziele formuliert *„die Stärkung und Weiterentwicklung der Stadt Halle (Saale) als Produktions-, Technologie- und Wissenschafts- sowie Dienstleistungsstandort, um Wachstum zu generieren; die Gewinnung und Neuansiedlung von Unternehmen für die Stadt Halle (Saale) und daraus folgend die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen;“* (ISEK 2025 2017, S. 103). Die Planung eines Mischgebietes in Nietleben steht somit im Einklang mit den allgemeinen Zielsetzungen der Stadt und widerspricht auch nicht den Aussagen des Teilraumkonzeptes.

5.4.3. Stadtmobilitätsplan

Der Stadtrat hat am 28. September 2016 die Verkehrspolitischen Leitlinien der Stadt Halle (Saale) beschlossen (Beschluss Nr. VI/2016/01895). Für die vorliegende Planung ist das nachfolgende kommunale Verkehrsziel 8 relevant:

„8 Bei der Gestaltung der Straßenräume wird auf Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität geachtet. Die Verkehrsanlagen werden möglichst multifunktional gestaltet, um das Miteinander der langsamen und schnellen Verkehrsarten auf begrenzten Raum zu ermöglichen.“

Die Leitlinie 8 wird bei der Festlegung der zukünftigen Erschließungsstraße und der festgesetzten Verkehrsfläche berücksichtigt.

Am 25. Januar 2017 hat der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) den Beschluss über die Grundsätze der Entwicklung des Hauptstraßennetzes im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplans Halle 2025 gefasst (Beschluss Nr. VI/2016/02350). Mit dem Beschluss erfolgte die Neuklassifizierung des Hauptstraßennetzes nach der aktuellen und im Land Sachsen-Anhalt verbindlich eingeführten technischen „Richtlinien für Integrierte Netzgestaltung (RIN) 08“. Das Straßennetz wird auf Basis der RIN 08 in Kernnetz (VFS II), erweitertes Kernnetz (VFS III), Hauptnetz (VFS IV-1) und Grundnetz (VFS IV-1) und Grundnetz (VFS IV-2) gegliedert.

Hinsichtlich der Netzentwicklung besteht das Ziel, die Verkehre auf den leistungsfähigen Hauptachsen des Netzes zu bündeln. Der Straßenzug Am Bruchseee – Zur Gartenstadt – Hallesche Straße ist als nahräumige Haupterschließungsstraße klassifiziert (VSF IV-2).

Die Ziele und Festlegungen der verkehrspolitischen Leitlinien wurden in den Stadtmobilitätsplan Halle (Saale) aufgenommen, der am 26. September 2018 vom Stadtrat beschlossen wurde (Beschluss Nr. VI/2018/03827). Im Stadtmobilitätsplan sind allgemeine Leitlinien für eine gute Erreichbarkeit und leistungsfähige Netzstruktur, eine nachhaltige urbane Mobilität und einen attraktiven ÖPNV in einem starken Umweltverbund festgeschrieben. Der Stadtmobilitätsplan nennt aber keine projekt-, straßen- oder stadtteilbezogene Ziele. Dementsprechend bieten die Leitlinien nur einen allgemeinen Rahmen für jede Entwicklung in der Stadt Halle, unabhängig von der Bauleitplanung.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich aus dem Stadtmobilitätsplan daher keine unmittelbaren Konsequenzen.

In der am 30. Oktober 2013 vom Stadtrat beschlossenen **Radverkehrskonzeption** ist die Strecke Am Bruchseee – Zur Gartenstadt – Hallesche Straße als stadtteilverbindende Radroute dargestellt.

Das **Ganzheitliche Mobilitätskonzept** wurde am 24. April 2024 vom Stadtrat beschlossen. Die informelle Planung kann die für verkehrspolitische Weichenstellung in der Stadt Halle (Saale) herangezogen werden. Ein wichtiges Ziel ist die Stärkung des Umweltverbundes. Bis 2040 soll ein Mobilitätsangebot des Umweltverbundes geschaffen werden, das für mindestens dreiviertel der Wege in Halle (Saale) bei Erhaltung der Wahlfreiheit des Verkehrsmittels die attraktivere Option darstellt.

5.4.4. Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan

Der *Landschaftsrahmenplan (LRP)* von 1997 [5] und die Teilfortschreibung von 2013 treffen folgende Aussagen zur Landschaftsgliederung:

In Kapitel 6.2. „Leitbilder der Stadtplanungseinheiten“ gehört der Standort zum Teilraum „Östliches Harzvorland“ (LRP 1997).

Der Landschaftsrahmenplan formuliert unter Punkt 8.2 Hinweise für die Bauleitplanung. Darin heißt es, dass eine Siedlungsentwicklung im Innenbereich notwendig ist. Nur wo keine oder keine geeigneten Flächen bei entsprechendem Bedarf angeboten werden können, soll eine Realisierung der Vorhaben im Außenbereich erfolgen (LRP 1997 S. 278).

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Biotopverbundsystems oder eines Schutzgebietes nach Bundesnaturschutzgesetz.

Die Inhalte des Landschaftsrahmenplans finden in der Planung Berücksichtigung.

Im Vorentwurf des *Landschaftsplans* [24] ist der Fuß- und Radweg östlich der Straße Zur Gartenstadt als Teil des grünen Netzes eingezeichnet. Im Nordosten befindet sich die Grün- und Wegeverbindung zwischen Dölauer Heide und den Weinbergwiesen, der Teil des Grünen Rings ist und der auch zur Erschließung der Landschaftsräume um Halle dient.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb einer unbelasteten Kaltluftabflussleitbahn, die Frischluft aus der nördlich gelegenen Dölauer Heide in die dicht bebauten Randbereiche von Halle Neustadt ableitet.

Mit der Planung soll eine Gewerbebrache innerhalb des Stadtteils Nietleben wieder nutzbar gemacht werden. Sie steht somit im Einklang mit den Zielen der Landschaftsplanung.

5.4.5. Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Stadt Halle (Saale) verfügt durch Beschluss des Stadtrates vom 28. Oktober 2020 (VII/2019/00059) mit der Fortschreibung des 2013 erstmalig beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes über ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu berücksichtigen ist.

Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben, insbesondere von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, müssen dahingehend geprüft werden, ob sie mit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept verankerten Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung vereinbar sind.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

5.4.6. Konzepte zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Die Stadt Halle (Saale) dokumentierte am 16. Dezember 2015 ihren klimapolitischen Willen, indem durch einen Ratsbeschluss das **Energie- und Klimapolitische Leitbild** der Stadt verbindlich verabschiedet wurde [11]. Das Leitbild sieht unter anderem

- die Senkung der CO_2-Emissionen,

- eine sozial, ökonomisch und ökologisch verträgliche Gestaltung und Anpassung an den Klimawandel,
- eine kontinuierliche Steigerung der Energieeffizienz sowie
- Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit Ressourcen

vor. Das Energie - und Klimapolitische Leitbild dient sowohl als Entscheidungsgrundlage als auch als Planungshilfe für Klimaschutzstrategien der Stadt Halle (Saale).

Für die Stadt Halle liegt zudem ein Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept vor [9]. Das Konzept beinhaltet strategische Handlungsansätze für die Verbesserung der Klimapolitik der Stadt. Insbesondere wurden praktisch umsetzbare Ziele formuliert. Die Fortschreibung des Konzeptes vom Oktober 2019 wurde am 27. Mai 2020 vom Stadtrat der Stadt Halle (Saale) beschlossen.

Für die vorliegende Planung ist insbesondere das Handlungsfeld B Stadtentwicklung mit der Maßnahme 11 „Halle (Saale) wird noch grüner – Entsiegelung, Begrünung und Vernetzung“ relevant.

Ziele sind dabei, den Klimaschutz und die Klimaanapassung in Quartieren und Baugebieten bei der Konzeption und Umsetzung sowie die Erkenntnisse aus dem Stadtklimaprojekt in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen, die einen wesentlichen Teil der Festsetzungen des Bebauungsplans bilden:

- Reduzierung des bisherigen Versiegelungsgrades,
- Nutzung eines Flächenpotenzials und Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen,
- Begrünung mit stadtklimaverträglichen Gehölzarten,
- Regulierung des Wasserhaushalts.

Das Konzept der Stadt Halle (Saale) empfiehlt generell die Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Vielmehr soll eine Nachverdichtung erfolgen, die klimafunktionalen Gegebenheiten berücksichtigt. Dazu gehören die Vermeidung von Verkehrsströmen, gebäudebezogene Maßnahmen, die Nutzung erneuerbarer Energien zur Strom- und Wärmeversorgung und Maßnahmen zur Anpassung an der Klimawandel. Konkrete Maßnahmen dazu sind die Reduzierung der Versiegelung, aktives Niederschlagswassermanagement, Dach- und Fassadenbegrünung und klimagerechte Freiflächengestaltung.

Mit der städtebaulichen Neuordnung der Gewerbebrache werden großflächige Versiegelungen zurückgebaut und der künftige Versiegelungsgrad begrenzt. Die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Baufelder im Bebauungsplan sind so zu treffen, dass Freiräume zur Erholung und die Gestaltung von Privatgärten ermöglicht werden.

Die Stadt Halle (Saale) erneuerte am 29. März 2023 ihren klimapolitischen Willen, indem sie in der Sitzung des Stadtrates das angepasste "Energie- und Klimapolitische Leitbild der Stadt Halle (Saale) 2023" beschloss [13]. Das Energie- und Klimapolitische Leitbild dient sowohl als Entscheidungsgrundlage als auch als Planungshilfe für die Klimaschutzstrategie der Stadt Halle (Saale).

Aufgrund der Tatsache, dass mit der Planung größere bauliche Maßnahmen ermöglicht werden, ist die Planung als klimarelevant einzustufen. Daher ist im weiteren Planungsprozess den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Zur weiteren Prüfung der klimatischen Wirkung des Bauvorhabens, wird ein mikroklimatisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse werden in den Umweltbericht und die Bauleitplanung eingebunden, um geeignete Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung festzulegen.

Des Weiteren ist der **Fachbeitrag Stadtklima** zum Landschaftsplan und Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Mai 2021) zu berücksichtigen [23]. Demnach wird das Plangebiet dem Stadtviertel Nietleben (5 93) zugeordnet. Es liegt am östlichen Rand des Stadtteils. Es ist dem Klimatop Stadtrandklima zugeordnet. Zur Kaltluftsituation/Luftaustausch wird ausgeführt, dass siedlungsrelevante Kaltluft auf nahezu allen Grün- und Freiflächen (inkl. der Kleingartenanlage) von der Ostgrenze des Stadtteils bis zur westlichen Mitte entsteht und, dass

unbelastete Kaltluft verbreitet aus westlicher bzw. nordwestlicher Richtung abfließt. Weite Teile des alten Dorfes Nietleben sind durch eine mäßige Überwärmung charakterisiert. In das Plangebiet dringt die Kaltluft aus nordwestlicher Richtung ein.

In der Planungshinweiskarte ist das Plangebiet als bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion aufgeführt, d. h., dass eine erhebliche klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung besteht.

Die Empfehlung zu Wasserrückhalt/Entsiegelung lautet, die Möglichkeiten zur Entsiegelung zu prüfen. Als Handlungsbedarf werden der Erhalt der vorhandenen Kleingartenfläche im Norden (hohe Kaltluftdynamik) und die Prüfung des Potenzials für zusätzliche Baumpflanzungen einschließlich Straßenbäumen genannt.

Die Stadt Halle (Saale) verfügt darüber hinaus über einen kommunalen **Hitzeaktionsplan,** in dem umfassende kurz-, mittel- und langfristige Interventionsmaßnahmen zum Gesundheitsschutz enthalten sind.

5.4.7. Besonderes Städtebaurecht

Das Plangebiet unterliegt nicht dem Besonderen Städtebaurecht.

5.4.8. Sonstige städtebauliche Konzepte

Der Investor hat Architekturbüro Däschler mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes beauftragt (vgl. hierzu Pkt. 6.1).

6. Planungsziele

6.1. Städtebauliche Ziele

Städtebauliches Konzept

Das geplante Areal soll zu einem modernen, gemischt genutzten Quartier entwickelt werden, das den Anforderungen an Wohnen, Gewerbe und Kultur gerecht wird. Die geplante Bebauung berücksichtigt sowohl die bestehende Struktur als auch die Notwendigkeit, neue Nutzungen zu integrieren.

Ein zentraler Aspekt der Planung ist der Erhalt ausgewählter Bestandsgebäude des ehemaligen Hallack-Werks, die als historische Industrieanlagen von Bedeutung sind. Diese sollen nach Möglichkeit erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Einige der Gebäude sind stark baufällig oder bereits verfallen, weshalb ein gezielter Erhalt und eine Sanierung nur bei baulich geeigneten Objekten erfolgen wird. Der südliche, überwiegend aus Bestandsgebäuden bestehende Gebäuderiegel bildet auch eine wirksame Schallbarriere zur S-Bahnstrecke und zum südlich anschließenden Gewerbe.

Die bestehende Bebauung wird im nördlichen Teil behutsam mit Neubauten ergänzt.

Für die Bestandsbauten und die ergänzenden Neubauten entlang der S-Bahnstrecke sind nichtstörende kulturelle und gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Denkbar sind beispielsweise Ateliers, kleinflächiger Einzelhandel, Co-Working-Spaces, Cafés u. ä..

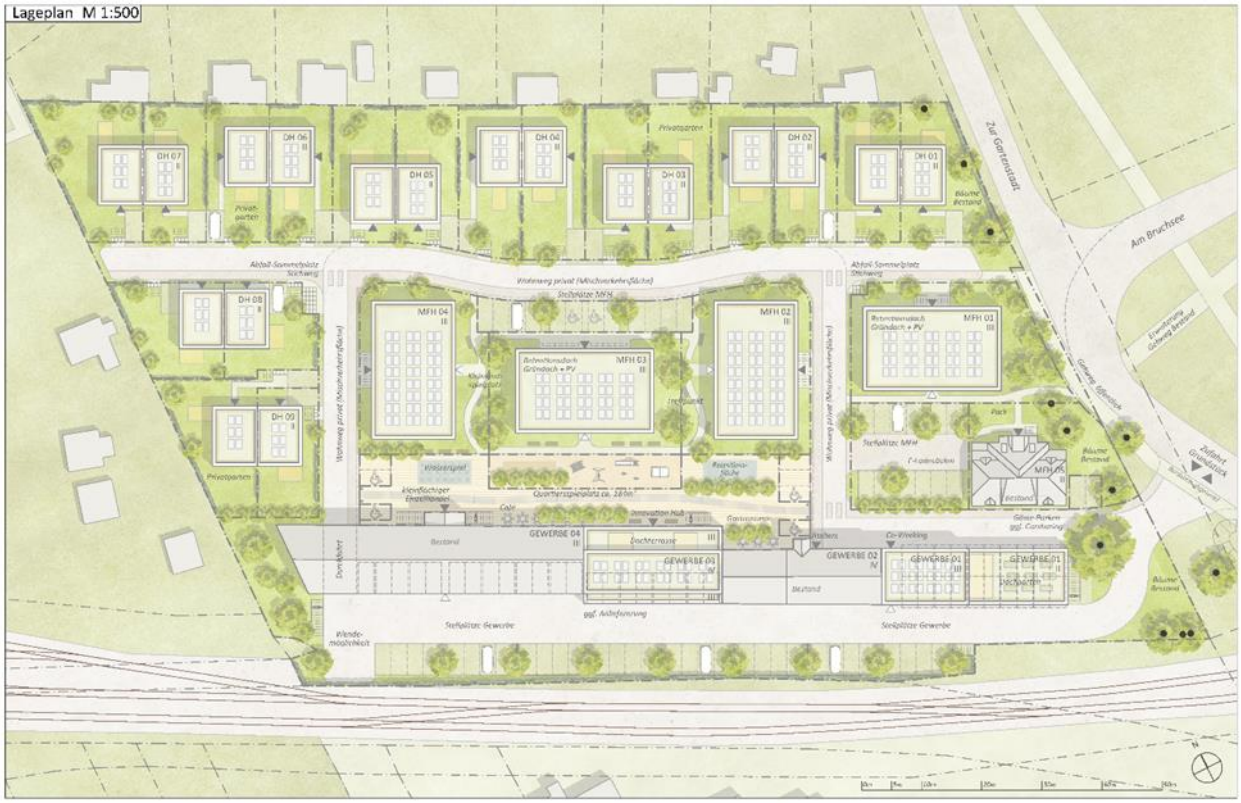
In zweiter Reihe hinter der Bestandsbebauung sollen 3-geschossge Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Auch in der historischen Villa wird Wohnraum geschaffen. Es sind ca. 39 möglichst barrierefreie Wohnungen mit Aufzug geplant.

Darüber hinaus ist im ruhigen Randbereich des Quartiers die Errichtung von 18 Einfamilienhäusern als Doppelhäuser mit Gärten geplant. Diese sollen insbesondere für junge Familien und Alteingesessene als attraktiver Wohnraum dienen. Die Grundstücke grenzen überwiegende an Kleingartenanlage „Falterweg“.

Folgende *städtebauliche Ziele* werden verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines gemischt genutzten Areals mit Wohnen und Gewerbe,
- Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) durch Bereitstellung von Wohnbauland in nachgefragter Lage,
- Schaffung von Flächen für kleinteilige und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie von Flächen für kulturelle und soziale Nutzungen,
- maßvolle Fortentwicklung vorhandener Siedlungsbereiche (§1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) zur bedarfsgerechten Entwicklung neuer Wohnbauflächen, mit dem Ziel der Abwanderung ins Umland zu begegnen und einen Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung zu leisten (§1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- Bebauung in Form von Mehrfamilien- sowie Reihenhäusern.

Abbildung 3: Lageplan zum städtebaulichen Konzept (Büro Däschler, Oktober 2025)



6.2. Freiraumplanerische und grünordnerische sowie umweltbezogene Ziele

Ein zentrales Ziel ist die Entwicklung von Grünflächen, die das Quartier nicht nur aufwerten, sondern auch einer hohen Lebensqualität der Bewohner und der Beschäftigten dienen.

Im zentralen Bereich des Areals sollen ein Quartiersspielplatz und Wasserflächen entstehen, wobei letztere gleichzeitig als Retentionsflächen für die Speicherung des anfallenden Niederschlagswassers dienen. Den Wohnhäusern werden Gartenflächen zugeordnet. Mittels grünordnerischer Festsetzungen soll das Quartier mit den angrenzenden Grün- und Freiflächen verbunden werden. Besonders die Nähe zur Dölauer Heide und zu der Kleingartenanlage „Falterweg“ sind zu berücksichtigen.

Aufgrund der angetroffenen Bodenverhältnisse (Schadstoffbelastungen, bindige Böden) und der hohen Grundwasserstände ist das Plangebiet nicht für eine Versickerung von

Niederschlagswasser geeignet. Die Rückhaltung von Niederschlagswasser soll deshalb über verschiedene andere Möglichkeiten erreicht werden (vgl. hierzu Pkt. 7.6.2). Zu nennen sind:

- Gründächer mit Ausbildung als Retentionsdächer,
- Retentions-/Verdunstungsmulden im Bereich des Quartiersplatzes und
- die Sammlung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (z. B. für Toilettenspülungen oder Gartenbewässerung).

Ziel ist es, die bauliche Dichte und den Versiegelungsgrad im Vergleich zur Bestandssituation, die durch eine fast vollständige Versiegelung bzw. Bebauung gekennzeichnet ist (vgl. Anlage 2), wesentlich zu reduzieren. Diesem Ziel dienen die grünordnerischen Festsetzungen (vgl. hierzu Pkt. 7.3).

Folgende *grünordnerische und umweltbezogene Ziele* werden verfolgt:

- Sicherung gesunder Wohnverhältnisse, ggf. durch Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- Erarbeitung eines Umweltberichtes inklusive einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zur Erhebung der Umweltbelange und Ableitung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- Unterbringung von Ausgleichsflächen im Plangebiet, damit Beeinträchtigungen von Schutzgütern bzw. Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) unmittelbar vor Ort Rechnung getragen wird,
- Auseinandersetzung mit den verschiedenen Aspekten des Klimaschutzes, einschließlich Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Anpassung an den Klimawandel, wie Dach- und Fassadenbegrünungen und Retentionsräumen zur Verdunstung (§ 1a Abs. 5 BauGB),
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, um Auswirkungen baulicher Maßnahmen auf Schutzgüter i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB zu minimieren und Beeinträchtigung speziell von Fläche und Boden zu kompensieren,
- Erstellung eines Artenschutzfachbeitrages für die Beachtung des Artenschutzes.
- Untersuchungen zur Klärung der Altlastensituation durch die untere Bodenschutzbehörde

6.3. Erschließungsziele

Folgende Erschließungsziele werden angestrebt:

- Sicherung der verkehrlichen Anbindung des Wohngebietes an die Straße Zur Gartenstadt (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- Sicherung der inneren Erschließung des Plangebietes durch eine private Mischverkehrsfläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- Sicherung der notwendigen Stellplätze durch Stellplätze auf Privatgrundstücken, auf Parkflächen an der privaten Erschließungsstraße und im Bereich des Gewerbehofes (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens, um vorrangig die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers auf privaten Grundstücken und den Verkehrsflächen durch Festsetzungen im Bebauungsplan sicherzustellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB)
- Berücksichtigung eines nachhaltigen Regenwasserabflussmanagements (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB)

Darüber soll die Barrierefreiheit des gesamten Quartiers sichergestellt werden.

6.4. Planungsalternativen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine an das öffentliche Straßennetz angebundene Fläche im Anschluss an die Ortslage Nietleben. Die vorhandene Gewerbebrache (mit überwiegend ruinösen Gebäuden) stellt einen städtebaulichen Missstand im Stadtgebiet dar.

Die erhaltenswerten Gewerbebauten sollen saniert und neuen Nutzungen zugeführt werden. Ebenso soll eine ergänzende Wohnnutzung ermöglicht werden.

Mit der Umstrukturierung und Neuordnung der Flächen werden folgende übergeordnete Planungsziele verfolgt:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB,
- Wiedernutzbarmachung von Brachflächen,
- Schaffung eines Mixes aus kleinteiligem nicht störendem Gewerbe und Wohnen,
- Nutzung der vorhandenen Medien- und verkehrlichen Infrastruktur, Nutzung der bestehenden ÖPNV-Anbindung
- Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und insbesondere des Klimaschutzes

Die Planung erfolgt im Einklang mit den Zielen des ISEK. Der Stadtteil Nietleben wird darin als attraktiver Wohnstandort angeführt und ist im „Teilraum Hallescher Westen“ mit kleineren Flächenpotenzialen im Handlungsschwerpunkt „Wohnbauflächenentwicklung“ benannt. Im „Fachbeitrag Wohnen“ wird als Ziel die Erhöhung der Wohneigentumsquote genannt (vgl. hierzu auch Pkt. 5.4.1).

Im Bebauungsplan Nr. 220 sollen ein Misch- und ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht eine bauliche Nutzung des Plangebietes, allerdings als gewerbliche Baufläche vor. Deshalb soll eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erfolgen.

Der Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit Stand Juni 2025 sieht für das Plangebiet nach wie vor eine bauliche Nutzung als gewerbliche Baufläche vor. Der in Bearbeitung befindliche Entwurf wird die aktuell angestrebte Nutzung berücksichtigen.

Damit steht das beabsichtigte Planungsziel, das Plangebiet als ein Quartier mit kleingewerblichen Strukturen und Dienstleistungen sowie Wohnen zu entwickeln, im Einklang mit der Planung auf übergeordneter Ebene.

Mit der Neuordnung der Flächen werden Brachflächen wieder genutzt und städtebauliche Missstände beseitigt sowie eine Nutzungsmischung im Stadtteil angestrebt. Dies entspricht dem Grundsatz einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und dem u. a. im § 1a BauGB definierten Ziel, der Innenentwicklung den Vorrang vor einer Außenentwicklung zu geben.

Alternative Standorte für die angestrebte Perspektive des Bebauungsplans Nr. 220 insgesamt stehen innerhalb des Stadtteils nicht zur Verfügung, da keine weiteren Gewerbebrachen in dieser Größenordnung zur Verfügung stehen.

7. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

7.1. Planungsrechtliches Grundkonzept

Das planungsrechtliche Konzept für das Areal zielt darauf ab, das Gebiet als nachhaltiges und gemischt genutztes Quartier zu entwickeln. Hierbei stehen die Integration von Wohn-, Gewerbe- und Flächen für kulturelle, soziale oder sportliche Nutzungen sowie die Förderung einer funktionalen und ökologischen Stadtentwicklung im Vordergrund.

Durch die Festsetzung eines Mischgebietes im südlichen Teil des Plangebietes wird eine hohe Nutzungsflexibilität ermöglicht, sodass unterschiedlichste Nutzungen miteinander kombiniert werden können, ohne dass es zu Konflikten kommt. Diese Mischung steigert nicht nur die Lebensqualität der Bewohner, sondern auch die Attraktivität des Quartiers für Gewerbetreibende und sonstige Mieter.

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet kann ein Teil des vorhandenen Bedarfs an Wohneigentum in Einfamilienhäusern gedeckt werden. Die geplanten Mehrfamilienhäuser stellen ein zusätzliches Angebot an barrierefreien Mietwohnungen bereit, für die ebenfalls eine steigende Nachfrage zu verzeichnen ist.

Die Umsetzung der unter Pkt. 6 dargestellten Planungsziele spiegelt sich in den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und in deren Begründung wider.

Bezüglich des Regenwassermanagements wird auf die Ausführungen unter den Punkten 6.2 und 7.6.2 verwiesen.

7.2. Städtebau

7.2.1. Art der baulichen Nutzungen

Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Für das allgemeine Wohngebiet werden auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO folgende Festsetzungen getroffen:

TF 1.1 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

In dem Teilgebiet TG 1 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauNVO

- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

Die lt. § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind bis auf Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe auf Grund der Lage und Größe des Plangebietes ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Gartenbaubetriebe und Tankstellen ergibt sich aus deren Flächenbedarf im Verhältnis zur Größe des Plangebietes und der schon vorhandenen Bebauung. Bei Tankstellen handelt es sich zudem um verkehrsintensive Nutzungen, die gebietsfremden Verkehr in das Plangebiet ziehen würden, was aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastung vermieden werden soll.

Insbesondere Gartenbaubetriebe sind sehr flächenintensiv und würden infolgedessen einen zu großen Teil der für das Wohngebiet zur Verfügung stehenden Fläche benötigen.

Verwaltungsgebäude sind besucherintensive Nutzungen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen können. Zu nennen sind insbesondere Lärmbelastungen durch Quell- und Zielverkehr und die Nutzung an sich, Verkehrsbelastungen, Flächenbedarf und Gebäudegröße.

Das gilt analog auch für Tankstellen. Die für die Wohnnutzung zur Verfügung stehende Fläche ist relativ klein und soll deshalb weitgehend durch Wohnungen genutzt werden. Auch ist darauf hinzuweisen, dass Tankstellen in Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig sind, in Misch- und Gewerbegebieten dagegen generell.

Für die im Wohngebiet ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Stadtgebiet ausreichende und wesentlich geeignetere Flächen zur Verfügung. Anlagen für Verwaltungen sollten vorzugsweise in der Innenstadt bzw. im Zentrum von Halle-Neustadt angesiedelt werden.

Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO

Für die Mischgebiete werden auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 6 BauNVO folgende Festsetzungen getroffen:

TF 1.2 Festgesetzt wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO.

TF 1.2.1 In den Teilgebieten TG 2 bis TG 5.4 sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6 bis 8 BauNVO

- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen und*
- *Vergnügungsstätten*

nicht zulässig.

Der Ausschluss der in einem Mischgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ergibt sich – wie oben im Zusammenhang mit dem Wohngebiet bereits dargestellt – aus deren Flächenbedarf im Verhältnis zur Größe des Plangebietes und der schon vorhandenen Bebauung. Auch bezüglich der Störwirkungen von Tankstellen ist auf die vorstehenden Ausführungen im Zusammenhang mit dem Wohngebiet zu verweisen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt vor allem aufgrund des angestrebten Gebietscharakters, der einen Mix aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe (vorrangig Büroflächen, u. a. in modernen Organisationsformen wie Co-Working und Innovation-Hub), Gastronomie, kleinerer Einzelhandel sowie kulturellen und sozialen Nutzungen vorsieht.

Die Zulassung von Vergnügungsstätten würde diesem konzeptionellen Ansatz widersprechen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten dient darüber hinaus der Vermeidung von Lärmemissionen innerhalb des Plangebietes, die einerseits von den Vergnügungsstätten selbst ausgehen und andererseits durch gebietsfremden Verkehr verursacht werden.

Für diese Nutzungen stehen im Stadtgebiet geeignetere Standorte zur Verfügung, die einen größeren Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen aufweisen.

TF 1.2.2 In den MI-Teilgebieten TG 5.1 bis TG 5.4 sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nur in Form des Anlagentyps Convenience-Store (Nachbarschaftsladen) mit je einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m² zulässig.

In dem MI-Teilgebiet TG 5 werden die möglichen Verkaufsflächen generell auf eine Ausdehnung deutlich unterhalb der Großflächigkeit eingeschränkt.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Halle (Saale) [7] wird aufgrund aktueller Rechtsprechungen zur Gewährleistung einer städtebaulich verträglichen Entwicklung des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auf den Anlagentypus Convenience-Store abgestellt.

Ein Convenience-Store ist laut Katalog E (Definitionen zu Handel und Distribution) wie folgt definiert:

„Der Convenience-Store (Nachbarschaftsladen) ist ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb (Einzelhandel im institutionellen Sinne), der ein begrenztes Sortiment an Lebensmitteln sowie gängigen Haushaltswaren zu einem eher hohen Preisniveau anbietet. Teilweise können eine Tankstelle und Dienstleistungsangebote (z. B. Schnellrestaurant, Reinigung) angeschlossen sein. In Ländern, wo dies zulässig ist, sind lange Öffnungszeiten (z. B. in den USA und in Japan bis zu 24 Stunden) üblich. In der Bundesrepublik Deutschland sind Nachbarschaftsläden kleinflächige Lebensmittel- oder Gemischtwarengeschäfte mit wohnungsnahem, frequenzintensivem Standort.“

Es handelt sich dabei um einen vom Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) bestätigten Anlagentypus. Bei der festgesetzten Verkaufsfläche handelt es sich um die vom BVerwG als betriebstypisch angesehene Gesamtverkaufsfläche.

Aufgrund der geringen Größe der Läden sind schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (auch bei einem Nebeneinander mehrerer Geschäfte) nicht zu erwarten.

7.2.2. Maß der baulichen Nutzungen

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der vorliegenden Planung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen hinreichend bestimmt.

Für das Maß der baulichen Nutzung werden sowohl die vorhandene Bebauung und der Übergang zur Landschaft berücksichtigt als auch die anthropogene Vorprägung des Plangebietes.

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Der obere Orientierungswert für die Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten liegt laut § 17 BauNVO bei 0,4, der für Mischgebiete bei 0,6.

Es liegt im Ermessen der Gemeinde, die GRZ entsprechend dem oberen Orientierungswert für die Nutzungsart festzusetzen und damit eine dichte Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einen relativ hohen Versiegelungsgrad zu ermöglichen, aber damit auch dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen.

TF 2.3 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist in den Teilgebieten TG 1 und TG 2 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit maximal 25 % der zulässigen Grundfläche zulässig.

TF 2.4 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist in den Teilgebieten TG 3 und TG 4 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit maximal 20 % der zulässigen Grundfläche zulässig.

Bei der Festsetzung der GRZ wurden die angetroffene Bestandssituation und das zukünftige Nutzungskonzept berücksichtigt.

Im Bestand ist die gesamte Fläche durch die industrielle Nutzung stark überprägt, so dass mit einer auch zukünftig verdichteten Bebauung keine Beeinträchtigung von Schutzgütern verbunden sein wird.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 in dem geplanten Wohngebiet und einer GRZ von 0,6 in den MI-Teilgebieten TG 3, TG 4 und TG 5 berücksichtigt das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der effektiven Nutzung der vorhandenen bzw. der zu ergänzenden Erschließungsanlagen. Den Festsetzungen stehen keine öffentlichen Belange entgegen. Städtebauliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

In dem MI-Teilgebiet TG 2 wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Dies erfolgt aufgrund der Lage der Teilfläche im Übergang zur Kleingartenanlage „Falterweg“.

Zahl der Vollgeschosse

Bei der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wurden verschiedene Aspekte berücksichtigt.

Zunächst war im südlichen Teil des Plangebietes von dem erhaltenswerten Gebäudebestand auszugehen, der bis zu dreigeschossig ist. Dieser soll im Zuge der Sanierung bzw. Neubebauung aufgestockt werden, u. a. um die geplante Wohnbebauung von dem Schall des Schienenverkehrs und der in der Umgebung vorhandenen Gewerbebetriebe abzuschirmen. Angestrebt wird außerdem eine gestaffelte Höhenentwicklung mit einer belebten Silhouette.

Festgesetzt wird deshalb in diesem Teil des Mischgebietes eine maximal drei- bis viergeschossige Bebauung.

Im Norden bildet die zukünftige Bebauung gleichzeitig den Übergang in die freie Landschaft. Deshalb soll die Bebauung zum nördlichen und zum westlichen Rand des Plangebietes flacher werden. In den Teilgebieten TG 1 und TG 2 werden deshalb Gebäude zugelassen, die maximal zweigeschossig sind; in den Teilgebieten TG 3 und TG 4 maximal dreigeschossige Gebäude.

Höhe baulicher Anlagen

Ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse wird die mögliche Höhenentwicklung der geplanten Bebauung in allen Teilgebieten über die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß bzw. als zwingende Festsetzung (Teilgebiete TG 5.1 bis TG 5.4) mittels Eintrags in die Nutzungsschablone auf der Planzeichnung bzw. direkt in die Planzeichnung (falls dies für die eindeutige Zuordnung erforderlich ist) definiert. Auch diese Festsetzungen erfolgen unter Bezugnahme auf die vorhandene Bebauung und auf die Lage des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft. Diese Aspekte berücksichtigt auch das bereits vorliegende städtebauliche Konzept des Grundstückseigentümers, das bei den Höhenfestsetzungen ebenfalls beachtet wurde (vgl. Abbildung 5).

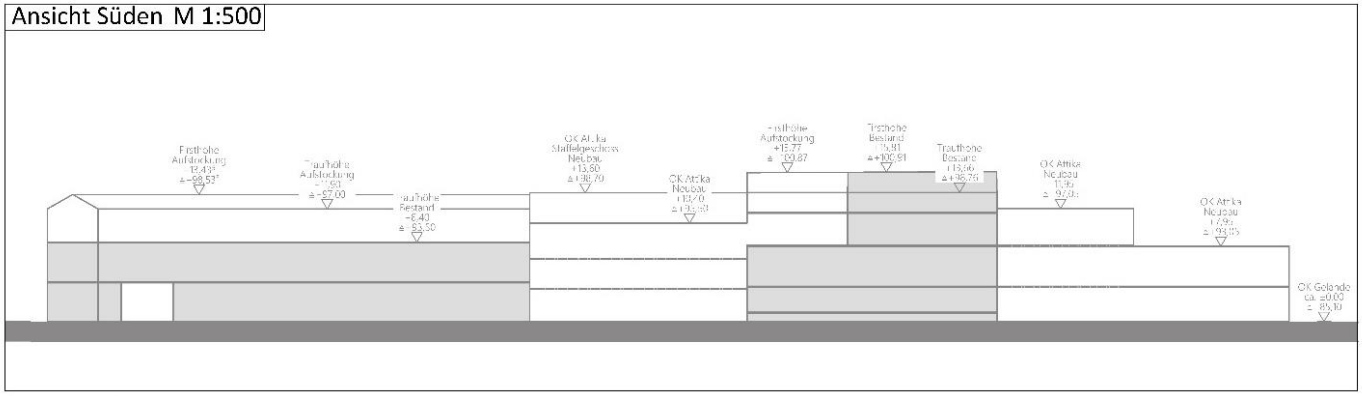
Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ermöglichen im Bereich des südlichen Gebäuderiegels eine gestaffelte Bebauung mit maximalen Gebäudehöhen zwischen ca. 12 m und ca. 16,50 m.

Im Mittelteil des Baufensters des Teilgebietes TG 5 wird ein dreigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss festgesetzt. Mit der festgesetzten maximalen Gebäudeoberkante von 99,50 m ü. NHN. Damit soll erreicht werden, dass der Neubau gegenüber der Bestandsbebauung nicht dominiert. Die festgesetzten Höhen stellen sicher, dass das Staffelgeschoss nicht aus dem Straßenraum heraus als störend wahrgenommen wird, aber dennoch für den erforderlichen Schallschutz im nördlichen Teil des Plangebietes gegenüber der S-Bahn wirksam ist.

In den Teilgebieten TG 3 und TG 4 werden Gebäudehöhen von knapp 11 m ermöglicht, in den am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes gelegenen Teilgebieten TG 1 und TG 2 ca. 8,00 bis 8,50 m.

Im Teilgebiet TG 5.1 ist eine Durchfahrt zur Erschließung der Südseite des Gebäuderiegels vorgesehen. Für diese Durchfahrt wird gemäß Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Halle (Saale) eine Mindesthöhe 4,20 m festgesetzt, die die Durchfahrt von Müllfahrzeugen sicherstellt.

Abbildung 4: Ansicht des südlichen Gebäuderiegels von Süden, Prinzipskizze (Büro Däschler, November 2025)



Ergänzend wird die folgende Festsetzung getroffen:

TF 2.1 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf das in den Nutzungsschablonen festgesetzte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch Aufzugsüberfahrten, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen, Anlagen zur Be- und Entlüftung sowie Kühlung und sonstige technische Anlagen um maximal 4,0 m überschritten werden.

Die in der Festsetzung genannten Anlagen werden oftmals benötigt bzw. tragen sie den Belangen des Klima- und Umweltschutzes allgemein Rechnung und sollen deshalb ermöglicht werden. Da diese Anlagen in der Regel funktionsbedingt die Gebäudeoberkante überschreiten, jedoch weniger raumwirksam sind, soll den Bauherren mit dieser Ausnahme ein größerer Spielraum bei der Realisierung der geplanten Bebauung eingeräumt werden.

Der südliche Gebäuderiegel im Plangebiet (Teilgebiete TG 5.1 bis TG 5.4) erfüllt aus Sicht des Schallimmissionsschutzes eine abschirmende Wirkung. Um sicherzustellen, dass die Bebauung in den Teilgebieten TG 5.1 bis TG 5.4 die abschirmende Wirkung vollständig erfüllt, wird die Höhe baulicher Anlagen in diesen Teilgebieten zwingend festgesetzt (vgl. hierzu Pkt. 7.2.2 und 7.8.1).

Da sich allerdings im Rahmen der objektkonkreten Planung aus konstruktiven Gründen geringfügige Abweichungen ergeben können, werden diese über die folgende Festsetzung ermöglicht:

TF 2.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf die für die Teilgebiete TG 5.1 bis TG 5.4 zwingend festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise um maximal 0,5 m unterschritten werden.

7.2.3. Bauweise

In dem Plangebiet wird überwiegend eine offene Bauweise festgesetzt. Das bedeutet, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Gesamtlänge von maximal 50 m errichtet werden. Ziel der Festsetzung ist es, überlange Gebäude zu vermeiden.

Allerdings soll im Süden des Plangebietes weiterhin ein geschlossener Gebäuderiegel die Abschirmung des Schalls der Bahnanlage und der Gewerbebetriebe sicherstellen. Deshalb wird im Teilgebiet TG 5, das aufgrund unterschiedlicher Höhenfestsetzungen in die Teilgebiete TG 5.1 bis TG 5.4 gegliedert wird, eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

7.2.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Erfolgt keine Festsetzung, ist das gesamte Grundstück überbaubar. Die Festsetzung erfolgt im Plangebiet über Baugrenzen.

Das Ziel der Planung ist eine Neustrukturierung des Plangebietes. Da eine gegliederte Bebauung erreicht werden soll, die u. a. eine neue Verkehrserschließung und einen Spielplatz ermöglicht, erfolgt eine Gliederung der MI- und WA-Teilgebiete mittels „Baufenstern“.

Die Baufenster für die Teilgebiete TG 1 bis TG 4 orientieren sich überwiegend an dem vorliegenden städtebaulichen Konzept. Für das Teilgebiet 5 wurden die Baugrenzen unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Bestandes einschließlich eines gewissen Entwicklungsspielraums festgesetzt. Ziel ist es hier, die vorgefundene räumliche Situation mit dem vorhandenen schmalen und etwa 100 m langen Hof zu erhalten.

7.3. Freiraumplanung und Grünordnung

7.3.1. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan werden begleitend zum Gehweg öffentliche Grünflächen festgesetzt. Der Gehweg dient der Anbindung des Plangebietes an vorhandene Gehwege an der Straße Am Bruchsee. Derzeit ist die Fläche mit einem Scherrasen bestanden. Dieser soll nach Herstellung des Gehweges erhalten bzw. wieder hergestellt werden.

Ebenso wird die Ausstellungsfläche des Steinmetzbetriebs als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

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

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten, die über ein differenziertes und vielgestaltiges Maßnahmenkonzept gemindert oder kompensiert werden. Es werden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen.

Die Festsetzungen leiten sich aus der Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und des Artenschutzes ab.

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes und des Klimas

TF 4.1 Stellplätze in öffentlichen Verkehrsflächen sowie private Stellplatzanlagen, die neu errichtet werden, sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,4 zu befestigen.

Bei dieser Maßnahme handelt es sich um eine Minderungsmaßnahme, die der Vermeidung von großflächigen Versiegelungen bei der Neuanlage von Stellplätzen dient und damit dem Schutz des Wasserhaushalts und des Klimas. Das im Bereich der genannten Stellplätze anfallende Oberflächenwasser soll auf den Parkplätzen versickern. Es wird somit wieder dem Wasserhaushalt zugeführt. Eine mögliche Ausführung der Parkplätze wäre beispielsweise mit Rasenfugenpflaster oder haufwerksporigem Pflaster mit offenporigem Gefüge.

TF 4.2 Dachbegrünung

In dem Mischgebiet sind die Gebäudedächer neu zu errichtender Gebäude mit einer maximalen Dachneigung von 10% mit einer mindestens 20 cm dicken, durchwurzelbaren Substratschicht und darunter mit einer Retentionsvorkehrung zu versehen sowie mit standortgerechten Stauden und Gräsern einfach-intensiv zu

begrünen. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen der Dachflächen abgesehen werden, die für Dach- und Technikaufbauten notwendig sind.

Die Begrünung muss mindestens 60 % der jeweiligen Dachfläche betragen.

Ein Überstellen der begrünten Dachflächen mit Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Insbesondere im Zusammenhang mit dem *Klimaschutz* ist auch unter der Maßgabe des § 9 Abs. 1 Nr. 15a BauGB geprüft worden, potenzielle Beeinträchtigungen des Mikroklimas zu vermeiden oder zu minimieren, die durch die Neubebauung auf Teilflächen verursacht werden können. Versiegelte Flächen führen regelmäßig zu Aufheizungen am Tage und zu einer verzögerten Abkühlung in der Nacht. Zudem kann anfallendes Niederschlagswasser nicht mehr versickern oder verdunsten und somit nicht mehr dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Eine Minderung dieser Wirkungen kann durch Dach- und Fassadenbegrünungen bewirkt werden.

Die geplante einfach-intensive Dachbegrünung kann ein übermäßiges Aufheizen der Dachflächen vermindern. Dies könnte vor allem für das Innenklima der Gebäude relevant sein.

Als Retentionsvorkehrung sollen Speicherlamellen dienen, die das Regenwasser direkt in der Fläche aufzunehmen, temporär zu speichern und dosiert an die Umwelt oder Pflanzen abgeben.

Der klimameliorative Effekt einer Dachbegrünung auf die Umgebung ist umso wirkungsvoller, je niedriger das Gebäude ist. Zudem sollten begrünte Dachflächen erlebbar (einsehbar, nutzbar) sein, um auch der Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes zu dienen.

TF 4.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB sind die gemäß Grundflächenzahl nicht überbaubaren Grundstücksflächen vollständig zu entsiegeln, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Die Entsiegelung ist spätestens zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Hochbauten im jeweiligen Teilgebiet vorzunehmen.

Die Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen hat zum Ziel, die Wohlfahrtswirkungen vegetationsbestandener Freiflächen zur Absicherung einer hohen Qualität des Wohn- und Arbeitsumfeldes und damit der Lebensqualität zu sichern. Die Umsetzung der Maßnahme und insbesondere die Entsiegelung der Flächen wird daher an die Fertigstellung der Hochbauten gekoppelt. Grünflächen tragen zur Verbesserung des Mikroklimas und sie binden Staub. Darüber hinaus entfalten Sie auch psychologische Wirkungen.

7.3.3. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. A) und lit. B) BauGB)

Des Weiteren werden Festsetzungen getroffen, die der Durchgrünung des Plangebietes insbesondere vor dem Hintergrund des Klimaschutzes, des Ausgleichserfordernisses sowie des Landschaftsbildes dienen.

Sofern Baumpflanzungen festgesetzt werden, wird folgende Artenauswahl empfohlen:

Liste 1 Neuanpflanzungen in Straßenräumen, auf Stellplätzen sowie in versiegelten Flächen

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Castanea sative	- Edel-Kastanie
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Gleditsia ‘Skyline’	- Lederhülsenbaum
Platanus acerifolia	- Platane
Sorbus latifolia	- Breitblättrige Mehlbeere
Tilia americana ‘Skyline’	- Amerikanische Linde
Tilia cordata	- Winterlinde
Ulmus hybr. `Lobel`	- Ulme

Die Standortbedingungen im Bereich versiegelter Flächen, wie sie auf Stellplätzen und in Straßenräumen anzutreffen sind, sind durch hohe Temperaturen, extreme Trockenheit und überprägte Bodeneigenschaften gekennzeichnet. Heimische Laubbäume sind für diese Standorte überwiegend nicht geeignet. Um das mit den Anpflanzungen verfolgte Entwicklungsziel zu erreichen, werden in der Auswahlliste 1 Baumarten ausgewählt, die stadtklimaverträglich sind. Die Liste enthält auch schmalkronige Baumarten, die gegebenenfalls in den Straßenräumen Verwendung finden könnten.

TF 5.1 Begrünung von Stellplätzen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB ist auf privaten Stellplatzanlagen, die neu errichtet werden, je angefangene vier ebenerdige Stellplätze ein großkroniger Laubbaum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder ihre Zufahrten zu überschatten.

Es sind nur klimatolerante Laubbäume zu verwenden.

Pflanzqualität Baum:

Hochstamm mit Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt

Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben innerhalb versiegelter Flächen beträgt 6 m² sowie des unterirdischen durchwurzelbaren Raumes 40 m³. Der lichte Abstand zwischen den Einfassungen der Pflanzflächen innerhalb der Baumscheiben beträgt mindestens 2,50 m.

TF 5.2 Begrünung von Stellplätzen im Straßenraum

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB ist entlang von privaten Straßenverkehrsflächen je angefangene *zwei* Stellplätze *in Längsaufstellung ebenerdige Stellplätze ein großkroniger Laubbaum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder ihre Zufahrten zu überschatten.*

Es sind nur klimatolerante Laubbäume zu verwenden.

Pflanzqualität Baum:

Hochstamm mit Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt

Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben innerhalb versiegelter Flächen beträgt 6 m² sowie des unterirdischen durchwurzelbaren Raumes 40 m³. Der lichte Abstand zwischen den Einfassungen der Pflanzflächen innerhalb der Baumscheiben beträgt mindestens 2,50 m.

Für Stellplätze wird eine angemessene Begrünung durch Laubbäume festgesetzt, um diese Bereiche in ihrem Gesamteindruck aufzuwerten. Diese trägt zur Vermeidung von stärkeren, durch die Versiegelung gegebenenfalls verursachten, negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt bei. Die Beschattung von versiegelten Flächen beeinflusst auch das Kleinklima positiv – die Bäume vermindern die Aufheizung, binden Staub und erhöhen die Luftfeuchtigkeit.

Im öffentlichen Straßenraum werden Bäume nach dem Stockholmer Modell gepflanzt, um die Nachhaltigkeit der Pflanzungen abzusichern. Dieses sieht eine sehr große, durchwurzelbare Pflanzgrube vor, die später komplett überbaut werden kann.

Die Bäume werden mit Baumscheiben direkt zwischen die Stellflächen oder in Grünstreifen zwischen den Parkreihen angepflanzt. Ziel ist es, über den Stellplätzen ein Kronendach auszubilden. Die festgesetzte Größe der Baumscheiben einschließlich des durchwurzelbaren Raumes soll einen angemessen großen Wurzelraum ermöglichen, um den Bäumen ausreichende Wachstumsbedingungen zu bieten und diese auch dauerhaft zu erhalten.

TF 5.3 Anpflanzung von Bäumen im Teilgebiet TG 1

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB sind innerhalb des WA je Grundstück ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

Pflanzqualität: Hochstamm mit Stammumfang mindestens 14 – 16 cm, 3x verpflanzt

Innerhalb der privaten Hausgärten sind zur Gliederung und Verschattung Laubgehölze zu pflanzen.

TF 5.4 Anpflanzung von Bäumen in den Teilgebieten TG 2, TG 3 und TG 4

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB ist in den Teilgebieten TG 2, TG 3 und TG 4 außerhalb der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 BauNVO je 100 m² verbleibender Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

Pflanzqualität: Hochstamm mit Stammumfang mindestens 14 – 16 cm, 3x verpflanzt

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Mischgebiet sind zur Gliederung und Verschattung Laubgehölze zu pflanzen. Diese trägt zur Vermeidung von stärkeren, durch die mögliche Versiegelung gegebenenfalls verursachten, negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt bei.

Es ist vorgesehen, im südlichen Teil des Teilgebietes TG 3 einen Quartiersspielplatz zu errichten. Dieser deckt den durch die geplante Wohnbebauung ausgelösten Bedarf an Spielflächen nicht ab. Die Planung wird ein Spielflächendefizit im Spielraum Nietleben auslösen, das mit dem Bau eines städtischen Spielplatzes ausgeglichen werden soll (vgl. hierzu Pkt. 9.3).

Der im Quartier geplante Spielplatz wird im Bebauungsplan als Fläche für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt.

5.5 Baumpflanzungen im Bereich des Quartiersspielplatzes

Eine Verschiebung der zeichnerisch im Bereich des Quartiersspielplatzes zum Anpflanzen festgesetzten Bäume um maximal 3 m ohne Änderung der Anzahl ist ausnahmsweise zulässig.

Es sind nur klimatolerante und mittelkronige Laubbäume zu verwenden.

Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben beträgt 6,0 m², die Mindestbreite 2,50 m und der unterirdische durchwurzelbare Raum mindestens 40,0 m³,

Pflanzqualität: Hochstamm mit Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt

Für den geplanten Quartiersspielplatz wird eine angemessene Begrünung durch Laubbäume festgesetzt, um diesen Bereich zu gliedern und gestalterisch als zentralen Quartiersbereich aufzuwerten. Die festgesetzten Baumpflanzungen dienen der natürlichen Verschattung der des Spielplatzes und des zentralen Quartiersbereichs.

Die Beschattung beeinflusst das Kleinklima positiv – die Bäume vermindern die Aufheizung, binden Staub und erhöhen die Luftfeuchtigkeit.

Die Pflanzung der Bäume im Bereich des Quartiersplatzes soll ebenfalls nach dem Stockholmer Modell erfolgen (vgl. hierzu Begründung zu textlicher Festsetzung Nr. 5.2).

7.4. Bedingte Festsetzung

Der § 9 Abs. 2 BauGB ermöglicht es in besonderen Fällen, die grundsätzlich mit dem Inkrafttreten eines Bebauungsplans gegebene Zulässigkeit der darin festgesetzten Nutzungen und Anlagen an den Eintritt bestimmter Bedingungen zu binden.

Vorliegend wird eine aufschiebend bedingte Festsetzung getroffen. Das bedeutet, dass ein Vorhaben erst wird, wenn die in der Festsetzung genannten Umstände eingetreten sind. Vorliegend ist die Errichtung der Bebauung in den Teilgebieten TG 5.1 bis TG 5.4 die Voraussetzung für die Wohnnutzung in den Teilgebieten TG 1 bis TG 4, weil diese Bebauung den von der S-Bahn ausgehenden Schall abschirmt.

Die Festsetzung der aufschiebenden Bedingung steht somit im Zusammenhang mit der Konfliktbewältigung für die in den Teilgebieten TG 1 bis TG 4 geplanten schutzbedürftigen Nutzungen.

TF 8.0 Aufschiebend bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

In den Teilgebieten TG 1, TG 2, TG 3 und TG 4 wird die Nutzung von Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen erst zulässig, wenn die schallabschirmende Bebauung innerhalb der Teilgebiete TG 5.1 bis 5.4 auf der Linie zwischen den Punkten X und Y vollständig als geschlossener Gebäuderiegel errichtet bzw. die Sanierung der Bestandsbebauung mit den festgesetzten Gebäudehöhen erfolgt ist.

Von der Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, soweit der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1: 2023-07 (Verkehr nachts) eingehalten werden.

Die Sicherung der Bedingung ist in den städtebaulichen Vertrag mit dem Investor aufzunehmen.

Um sicherzustellen, dass die Bebauung in den Teilgebieten TG 5.1 bis TG 5.4 die abschirmende Wirkung vollständig erfüllt, wird die Höhe baulicher Anlagen in diesen Teilgebieten zwingend festgesetzt (vgl. hierzu textliche Festsetzung Nr. 2.2 und Pkt. 7.2.2).

7.5. Baugestalterische Festsetzungen

Die Gemeinden können örtliche Bauvorschriften erlassen, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist. Von dieser Möglichkeit wird vorliegend mit der folgenden Festsetzung Gebrauch gemacht.

TF II/1.0 In den Teilgebieten TG 3, TG 4 sowie TG 5.1 bis 5.4 sind Solaranlagen bei Flachdächern so auf der Dachfläche anzuordnen, dass sie mindestens 1 m hinter der Fassade zurückgesetzt sind.

Die Festsetzung erfolgt unter Berücksichtigung der historischen Bebauung mit klassischer Industriearchitektur des frühen 20. Jahrhunderts (vgl. hierzu Pkt. 4.2.4).

Die Festsetzung erfolgt, um die Sichtbarkeit der Solarmodule aus der Fußgängerperspektive einzuschränken.

7.6. Verkehrserschließung

7.6.1. Straßen

Innerhalb des Plangebiets soll eine ringförmige private Mischverkehrsfläche hergestellt werden, welche die innere Erschließung des Quartiers sicherstellt. Diese Fläche ist als private Erschließungsstraße vorgesehen und ermöglicht die Anbindung aller geplanten Bauflächen. Die Führung der Erschließungsstraße in Ringform trägt darüber hinaus zur Gliederung des Areals bei.

Im Bebauungsplan werden nur die geplanten Verkehrsflächen festgesetzt, die für die gesicherte Erschließung des Plangebietes benötigt werden. Die verkehrliche Anbindung orientiert sich an den Anforderungen des § 1 Abs. 5 Nr. 9 BauGB hinsichtlich einer dem Vorhaben angemessenen Erschließung.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die geplante Ausfahrt des Plangebiets nicht mehr auf dem Flurstück des Investors liegt, sondern auf städtischem Grund. Ein Ankauf dieser Fläche ist demzufolge noch erforderlich.

Die bestehende Fahrbahn der Straße „Zur Gartenstadt“ bleibt planerisch unverändert und wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die bestehende Fahrbahn ist durch den Flächenverkauf nicht zu verändern bzw. zu beeinträchtigen.

7.6.2. Geh- und Radwege

Aufgrund der Entwicklung des Plangebietes ist vorgesehen, auf der Westseite der Straße Zur Gartenstadt straßenbegleitend einen öffentlichen Gehweg bis zum Bahnübergang zu errichten. Dieser wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Ebenso soll der südlich der Straße Am Bruchsee verlaufende Geh- und Radweg in Richtung des Plangebietes verlängert werden. Dieser Weg wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die innere Erschließung des Gebietes berücksichtigt ebenso die Belange des nichtmotorisierten Verkehrs. Die festgesetzte Mischverkehrsfläche wird von allen Verkehrsteilnehmern gleichermaßen genutzt. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes wird ein privater Geh- und Radweg als fußläufige Verbindung zu dem straßenbegleitenden Gehweg entlang der Straße Zur Gartenstadt festgesetzt.

Gemäß der noch aktuell gültigen Radverkehrskonzeption sind die Straßen Zur Gartenstadt und Am Bruchsee als Radroutenabschnitte Teil des Radnetzes der Stadt Halle. Mit der Anbindung an die Straße Zur Gartenstadt wird das Plangebiet automatisch an das Radverkehrsnetz angebunden, was aufgrund der direkten Nähe zur Dölauer Heide von besonderer Bedeutung ist.

7.6.3. Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt überwiegend auf privaten Grundstücksflächen. Im Bereich der Wohnbebauung werden die Stellplätze auf den Grundstücken bzw. an der Privatstraße angeordnet. Im Bereich des geplanten Gewerbehofes sind Stellplätze im Erdgeschoss der Gebäude und südlich des Gebäuderiegels vorgesehen. Da die Nutzungen in dem südlichen Gebäuderiegel und damit der konkrete Stellplatzbedarf momentan noch nicht feststehen, erfolgt keine Festsetzung von Stellflächen im Plan.

Ergänzend ist die Bereitstellung von Carsharing-Stellplätze vorgesehen, um den Anforderungen an moderne Mobilitätskonzepte Rechnung zu tragen. Fahrradstellplätze werden den Gebäuden zugeordnet und sind überwiegend in der Nähe der Hauseingänge geplant.

Die Sicherung der notwendigen Stellplätze erfolgt gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB.

7.6.4. Öffentlicher Personennahverkehr

Die Erschließung des Plangebietes für den öffentlichen Nahverkehr erfolgt auch zukünftig wie unter Pkt. 4.4.4 beschrieben.

Die günstige ÖPNV-Anbindung trägt dazu bei, den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren.

7.6.5. Verkehrsaufkommen

In dem Pangebiet werden voraussichtlich ca. 57 Wohnungen in fünf Mehrfamilien- und neun Doppelhäusern entstehen. Im südlichen, gewerblich genutzten Teil des Plangebietes wird voraussichtlich ca. 2.900 m² Nutzfläche zur Verfügung stehen.

Daraus ergibt sich, dass nicht mit einem großen Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet zu rechnen ist. Der zusätzliche Kfz-Verkehr kann von dem bestehenden Straßennetz aufgenommen werden.

7.6.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Da die Planstraße nicht öffentlich gewidmet werden soll, sondern im privaten Eigentum verbleiben wird, wird zur Sicherung der Ver- und Entsorgung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt (GFL 1).

Zur inneren Erschließung des Plangebietes wird außer der Planstraße ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen und von Rettungsfahrzeugen festgesetzt, um die Durchfahrt durch das Bestandsgebäude im Westen des Teilgebietes TG 5 und auch die Zufahrt zu den südlich der Bestandsbebauung vorgesehenen Stellplätzen zu sichern (GFL 2). Das entspricht dem vorliegenden städtebaulichen Konzept, das eine ringförmige Erschließung vorsieht.

Allgemein ist zu der Festsetzung Folgendes zu erläutern:

Durch die mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die rückwärtige (südliche) Erschließung des Teilgebietes TG 5 geschaffen. Die Festsetzung hindert die Eigentümerinnen und Eigentümer, Teile des Grundstückes in einer Weise zu nutzen, die die Ausübung des Geh- und Fahr- und Leitungsrechts behindern oder unmöglich machen würde und sichert somit die Erschließung. In der Umsetzung ist dann eine dingliche Sicherung erforderlich, die mittels Dienstbarkeiten im Grundbuch erfolgt.

7.7. Stadttechnische Erschließung

7.7.1. Wasserversorgung

Zur Erschließung des Plangebietes ist innerhalb des Grundstücks eine Versorgungsleitung neu zu errichten und an die bestehende Leitung anzuschließen.

Sofern die geplante Bebauung zukünftig verschiedene Eigentümer hat, ist für jedes Grundstück ein separater Hausanschluss erforderlich.

Seitens der HWS wurde darauf hingewiesen, dass eine Übernahme von neuverlegten Trinkwasserleitungen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der HWS in das Grundbuch erfolgen kann.

7.7.2. Entwässerung

Schmutzwasser

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers kann in das vorhandene öffentliche Mischwassernetz der Halleschen Straße und in der Straße Am Bruchsee erfolgen.

Regenwasser

Hinsichtlich des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten. Demnach ist das Wasser möglichst zu nutzen, zurückzuhalten, zu versickern und nur ausnahmsweise in den Vorfluter (verzögert) abzugeben.

Eine Einleitung von Regenwasser aus dem Plangebiet in das öffentliche Kanalnetz kann aus Kapazitätsgründen nur begrenzt, d. h. gedrosselt erfolgen. Hierbei ist eine Einleitung nach Süden in den Mischwasserkanal der Halleschen Straße mit einer Einleitmenge von maximal 7 l/s sowie nach Nordosten in den Mischwasserkanal der Straße Am Bruchsee mit einer Einleitmenge von maximal 22 l/s möglich.

Laut Auskunft des beauftragten Gutachters Gesellschaft für Umweltsanierungstechnologien mbH (G.U.T.) haben die bisherigen Schürfen ergeben, dass im Nordosten des Plangebietes tonige Auffüllungen angetroffen wurden und im Südosten ein hoher Grundwasserstand.

Aufgrund dieser Baugrundsituation und der lokalen Kontaminationen ist die Versickerung von Niederschlagswässern nicht umsetzbar (vgl. hierzu Pkte. 4.3.6 und 7.8). Der Gutachter hat für das Niederschlagswassermanagement deshalb vorgeschlagen, Rückhaltemöglichkeiten (Gründächer, Retentions-/Verdunstungsmulden) mit nachfolgend gedrosselter Abgabe in das Kanalsystem zu prüfen.

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers bestehen momentan noch keine konkreten Überlegungen. Denkbare Lösungen sind Retentionsflächen im Bereich des Quartiersplatzes, Retentionsdächer oder Regenwasserspeicher, aus denen Regenwasser als Brauchwasser entnommen werden kann (z. B. für Toilettenspülungen oder Gartenbewässerung).

Für die geplanten Baumpflanzungen im Bereich des Quartiersplatzes sind gekoppelte Rigolen vorzusehen (z. B. Mulden-Rigolen-Systeme oder Pflanzgruben nach dem Stockholmer Modell).

Im Verlauf der weiteren Planung ist zur Klärung der Niederschlagsbewirtschaftung ein Fachplaner einzubeziehen.

Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser der privaten Verkehrsflächen nicht auf die öffentliche Straße Zur Gartenstadt entwässert, d. h. jegliches Abfließen von Oberflächenwasser aus dem privaten in den öffentlichen Raum bzw. umgekehrt ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Die im Bereich des Flurstücks 42 (Gemarkung Nietleben, Flur 4) vorhandene Versickerungsfläche für die Bahnanlage wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Für zu errichtende öffentliche *trink- und abwassertechnischen Erschließungsanlagen* ist ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der HWS abzuschließen. Diese Anlagen sind vom Erschließungsträger zu planen, zu bauen und zu finanzieren.

7.7.3. Elektroenergieversorgung

Für die Stromversorgung des Plangebietes ist die Neuverlegung des Niederspannungsnetzes erforderlich. Ein Standort für eine neue Trafostation ist vorzuhalten.

7.7.4. Gasversorgung

Eine Gasversorgung des Plangebietes ist grundsätzlich möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Mindestabstände zu Gasbestandsleitungen bei Kreuzungen von 0,20 m und bei Parallelverlegung von 0,4 m zwingend einzuhalten sind. Bei geplanter Begrünung im Bereich von Bestandsleitungen sind die gültigen Regelwerke entsprechend zu beachten.

7.7.5. Fernwärmeversorgung

Eine Fernwärmeversorgung des Plangebietes ist grundsätzlich möglich.

Sofern ein Anschluss des Plangebietes an das Fernwärmenetz beabsichtigt ist, sind entsprechende Trassen sind freizuhalten. Alternativ wäre auch ein zentraler Anschlusspunkt für das gesamte Plangebiet möglich.

7.7.6. Fernmeldeversorgung/Kommunikation

Zur Fernmeldeversorgung können momentan noch keine Aussagen getroffen werden.

7.7.7. Abfallentsorgung

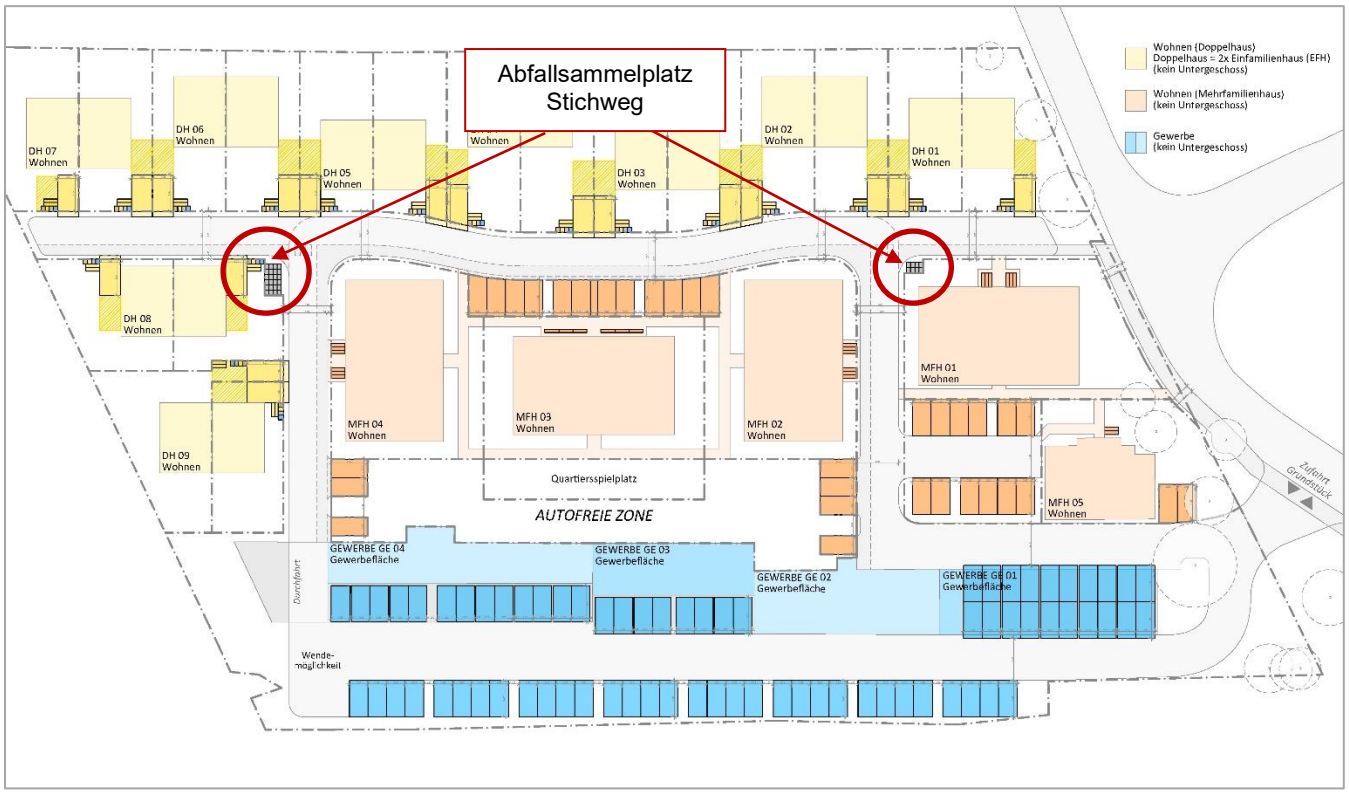
Für die Entsorgungsfahrzeuge sind Zufahrten zu den Grundstücken zu gewährleisten.

Bei den geplanten Kurvenradien der Erschließungsstraße werden die Schleppkurven eines 3-achsigen Müllfahrzeugs als Bemessungsfahrzeug zu Grunde gelegt.

Die geplante ringförmige Erschließung sichert die Anfahrbarkeit für die Entsorgungsfahrzeuge. Für die Stichwege, die der Erschließung der geplanten Doppelhäuser dienen, sind Abfallsammelplätze an der Ringstraße geplant. Die Müllfahrzeuge müssen die Stichwege demzufolge nicht befahren (vgl. Abbildung 5).

Die weitere Abstimmung erfolgt im Rahmen der Erschließungs- und Objektplanung.

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Lageplan Verkehr (Büro Däschler, Oktober 2025)



7.7.8. Straßenbeleuchtung

Aufgrund möglicher Verkehrskonflikte ist zudem eine Straßenbeleuchtung vorzusehen. Die erforderliche Ausleuchtung ist durch lichttechnische Nachweise im weiteren Planungsprozess zu belegen.

Die Beleuchtung der privaten Verkehrsflächen muss über ein eigenes Verteilernetz erfolgen; ein Anschluss an das öffentliche städtische Beleuchtungsnetz ist nicht zulässig.

7.8. Immissionsschutz

7.8.1. Schall

Eine der Grundpflichten einer Gemeinde bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist dafür zu sorgen, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Rechnung getragen wird.

Diese grundsätzliche Forderung konkretisiert das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig durch die Beachtung der Vorgaben der DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau“ mit dem zugehörigen Beiblatt 1 "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" sowie die "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)".

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Gewerbe, Freizeitlärm, …) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden (Ziff. 1.2 aus Beiblatt 1 zur DIN 18005-1).

Die Beurteilungspegel sind jeweils nach der für die Geräuschart heranzuziehenden Vorschrift zu berechnen, zum Beispiel für gewerbliche Geräusche nach der TA Lärm und für Verkehrsgeräusche nach der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV).

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 beziehen sich auf die Gebietseinteilung der BauNVO. Sie sind Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Gemeinde, d. h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten erforderlichenfalls nach unten oder oben abgewichen werden. Das kann durch die vorhandene Bebauung und bestehende Verkehrswege begründet werden. Bei einer Überschreitung dieser Werte können Immissionskonflikte jedoch mittels Schallschutzmaßnahmen und/oder Abstandsregelungen vermindert werden.

Begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch die Kurz und Fischer GmbH eine Schallimmissionsprognose erarbeitet [15], um die schalltechnischen Auswirkungen des Plangebietes sowie die schalltechnischen Einwirkungen auf das Plangebiet zu ermitteln.

Dazu wurden die vorhandenen Lärmquellen der bestehenden gewerblichen Nutzungen außerhalb des Plangebiets sowie des Verkehrslärms ermittelt und anhand der DIN 18005 i. V. m. der TA Lärm bewertet.

Die ermittelten Beurteilungspegel wurden mit den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung der DIN 18005-1 verglichen.

Vom Gutachter wurden zwei Planfälle betrachtet:

Planfall Variante 1 – Bestandsgebäude mit vorhandenen Gebäudehöhen

Für die bestehenden Gebäude in der ersten Baureihe und die bestehende Villa in der zweiten Baureihe wurden die vorhandenen Gebäudehöhen berücksichtigt.

Planfall Variante 2 – Bestandsgebäude mit Gebäudehöhen nach Aufstockung

Für die bestehenden Gebäude in der ersten Baureihe und die bestehende Villa in der zweiten Baureihe wurden die geplanten Gebäudehöhen nach Aufstockung berücksichtigt.

Im Weiteren ist für die vorliegende Planung die im Gutachten betrachtete Variante 2 zu Grunde zu legen, da die Gebäude mit Ausnahme eines bereits viergeschossigen Bestandsgebäudes und der Villa aufgestockt werden sollen (vgl. hierzu Abbildung 5).

Durch die Aufstockung der Bestandsgebäude ergeben sich im Vergleich zu Variante 1 infolge der größeren Abschirmwirkung der Gebäude an den Gleisen Minderungen der Geräuschimmissionen durch Verkehrslärm im Plangebiet.

Nachfolgend werden die Orientierungs- und Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden für urbane Gebiete gegenübergestellt, welche die maßgeblichen Verordnungen DIN 18005 und TA Lärm vorgeben:

Gebietseinstufung	**DIN 18005,** Teil 1,Bbl.1 Orientierungswerte	**TA – Lärm** Immissionsrichtwerte
Allgemeines Wohngebiet		
tags (6:00 bis 22:00 Uhr)	55 dB(A)	55 dB(A)
nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)	45/40 dB(A)*	40 dB(A)
Mischgebiet		
tags (6:00 bis 22:00 Uhr)	60 dB(A)	60 dB(A)
nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)	50/45 dB(A)*	45 dB(A)

* der niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere für Verkehrslärm

Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch den einwirkenden Verkehrslärm waren Schallschutzmaßnahmen zu prüfen und im Bebauungsplan festzusetzen.

Im Folgenden werden die Ergebnisse des Gutachtens in zusammengefasster Form wiedergegeben:

Einwirkungen durch Verkehrslärm

Die Berechnungen haben ergeben, dass es im Tagzeitraum nicht zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete bzw. für Mischgebiete kommt.

Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete und für Mischgebiete im östlichen und westlichen Bereich des Plangebietes überschritten.

Zur Darstellung der Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms innerhalb des Plangebiets wurden vom Gutachter u. a. *Gebäudelärmkarten* zur Darstellung der an den Fassaden bestehender und geplanter Gebäude im Baugebiet auftretenden Beurteilungspegel erstellt.

Die zu erwartenden Beurteilungspegel werden geschossweise an den jeweiligen Fassaden ermittelt. In der Darstellung wird der höchste Pegel der geschossweise ermittelten Beurteilungspegel an den jeweiligen Fassaden angegeben.

Der Gebäudelärmkarte für den Tagzeitraum in Anlage 9.1 des Schallgutachtens kann entnommen werden, dass der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete am Tag auf der Ostseite des Plangebietes überschritten wird, wobei die maximale Überschreitung 5 dB beträgt. Der Orientierungswert für Mischgebiete wird an der Ostfassade der Villa um bis zu 2 dB überschritten. Die Aussagen treffen analog für den Nachtzeitraum zu, wobei die maximale Überschreitung des Orientierungswertes für den Nachtzeitraum im allgemeinen Wohngebiet 7 dB beträgt. Der Orientierungswert für Mischgebiete wird an der Ostfassade der Villa um 3 dB überschritten (vgl. Anlage 9.2 des Schallgutachtens).

Für die Freibereiche (Höhe = 2 m) ist im Osten des Plangebietes ebenfalls eine Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete und für Mischgebiete zu verzeichnen. Nach den Angaben im Berliner Leitfaden Lärmschutz ist bei Beurteilungspegeln von Lr ≤ 65 dB(A) eine Prüfung von Maßnahmen zum Schutz von baulich mit Gebäuden verbundenen Außenwohnbereichen (z. B. Balkone, Loggien, Terrassen) nicht erforderlich. Der Schwellenwert von 65 dB(A) wird in den Bereichen mit geplanter Wohnbebauung nicht überschritten.

Für nicht baulich mit Gebäuden verbundene Außenwohnbereiche wird im Berliner Leitfaden Lärmschutz ein Schwellenwert des Beurteilungspegels von Lr = 62 dB(A) empfohlen.

Dieser Schwellenwert wird lediglich zwischen den Südostfassaden der vorhandenen bzw. geplanten Bebauung und der östlichen Grenze des Baugebietes überschritten.

Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1 durch die Verkehrsgeräusche Straße und Schiene für einen Teilbereich des Baugebiets hat der Gutachter für die betroffenen, in der Planzeichnung festgesetzten Teilbereiche des Baugebiets Schallschutzmaßnahmen wie Grundrissorientierung von Aufenthaltsräumen, Anordnung von Außenwohnbereichen und passive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen vorgeschlagen.

Für Schlaf- und Kinderzimmer, die von Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte nachts nach DIN 18005 Beiblatt 1 betroffen sind, ist durch ein entsprechendes Lüftungskonzept sicher zu stellen, dass ein ausreichender Mindestluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.

Den Empfehlungen des Gutachters wurde gefolgt. Es wurden folgende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) getroffen:

TF 7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes *innerhalb der in der Planzeichnung mit A festgesetzten Bereiche ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Die Belüftung dieser Räume kann über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1: 2023-07 (Verkehr nachts) eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenen Fenstern durch technische Be- und Entlüftungssysteme/ lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt.*

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1: 2023-07 (Verkehr nachts) eingehalten werden.

TF 7.2 Innerhalb der festgesetzten LPB II bis IV sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Planzeichnung bezeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln der DIN 4109-2: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Abschnitt 4.4.5 auszubilden.

Der Nachweis der erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße hat nach dem in der DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße zu erfolgen.

Von der Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, soweit der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als bei der in der Planzeichnung dokumentierten Situation unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Einwirkungen auf Baugebiet durch Anlagenlärm

Bei den schalltechnischen Untersuchungen zum einwirkenden Anlagenlärm auf das Plangebiet für den Planfall Variante 1 und den Planfall Variante 2 wurden die Geräuschemissionen des bestehenden Betriebs Autoland AG NL Halle auf Grundlage pauschaler Ansätze des flächenbezogenen Schallleistungspegels und des bestehenden Betriebs Nittel Halle GmbH auf Grundlage vorliegender schalltechnischer Gutachten betrachtet.

Es wurden insgesamt sechs Immissionsorte innerhalb des Plangebietes betrachtet.

Die Berechnungen haben ergeben, dass die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Tagzeitraum an den bestehenden und geplanten Bebauungen im Plangebiet durch den ermittelten Beurteilungspegel sicher eingehalten werden. Der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) wird an den Gebäuden mit gewerblicher Nutzung um mindestens um 14 dB im Planfall Variante 2 unterschritten. Somit ist auch der Immissionsrichtwert für Mischgebiete sicher eingehalten. Der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiet von 55 dB(A) wird an den geplanten Wohngebäuden mindestens um 11 dB im Planfall Variante 2 unterschritten.

Für die Gebäude mit gewerblicher Nutzung im südlichen Teil des Mischgebietes besteht im vorliegenden Fall ohne geplante Wohnnutzungen kein Schutzanspruch im Nachtzeitraum. Der Immissionsrichtwert nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete im Nachtzeitraum von 40 dB(A) wird an den geplanten Wohngebäuden um mindestens um 5 dB im Planfall Variante 2 unterschritten.

Schallschutzmaßnahmen aufgrund von Einwirkungen von Anlagenlärm der benachbarten Gewerbebetriebe sind demzufolge nicht erforderlich.

Auswirkungen des Baugebiets

Im Schallgutachten wurde außerdem der Anlagenlärm innerhalb des Plangebietes betrachtet, der von dem zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Gutachtens im südlichen Teil des Plangebietes geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet zu erwarten gewesen wäre.

Dies stand vor allem im Zusammenhang mit einem zu diesem Planungsstand im Südosten des Plangebietes vorgesehenen Parkhaus, das mittels einer Geräuschkontingentierung ermöglicht werden sollte. Die weitere Planung hat ergeben, dass die zur Verfügung stehende Fläche bzw. die mögliche Gebäudekubatur nicht für die Errichtung eines Parkhaues geeignet sind.

Nunmehr ist beabsichtigt, die Stellplätze für die im südlichen Teil des Plangebietes vorgesehenen gewerblichen Nutzungen zum einen südlich der Bestandsbebauung in Richtung S-Bahn einzuordnen und zum anderen im Erdgeschoss des gewerblich genutzten Gebäuderiegels unterbringen (vgl. Abbildung 5). Somit wird der Schall zum einen durch den gewerblich genutzten Gebäuderiegel und zum anderen – für die im Gebäude vorgesehenen Stellplätze –durch die Außenmauern der Gebäude abgeschirmt.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass *keine Gewerbegebiete* mehr festgesetzt werden, sondern Mischgebiete. Somit ist auch aus diesem Grund *keine Geräuschkontingentierung mehr erforderlich*.

7.8.2. Luft

Im Rahmen des Scoping-Termins am 20. August 2024 hat die Untere Immissionsschutzbehörde dargestellt, dass zur Klärung der Feinstaubbelastung kein Gutachten notwendig ist. Sowohl im Hinblick auf Pkw- als auch Bahnverkehr kann davon ausgegangen werden, dass alle relevanten Grenzwerte der 39. BImschV eingehalten werden.

Als Maßnahme zum Klimaschutz und zur Verbesserung der Luftqualität wird die folgende Festsetzung getroffen:

TF 6.0 Bei der Errichtung von Gebäuden in den Teilgebieten TG 3, TG 4, TG 5.1, TG 5.2, TG 5.3 und TG 5.4 sind diese auf mindestens 30 % der jeweiligen Dachfläche mit Anlagen für die Nutzung solarer Energien nebst den dazugehörigen Leitungen auszurüsten.

Dies gilt nicht für die Erweiterung von Bestandsgebäuden.

Ziel der Festsetzungen ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung der Dachflächen für Erzeugung erneuerbarer Energien zu schaffen. Damit verbunden ist die Möglichkeit, den Energiebedarf anteilig durch solare Strahlung zu decken. Dies kann sowohl mittels Photovoltaik- als auch über Solarthermieanlagen erfolgen.

Als Wesentliche Auswirkung sind positive Effekte auf die Luftqualität durch die Minderung des CO_2-Ausstoßes zu nennen.

7.8.3. Erschütterungen

Zu Erschütterungen innerhalb des Plangebietes aufgrund der angrenzenden S-Bahnstrecke liegen keine Erkenntnisse vor.

7.9. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Altlastenverdachtsflächen

Durch die Gesellschaft für Umweltsanierungstechnologien mbH (G.U.T.) wurde eine Untersuchung der Altlastenverdachtsflächen über die Kombination von Kleinrammbohrungen und Schürfen sowie entsprechende Untersuchungen der Umweltkompartimente Boden und Grundwasser vorgenommen. Es liegt eine Erstbewertung wie folgt vor [20].

Im Ergebnis der durchgeführten umwelttechnischen Untersuchungen wurden an verschiedenen Stellen des Untersuchungsgebietes organoleptische Auffälligkeiten festgestellt. Diese gaben bereits bei Aufschluss des Untergrundes Hinweise auf das Schadensalter (gealterte aliphatische Kohlenwasserstoffe). Relevant ist, dass über das gesamte (mit einer Vielzahl von Aufschlüssen belegte) Untersuchungsgebiet kein zusammenhängend vergleichbarer Kontaminationsbereich ausgewiesen werden konnte.

Die vorgenannten Befunde der Feldarbeiten haben sich im Ergebnis der Laboranalytik bestätigt. Hier zeigen sich punktuell erhöhte Gehalte für aromatische (BTEX), aliphatische (MKW), polyzyklisch aromatische (PAK) sowie leichtflüchtige hologenierte (LHKW) Kohlenwasserstoffe. Diese erreichen jedoch nur ein niedriges bis mittleres Konzentrationsniveau. Schadstoffe in Phase (wie es bspw. im Bereich von Tank- und Verladenutzung zu erwarten gewesen wäre) wurden nicht angetroffen.

Auch das untersuchte Schichtwasser zeigt lokal Schadstoffnachweise, die jedoch (wie zu erwarten bei einem Schichtwasserkörper) kein zusammenhängendes Bild ergeben. Vielmehr ist es so, dass das zutretende Schichtwasser in so geringen Mengen zutage getreten ist, dass bspw. eine Wiederholung von Wasserentnahmen oder die Ermittlung des kf-Wertes über Kurzpumpversuche in Schürfen o. ä. aufgrund des geringen Dargebotes ausgeschlossen war. Eine Gefährdung des Grundwassers bzw. tiefer liegender Grundwasserleiter kann durch den Liegendstauer ausgeschlossen werden.

Nach erster Gefährdungsbewertung für die Schutzgüter wurde vom Gutachter Folgendes abgeleitet:

Da aufgrund der Baugrundsituation davon auszugehen ist, dass für alle neu errichteten Bauwerke ein maßgeblicher Bodenaustausch erfolgen muss und zudem nach Rückbau der Flächenbefestigung kulturfähiger Boden in maßgeblichem Umfang aufgebracht wird, ist eine Inanspruchnahme des Wirkungspfades Boden – Mensch nach derzeitigem Stand nicht zu befürchten.

Der Gutachter hat empfohlen, die Tiefbauarbeiten fach-/umwelttechnisch begleiten zu lassen und bauwerksbezogen über Sohl- und Stoßproben eine umwelttechnische Freigabe zu erteilen. Weiterhin sind die Aushubmassen fachtechnisch zu separieren und nach Durchführung einer Deklarationsanalytik einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen.

Im Untersuchungsgebiet ist oberflächennah kein Grundwasserleiter ausgebildet. Die aufgeschlossenen Schichtwässer zeigen auch nach stärkeren Niederschlagsereignissen einen

Anfall in untergeordnet relevanten Mengen. Die untersuchten Schichtwässer sind lokal organoleptisch auffällig/zeigen Schadstoffnachweise.

Da die geplanten Bauwerke sämtlich ohne Unterkellerung im Bereich der aktuellen GOK oder ggf. höher errichtet werden sollen, ist eine Inanspruchnahme der Schutzgüter (bspw. über den Wirkungspfad Grundwasser→ Bodenluft→ Bauwerk→ Mensch) aufgrund der qualitativen und quantitativen Zusammensetzung der Schichtwässer nicht zu befürchten.

Im Bereich der Neubebauung kann somit eine Inanspruchnahme des Wirkungspfades Boden – Bodenluft – Mensch über einen entsprechend vorlaufenden Bodenaushub für die Gründung sowie die Errichtung neuwertiger Bauwerksstrukturen (herkömmliche Bodenplatten führen zu einer Verdünnung der Bodenluftkonzentrationen um den Faktor 1:10.000) ausgeschlossen werden.

Im Bereich der für gewerbliche Nutzung vorgesehenen Altbausubstanz sind in der unteren Etage (Niveau Geländeoberkante) ausschließlich Stellplätze und Lagernutzungen vorgesehen. Somit ist auch in diesen Bereichen eine Inanspruchnahme des Wirkungspfades Boden – Bodenluft – Mensch nicht zu besorgen.

Belange des Artenschutzes

Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines baulichen Vorhabens zerstört wird. Deshalb ist zunächst festzustellen, dass nicht bereits der Bebauungsplan, sondern erst dessen Vollzug zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann. Jedoch sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits auf dieser Planungsebene zu behandeln. Denn wenn sich im Aufstellungsverfahren herausstellt, dass auf der Zulassungsebene aus artenschutzrechtlichen Gründen eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann, ist der Bebauungsplan ganz oder teilweise nicht vollzugsfähig. Daher ist die artenschutzrechtliche Prüfung eine notwendige Voraussetzung für die Überwindung drohender Verbote, in dem die Freistellung geprüft oder in eine „Ausnahmelage“ oder „Befreiungslage“ hineingeplant wird.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde daher ermittelt, ob und in welchem Umfang eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten zu erwarten ist. Wird im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten nicht vollständig ausgeschlossen, sind Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen aufzuzeigen, um ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden. Das Maßnahmenkonzept umfasst den Schutz von Fledermäusen und der Brutvögel. Diese Arten sind im Plangebiet nachgewiesen bzw. sind potenziell vorkommend. In der Umsetzung des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen erforderlich:

Bauzeitenregelung für Abriss- und Sanierungsarbeiten

Zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln ist ein Baubeginn zum Abriss und zur Sanierung von Gebäuden nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

Der vorhandene Altbestand ist Brutplatz für Gebäudebrüter sowie Sommer- und Zwischenquartier für Fledermäuse. Daher hat ein Baubeginn außerhalb der Nutzung durch Brutvögel und Fledermäuse zu beginnen. Mit einem Baubeginn in der vorgegebenen Zeitspanne wird eine Besiedlung des jeweiligen Gebäudes in der anschließenden Aktivitätszeit der Arten vermieden.

ökologische Baubegleitung

Sollen Arbeiten an Gebäuden außerhalb der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar notwendig sein, muss im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sichergestellt werden,

dass sich keine Tiere in potenziellen Ruhe- und Reproduktionsstätten aufhalten. Potenzielle Quartiere sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar fachkundig zu verschließen.

Durch einen Fachgutachter sind die potenziellen Quartiere möglichst in dem festgesetzten Zeitraum zu kontrollieren und zu verschließen. Im Ergebnis dieser Maßnahme kann ein Besatz ausgeschlossen werden und ein Baubeginn außerhalb des Zeitfensters gemäß Festsetzung 4.3 erfolgen.

Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse

Der Verlust von durch Fledermäuse genutzten Quartierstrukturen im Plangebiet ist durch den Ausbau und Erhalt eines bereits bestehenden Quartiers im Umfeld mit Absprache der unteren Naturschutzbehörde auszugleichen.
Falls das nicht möglich sein sollte, sind zwei Ersatzquartiere im Plangebiet anzubringen. Die genauen Standorte sind mit dem Fachgutachter unter Beteiligung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Der Ausgleich für den Verlust von Quartieren hat im Verhältnis 1:2 zu erfolgen. Da Fledermäuse je nach Art und Jahreszeit unterschiedliche Klimaansprüche haben, sollten Ersatzquartiere in verschiedenen Himmelsrichtungen beispielsweise an Gebäude angebracht werden. Als bevorzugte Ausrichtung gilt eine südost- bis nordwestexponierte Lage. Die Maßnahme ist vor einem Verlust umzusetzen.

Lichtmanagement

Bei Realisierung von Ersatzquartieren für Fledermäusen ist in diesem Bereich einschließlich möglicher Transferrouten ein fledermausfreundliches Lichtmanagement zu verwirklichen. Dieses sollte insbesondere folgende Maßnahmen umfassen:

Verwendung abgeschirmter Leuchten, die direkt auf den Boden strahlen, sowie kurzer Masten

Ausschluss der Verwendung von Leuchtmitteln mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2.7000 K

Die Inhalte dieser Festsetzung orientieren sich an dem „Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsobjekten“ (EUROBATS Publications No. 8). Es soll damit insbesondere ein künstliches Anziehen von Insekten in großen Mengen verhindert werden.

Anbringen von Ersatznistkästen für Haussperling

Innerhalb des Plangebietes sind an Gebäuden insgesamt vier Ersatznistkästen für Haussperlinge anzubringen. Standorte und Ausrichtung sind durch einen Fachgutachter unter Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

Mit Umsetzung des Bebauungsplans gehen Brutstätten des Hausperlings verloren, die mit dieser Maßnahme ersetzt werden sollen. Da Haussperlinge in Kolonien brüten, werden Sperlingskoloniehäuser beispielsweise der Fa. Schwegler 1 SP oder gleichwertig empfohlen. Die Ausrichtung der Ersatzniststätten ist vorzugsweise in ostexponierter Lage vorzunehmen.

8. Flächenbilanz

8.1. Bauflächen

Allgemeines Wohngebiet	ca. 3.755 m²
Mischgebiet	ca. 9.110 m²

8.2. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche, öffentlich	ca. 915 m²
Straßenverkehrsfläche, privat	1.825 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 45 m²

8.3. Grünfläche

Grünfläche, öffentlich	240 m²

8.4. Versorgungsfläche

Regenrückhaltebecken	145 m²

Das Plangebiet insgesamt hat eine Größe von ca. 16.035 m².

9. Planverwirklichung

9.1. Maßnahmen zur Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

9.2. Kostenschätzung/Kostentragung

Die Planungskosten einschließlich der Kosten für die Fachgutachten und weitere Untersuchungen werden über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB von dem Investor getragen.

9.3. Erschließungsvertrag/Städtebaulicher Vertrag

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor abgeschlossen, in dem sich dieser verpflichtet, sämtliche im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans entstehenden oder verursachten Kosten zu tragen.

Die geplante Wohnbebauung wird steigende Kinderzahlen und ein Spielflächendefizit im Spielraum Nietleben auslösen. In der Spielflächenkonzeption der Stadt Halle (Saale) wurde vom Stadtrat beschlossen, dass durch den Investor eine Ablösesumme gezahlt werden soll, um dieses Defizit auszugleichen und somit den Bau eines städtischen Spielplatzangebotes zu ermöglichen. Die Zahlung der Ablösesumme zwischen der Stadt Halle (Saale) und dem Investor vertraglich geregelt.

Zur Erschließung des Plangebietes ist im Weiteren ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

10.1. Städtebauliche Entwicklung

Mit der Umsetzung der Planung sind positive Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung des Ortsteils verbunden, da eine Gewerbebrache revitalisiert wird und damit ein städtebaulicher Missstand beseitigt wird.

10.2. Belange der Bevölkerung

Insgesamt sind mit der Planung positive Auswirkungen für die Bevölkerung verbunden. So trägt die Sanierung der vorhandenen Bausubstanz und die ergänzende Neubebauung zur Verbesserung des Stadtbildes in ihrem Wohnumfeld bei. Des Weiteren steht nach Realisierung des Vorhabens ein größeres Wohnungsangebot ggf. mit neuen Wohnformen zur Verfügung, für die es in Halle-Neustadt und in Nietleben bisher kein ausreichendes Angebot gibt.

Eine Familienverträglichkeitsprüfung erfolgte am 17.09.2024 im Rahmen des Familienverträglichkeits-Jour-Fixes mit folgendem Ergebnis:

Das Vorhaben kann als familienverträglich eingeschätzt werden, wenn das durch die Wohnbebauung ausgelöste Defizit an öffentlichen Spielflächen durch den Investor ausgeglichen wird, so wie es die Spielflächenkonzeption der Stadt Halle (Saale) von 2020 vorsieht. Im Spielraum Gartenstadt Nietleben gibt es derzeit kein öffentliches Spielangebot, es wurde jedoch im Bebauungsplan 105 „Gartenstadt Nietleben" ein Spielplatzstandort am Habichtsfang für einen künftigen Spielplatz gesichert. Das Defizit im Spielraum wird durch die Ausweisung des neuen Wohnstandortes vergrößert. Die nach Bauordnung Sachsen-Anhalt erforderlichen Kleinkinderspielbereiche im unmittelbaren Wohnumfeld auf Privatflächen sind zusätzlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich.

10.3. Belange der Baukultur

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Umnutzung der historischen Gebäude ehemaligen Lackfabrik und angrenzender Bereiche zu einem gemischt genutzten Quartier geschaffen. Mit dem teilweisen Erhalt der Bebauung der Lackfabrik wird ein Stück Industriekultur in Nietleben erhalten.

10.4. Belange der Natur, Landschaft und Umwelt

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Standort, auf dem mit Ausnahme des Autohandels alle Nutzungen aufgegeben worden sind. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind insofern berührt, als mit den geplanten neuen Nutzungen eine Neubebauung im Übergang zum Freiraum erfolgt.

Es handelt sich um einen im Bestand fast vollständig versiegelten Altstandort. Es steht demnach kein natürlich gewachsener Boden an. Zudem weist der Boden im Untergrund Verunreinigungen auf.

Die vorhandene Vegetation hat sich überwiegend spontan entwickelt. Es sind zahlreiche Bäume vorhanden. Mit den Festsetzungen zu Baumpflanzungen innerhalb der Bauflächen wird deren Verlust vollständig kompensiert.

Mit Umsetzung des Bebauungsplans wird eine innere Durchgrünung angestrebt. So werden beispielsweise Festsetzungen zu Baumpflanzungen getroffen. Damit geht auch eine Verringerung der Versiegelung einher, so dass Bodenfläche freigestellt wird. Insgesamt sind damit auch positive Wirkungen auf Wasser und Klima/Luft zu erwarten.

Weiterhin ist auf die festgesetzte Dachbegrünung zu verweisen, die den Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet mindern soll. Darüber hinaus hat eine Dachbegrünung auch positive Wirkungen auf das Lokalklima.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild ist darauf zu verweisen, dass sich das Plangebiet im Ausgangszustand als geschlossenes Areal darstellt. Es ist nicht zugänglich und weist keine Erholungsfunktionen auf. Nach Umsetzung des Bebauungsplans werden Erholungsflächen mit den Privatgärten und insbesondere dem Quartiersplatz geschaffen.

Insgesamt sind mit dem Bebauungsplan Verbesserungen für die Schutzgüter zu erwarten.

10.5. Belange des Klimas

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich von Kaltluft aus Richtung der Dölauer Heide, wodurch in der Nacht eine schnelle Temperatursenkung eintritt. In einem solchen Kaltlufteinzugsbereich ist häufig eine klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen der Oberflächenrauigkeit und Nutzungsintensivierungen anzutreffen.

Der hohe Versiegelungsgrad besitzt einen ausgeprägten Wärmeinseleffekt und ist unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig. Durch eine Nachnutzung des überwiegend versiegelten Werksareals mit einem durchgrünten Wohn- und Mischgebiet, einschließlich öffentlicher und privater Grünflächen sowie Dachbegrünung ist eine Verbesserung des Mikroklimas zu erwarten. Das spiegelt sich in den Festsetzungen des Bebauungsplans wider. So werden Festsetzungen zur Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (textliche Festsetzung Nr. 4.3), zu Baumpflanzungen im Bereich des Quartiersplatzes und von Stellplätzen (textliche Festsetzung Nr. 5.1) und zur Dachbegrünung (textliche Festsetzung Nr. 4.2) getroffen. Diese Pflanzungen tragen zur Verbesserung des Mikroklimas und sie binden Staub.

Dem Klimaschutz dient auch die Festsetzung zur anteiligen Nutzung der Dachflächen für die Nutzung solarer Energien, da sie dazu beiträgt die fossilen Energieträger zurückzudrängen und somit den Treibhausgasausstoß zu reduzieren (textliche Festsetzung Nr. 6.0).

10.6. Belange der Wirtschaft

Die Planung trägt mit den angedachten gewerblichen Nutzungen mit alternativen Arbeitsformen (z. B. Co-Working, Innovation Hub) zur Stärkung und Diversifizierung der Wirtschaft sowie zur Schaffung von Arbeitsplätzen bei.

10.7. Belange des Verkehrs

Mit der Planung wird eine relativ geringe Verkehrserzeugung verbunden sein, da auf den bisher nur teilweise genutzten Flächen nur ca. 57 WE vorgesehen sind.

Aufgrund der im Verhältnis dazu hohen Verkehrsbelegung und der noch höheren Kapazität der Straßen Am Bruchsee und Zur Gartenstadt wird das zu erwartende Verkehrsaufkommen kaum Auswirkungen haben.

10.8. Belange des städtischen Haushaltes

Durch die Planung und die Durchführung des Vorhabens entstehen der Stadt keine Kosten.

Die Planungskosten sowie die Kosten für Fachgutachten und weitere Untersuchungen werden über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB von der Investorin getragen.

Der für die Betreuung der Planung und die Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben wie Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung notwendige Aufwand seitens der Verwaltung ist im Produkt 1.51101 Räumliche Planung abgebildet.

Kosten für die Stadt werden durch die Unterhaltung des geplanten straßenbegleitenden öffentlichen Gehwegs auf der Westseite der Straße Zur Gartenstadt sowie des Geh- und Radwegs auf der Ostseite der Straße entstehen.

Teil B - Umweltbericht

(nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

11. Einleitung

11.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Bezüglich des Standortes wird auf die Gliederungspunkte 3 und 4 des Begründungstextes, Teil A verwiesen.

Es ist beabsichtigt, auf dem Areal der ehemaligen Lackfabrik einen Wohn- und Gewerbehof zu entwickeln. Nach Nutzungsaufgabe das Areals 1990 hat sich nur im nördlichen Bereich ein Autohandel angesiedelt. Der südliche Bereich ist brachgefallen, die Gebäude sind überwiegend ruinös.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch Festsetzung von einem Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebieten gegliedert.

Des Weiteren werden für die Bauflächen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen getroffen:

- Grundflächen (GRZ) 0,4 (WA) bzw. 0,4/0,6 (MI)
- überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen
- Höhe baulicher Anlagen: 2- bis maximal 4-geschossig, maximal 8,0 m (TG 1 und 2) bis 16,0 m

Des Weiteren werden Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz (hier Lärmpegelbereiche) getroffen.

Zur Erschließung des Plangebietes werden öffentliche (Zur Gartenstadt) und private Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Zur Anbindung des fußläufigen Verkehrs wird ein Gehweg festgesetzt

Im südlichen Bereich des Teilgebietes 3 wird ein Spielplatz festgesetzt.

Darüber hinaus werden textliche Festsetzungen zum Artenschutz, zum Klimaschutz und zum Ausgleich von Eingriffen getroffen.

Weiterführende Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind Pkt. 7 der vorliegenden Begründung, Teil A sowie der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Zur Größe der festgesetzten Flächen wird auf Pkt. 8 der Begründung, Teil A verwiesen.

11.2. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

11.2.1. Rechtliche Grundlagen

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der vorliegende Umweltbericht berücksichtigt die Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB und betrachtet die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Umweltbelange und insbesondere die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen zueinander.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind aufgrund seiner besonderen räumlichen Lage auch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen. Hierbei ist insbesondere eine dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad sowie der Vielfalt, Eigenart, Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft sicherzustellen.

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

11.2.2. Inhalt und Umfang der Umweltprüfung

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange und insbesondere zum Umfang und Detaillierungsgrad wurde am 20.08.2024 ein Scoping zu den Umweltbelangen durchgeführt.

In die Umweltprüfung sind folgende Aspekte einzustellen:

- Schallimmissionsschutz
- Orientierende Untersuchungen in Bezug auf den Altlastenverdacht
- Klimaschutz und Lokalklima
- Erfassungen der Biotopstrukturen einschließlich der nach der Baumschutzsatzung geschützten Einzelbäume
- Faunistische Sonderuntersuchungen zu den Artengruppen: Brutvögel, Zauneidechsen und Fledermäuse

Weitere Aspekte sind ggf. im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Umweltprüfung zu berücksichtigen.

11.2.3. Fachplanungen

Aus der übergeordneten Regionalplanung (vgl. Pkt. 4.1 der Begründung, Teil I) ergeben sich für das Plangebiet keine direkten Vorgaben zu Zielen des Umweltschutzes.

Der *Landschaftsrahmenplan* [5] sowie dessen Teilfortschreibung ordnen das Plangebiet den Stadtlandschaften (L6) zu. Für die Herleitung von Leitbildern werden diese Stadtlandschaften weiter differenziert.

Im Vorentwurf des *Landschaftsplans* [24] ist der Fuß- und Radweg östlich der Straße Zur Gartenstadt als Teil des grünen Netzes eingezeichnet. Im Nordosten befindet sich die Grün- und Wegeverbindung zwischen Dölauer Heide und den Weinbergwiesen, welcher Teil des Grünen Rings sind, welcher zur Erschließung der Landschaftsräume um Halle dient.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb einer unbelasteten Kaltluftabflussleitbahn, die Frischluft aus der nördlich gelegenen Dölauer Heide in die dicht bebauten Randbereiche von Halle Neustadt ableitet.

Das *Klimaschutzkonzept der Stadt Halle (Saale)* [12] sieht für das Plangebiet keine konkreten Vorgaben vor. Das Plangebiet ordnet sich im Wesentlichen in das Handlungsfeld Stadtentwicklung 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.

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Im Hinblick auf die Umweltbelange existieren folgende Fachpläne mit folgendem Inhalt für das Plangebiet:

- Regionaler Entwicklungsplan Halle:
  Oberzentrum Halle und Verdichtungsraum
- Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale):
  Darstellung von gewerblichen Bauflächen,
  Darstellung einer Kleingartenanlagenördlich und westlich angrenzend
- Landschaftsrahmenplan:
  Zuordnung zur Landschaftseinheit der Stadtlandschaften Teilraum 3 mit Zielsetzung typische Bebauungs- und Grünstrukturen zu erhalten, Fuß- und Radweg an der Straße Zur Gartenstadt als Teil des Grünen Netzes, Revitalisierung von Altstandorten für eine bauliche Nutzung
- Landschaftsplan:
  Fuß- und Radweg östlich der Straße Zur Gartenstadt als Teil des grünen Netzes Kaltluftleitbahn
- Radverkehrskonzeption
  stadtteilverbindende Radstrecke Am Bruchsee – Zur Gartenstadt – Hallesche Straße gute Erreichbarkeit und leistungsfähige Netzstruktur des ÖPNV
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Halle (Saale):
  Entwicklung von Wohnbauflächen an nachgefragten Standorten
  Stärkung und Weiterentwicklung der Stadt Halle (Saale) der Wirtschaft und daraus folgend die Schaffung von Arbeitsplätzen

Detaillierte Ausführungen sind Pkt. 5 der Begründung, Teil A zu entnehmen.

12. Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

12.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

12.1.1. Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Das Plangebiet umfasst das Areal des ehemaligen Hallack-Werkes, das Lacke und Firnis produzierte. Die Nutzung wurde allerdings 1990 aufgegeben. Seitdem wird nur der nördliche Teil noch gewerblich von einem Autohandel genutzt, das eigentliche Werksgelände ist brachgefallen, die Fabrikgebäude sind in einem ruinösen Zustand.

Die Umgebung des Plangebietes wird durch Kleingärten im Norden und Westen, die S-Bahnstrecke Nietleben – Halle (Saale) Hauptbahnhof sowie Grün- und Waldflächen im Osten begrenzt. Südwestlich der Bahnstrecke befindet sich ein kunststoffverarbeitendes Unternehmen und südlich der Bahnstrecke ein Autohandel mit Werkstatt.

Im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes existieren keine Störfallbetriebe.

Das Plangebiet wird über die Straßen Zur Gartenstadt und Am Bruchsee erschlossen bzw. an die regionalen und überregionalen Verkehrstrassen angebunden.

12.1.2. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre

Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes, ergänzt mit den Ergebnissen der anderen Fachgutachten, dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

12.1.2.1 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Arten und Lebensräume nach der europäischen Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutz-Richtlinie (Natura 2000-Gebiete)

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und gegebenenfalls wiederherzustellen.

Potenzielle natürliche Vegetation

Die Stadt Halle (Saale) und damit auch das Plangebiet sind naturräumlich dem Östlichen Harzvorland (Quelle: Umweltatlas) zuzuordnen. Jedoch sind in den Stadtlandschaften die Naturgüter in hohem Maße anthropogen überprägt und der naturhistorisch gewachsenen Funktionalität entrissen, so dass diese einen eigenen Landschaftstyp bilden. Insbesondere aufgrund der vollständigen Überprägung des Bodens wird für Stadtlandschaften keine potenzielle natürliche Vegetation angegeben.

Aktuelle Vegetation/Biotop- und Nutzungstypen

Die Erfassungen zur Aufnahme der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen erfolgten im Oktober 2025. Die Abgrenzung der nachfolgend beschriebenen Biotoptypen ist dem Bestandsplan (Anlage 2) zu entnehmen.

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorkommend:

- Einzelbäume
- Gebüsch ruderaler Standorte
- Ruderalflur
- Scherrasen

Einzelbäume (HEX)

Als Einzelbäume kommen auf dem Grundstück Laub- und Nadelbäume vor. Die Standorte der Bäume sind dem Bestandsplan (Anlage 2) zu entnehmen.

Gemäß § 3 Abs. 1 Ziffer 1 der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) [18] sind alle Bäume ab einem Stammumfang von 40 cm geschützt. Alle im Plangebiet vorhandenen Bäume weisen einen größeren Stammumfang auf (vgl. Tabelle 2) und unterliegen somit dem Schutz nach Baumschutzsatzung.

Tab. 2: Baumbestandsliste

Nr.	Name		Stammumfang	Kommentar
1	Hybrid-Pappel	Populus x hybr.	53 cm	
2	Pyramidenpappel	Populus italica	455 cm	

Nr.	Name		Stammumfang	Kommentar
3	Schwarzkiefer	Pinus nigra	141 cm	
4	Schwarzkiefer	Pinus nigra	172 cm	
5	Blaufichte	Picea pungens Glauca	94cm	
6	Fichte	Picea abies	94 cm	
7	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	78cm	
8	Nordmanntanne	Abies nordmanniana	141 cm	
9	Winter-Linde	Tilia cordata	204 cm	
10	Fichte	Picea abies	110 cm	
11	Winter-Linde	Tilia cordata	63/63 cm	zweistämmig
12	Apfel	Malus sylvestris	110 cm	
13	Winter-Linde	Tilia cordata	94 cm	
14	Birke	Betula pendula	110 cm	
15	Eschen-Ahorn	Acer negundo	53 cm	
16	Birke	Betula pendula	94 cm	
17	Birke	Betula pendula	78 cm	
18	Birke	Betula pendula	125 cm	
19	Birke	Betula pendula	78/78/78 cm	dreistämmig
20	Eschen-Ahorn	Acer negundo	110 cm	
21	Birke	Betula pendula	63 cm	zweistämmig
22	Hybrid-Pappel	Populus x hybr.	125	
23	Winter-Linde	Tilia cordata	63/63/63 cm	dreistämmig
24	Esche	Fraxinus excelsior	110 cm	
25	Eschen-Ahorn	Acer negundo	78/110 cm	zweistämmig
26	Birke	Betula pendula	78 cm	
27	Hybrid-Pappel	Populus x hybr.	125 cm	

Gebüsch ruderaler Standorte (HYB)

Auf den brachgefallenen Flächen ist die Sukzession teilweise weit vorangeschritten. Es ist festzustellen, dass auch noch versiegelte Teilflächen bereits mit Gehölzen überwachsen sind. Diese Flächen werden als Gebüsch ruderaler Standorte eingeschätzt.

Es kommen insbesondere Sämlinge der in Tabelle 2 aufgeführten Laubbäume vor.

In der Strauchschicht treten Brombeere (*Rubus fruticosus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) auf.

Ruderalflur (URB)

Abgegrenzt werden lediglich Flächen im Süden und Norden, da hier der Bestand dicht ausgebildet ist. Ruderalarten sind auch auf den Pflasterflächen in den Fugen und auf Schotter vorhanden. Sie treten jedoch nur vereinzelt auf und überdecken die Befestigung nicht. Der Lebensraum bzw. die Funktionen für den Naturhaushalt werden durch die jeweilige Befestigung geprägt, so dass diese Flächen im Bestandsplan in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad dargestellt werden.

Scherrasen (GSB)

Entlang der Straße Zur Gartenstadt werden die vorhandenen Grünflächen als Scherrasen intensiv gepflegt.

Das Plangebiet ist hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt von geringer Bedeutung. Das ist auf den bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrad und die damit einhergehende starke Überprägung des Bodens zurückzuführen.

Faunistisches Artenspektrum

Die *faunistischen* Sonderuntersuchungen erfolgten im Frühjahr und Sommer 2024. Diese umfassten folgende Artengruppen:

- Reptilien
- Brutvögel
- Fledermäuse

Im Plangebiet wurden von April bis Juli 2024 insgesamt sechs *Vogelarten* mit Brutnachweisen (Haussperling, Bachstelze, Mönchsgrasmücke, Amsel, Blaumeise, Kohlmeise) und eine Art mit Brutverdacht (Schwanzmeise) erfasst. Es sind mit Ausnahme der Blaumeise mit zwei Brutpaaren jeweils nur ein Brutpaar im Plangebiet nachgewiesen. Erwähnenswert sind zudem der Turmfalke und die Rauchschwalbe, die das Plangebiet als Nahrungsgäste aufsuchten.

Mit Haussperling ist eine vorkommende Brutvogelart auf der Roten Listen Sachsen-Anhalts (Vorwarnliste) aufgeführt. Insgesamt handelt es sich bei allen nachgewiesenen Vogelarten um in der Region weitverbreitete und störungsunempfindliche. Das Artenspektrum ist typisch für den Standort. Das ist insbesondere auf das begrenzte Angebot an Brutmöglichkeiten zurückzuführen.

Im Plangebiet sind trotz guter Witterungsbedingungen bei den Begehungen keine *Zauneidechsen* nachgewiesen worden. Das ist auf den sehr hohen Versiegelungsgrad zurückzuführen. Somit fehlen grabbare Substrate zur Eiablage sowie als Überwinterungsplätze.

Das Plangebiet weist in den Gebäuden kein Quartierpotenzial für *Fledermäuse* auf. Es fehlen insbesondere nutzbare Strukturen (Spalten). Auch der Keller der Villa wies kein Potenzial auf, da durch die geöffneten Fenster der Bereich entwertet wird.

Bei den bioakustischen Untersuchungen konnten Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus, Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus und Mopsfledermaus sicher nachgewiesen werden. Die meisten Nachweise gelangen im Dachbereich eines Gebäudes des Autohandels. Die Nachweise deuten auf eine Nutzung als Sommer- bzw. Zwischenquartier hin.

Die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Tiere ist insgesamt mit einer mittleren Bewertung einzustufen.

Biotopverbund

Das Plangebiet weist aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades keine Funktion für den Biotopverbund auf.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Schutzgebiete i. S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Die nächstgelegenen europarechtlich geschützten Gebiete ist das FFH-Gebiet „Dölauer Heide und Lindbusch bei Halle“ (FFH0122LSA) in einer Entfernung von ca. 680 m.

Sonstige Schutzgebiete

Im Geltungsbereich befinden sich keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 22 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope. Auch weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete (NSG, LSG etc.) sind weder im Plangebiet noch angrenzend verordnet.

Die Bäume unterliegen dem Schutz nach der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) [18], vgl. hierzu Tabelle 2.

12.1.2.2 Fläche

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine vormals bereits intensiv baulich genutzte Fläche. Nach Nutzungsaufgabe sind die Flächen, mit Ausnahme des Autohandels, brachgefallen. Die Gebäude sind überwiegend ruinös.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Wohnbebauung, Gewerbe und Kleingärten sowie Wald.

12.1.2.3 Boden

Im Hinblick auf den Boden sind in die Umweltprüfung die Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) innerhalb des Plangebietes zu beschreiben und zu bewerten. In Anlehnung an das Bodenfunktionsbewertungsverfahren (BFBV-LAU) sind folgende Funktionen zu bewerten:

1. natürliche Funktionen
    - als Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit und
    - als Bestandteil des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Wasserhaushaltes,
    - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie
3. Nutzungsfunktionen als
    - Rohstofflagerstätte,
    - Fläche für Siedlung und Erholung,
    - Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
    - Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Innerhalb des Plangebietes stehen aufgrund der Vornutzung keine natürlich gewachsenen Böden mehr an. Die Versiegelungen sind noch vorhanden. Im Bereich des Autohandels sind Teilflächen mit einer Schotterschicht überzogen bzw. ist der Boden durch das Befahren stark verfestigt.

Zudem sind im Plangebiet große Flächenanteile mit einem Altlastenverdacht gekennzeichnet.

Auf den unversiegelten, geschotterten bzw. mit Großpflaster versiegelten Flächen kann anfallendes Niederschlagswasser versickern bzw. verdunsten.

Es liegen keine Hinweise vor, dass der Boden innerhalb des Plangebietes eine besondere Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte aufweist.

Insgesamt überwiegt für das Plangebiet aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und der Vorprägung die Siedlungsfunktion.

12.1.2.4 Wasser

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt laut der historischen Recherche [16] 1 m bis 3 m. Detaillierte Angaben zum Grundwasser liegen nicht vor. Diese werden im Ergebnis eines Baugrundgutachten ergänzt.

Im Plangebiet bzw. angrenzend befinden sich keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete. Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Fließgewässer oder stehenden Gewässer vorhanden.

12.1.2.5 Klima/Luft

Klimabestimmend für das Plangebiet ist die Lage im Lee des Harzes (hercynisches Trockengebiet). Das langjährige Mittel der Niederschläge beträgt ca. 500 mm/Jahr. Aufgrund des Niederschlagsmaximums in den Monaten Juni und Juli ist das Plangebiet dem Sommerregentyp zuzurechnen. Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt ca. 9°C.

Zu den mikroklimatischen Bedingungen im Plangebiet wird ein Gutachten erarbeitet. Die Ergebnisse werden zum Entwurf in den Umweltbericht eingestellt.

12.1.2.6 Wirkungsgefüge zwischen 12.1.2.1 bis 12.1.2.5

Die Schutzgüter Tiere/Pflanzen/Biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser und Luft/Klima beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Da der Standort vollständig überprägt ist und kein natürlich gewachsener Boden mehr ansteht, sind keine natürlichen oder naturnahen Vegetationsstrukturen mehr vorhanden.

12.1.2.7 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- und Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Das Landschaftsbild wird durch die Lage am Stadtrand im Übergang zur Dölauer Heide geprägt. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes gehen von der angrenzenden S-Bahntrasse aus.

Das Plangebiet weist keinen Erholungswert auf, da keine Aufenthaltsqualität vorhanden ist.

12.1.2.8 Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung (Wohnumfeld, Erholung, Familien-/ Kinderfreundlichkeit)

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind

insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Das Plangebiet befindet sich, wie bereits dargestellt, am Stadtrand. Im Norden und Westen grenzen Kleingärten an. Innerhalb des Geltungsbereiches ist mit Ausnahme eines Autohandels keine Nutzung vorhanden.

Vorbelastungen, die auf das Plangebiet wirken, gehen gleichfalls von den angrenzenden Straßen sowie der S-Bahntrasse aus.

12.1.2.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (kulturelles Erbe)

Es befinden sich keine Baudenkmale nach Denkmalschutzgesetz im Plangebiet. Es sind auch keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

12.1.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter 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 z. B. die Beschaffenheit des Bodens für die Grundwasserinfiltration und die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag verantwortlich, gleichzeitig kann Grundwasser bei einem geringen Grundwasserflurabstand Einfluss auf oberflächennahe Gewässer sowie das dadurch beeinflusste Biotop- und Artenvorkommen (Röhricht, Amphibien) haben. Das vorhandene Artenspektrum der Tiere ist abhängig von der Biotopausstattung. Die Gehölzbestände sind potenzielle Brutstätten bzw. Ansitzwarten für bestimmte Vogelarten und die Ackerfläche ist Nahrungsraum für Greifvögel, die nach Kleinsäugern jagen, sowie gegebenenfalls Brutbereich für Bodenbrüter. Gleichzeitig können Tiere auch einen großen Einfluss auf die Vegetation ausüben, indem Vögel beispielsweise Samen verbreiten.

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

Es sind keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebiete betroffen.

12.1.2.11 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend lässt sich einschätzen, dass das Plangebiet im Ausgangszustand als Altstandort einzustufen und damit vollständig vorgeprägt ist. Auf den nach der Nutzungsaufgabe brachgefallenen Flächen haben sich nur ansatzweise Ruderalfluren entwickelt. Insgesamt dominiert die Verbrachung das Landschaftsbild, die Bedeutung für den Menschen ist nur gering.

Als Fazit kann festgestellt werden, dass das Plangebiet derzeit eine geringe Wertigkeit im Hinblick auf Belange des Umweltschutzes aufweist.

12.1.2.12 Status-quo-Prognose (Nullvariante)

In der Beschreibung der vorkommenden Biotoptypen wurde bereits ausgeführt, dass das Plangebiet überwiegend ungenutzt ist. Lediglich der Autohandel wird noch betrieben. Auf den

ungenutzten Flächen würde ohne Fortführung einer derzeit stattfindenden Unterhaltung/Pflege eine Sukzession einsetzen.

Auf Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft hätte eine sukzessive Entwicklung keine erheblichen Auswirkungen.

Über diese allgemeine Einschätzung der Entwicklung des Standortes hinausgehende genauere Prognosen liegen nicht vor. Eine Notwendigkeit zu vertiefenden Untersuchungen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

12.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege)

12.2.1. Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen

Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen werden vor dem Hintergrund vorgenommen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 14 i. V. m. § 18 BNatSchG mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein kann, der, wenn er unvermeidbar ist, auszugleichen oder zu ersetzen ist (§ 15 BNatSchG). Das Maßnahmenkonzept ist auf der Grundlage des vorliegenden Vorentwurfes im Punkt 7.6 der Begründung, Teil A beschrieben. Die nachfolgende Bilanzierung dient daher als „Kontrollrechnung“, inwieweit die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt mit den im grünordnerischen Maßnahmenkonzept getroffenen Festsetzungen ausgeglichen werden können.

Um die vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung bilanzieren zu können, werden alle vorhandenen Strukturen im Planungsbereich erfasst und nach einem abgestimmten Bewertungsschlüssel ökologisch beurteilt. Die geplanten Strukturen, die nach einer vollständigen Realisierung aller im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen vorhanden wären, werden nach dem gleichen Schlüssel bewertet. Der Vergleich des ökologischen Bestands- mit dem ökologischen Neuwert lässt erkennen, inwieweit eine Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes möglich ist. Hinsichtlich der Erfassung der Planungssituation wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes abgestellt, denn nur diese sind rechtswirksam.

Basis der ökologischen Bilanzierung ist das sachsen-anhaltinische Modell zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. Diese Richtlinie weist den detailliert ausgewiesenen Nutzungs- und Biotoptypen einen bestimmten Wert an Punkten je m² zu. Für den Planungsraum bietet sich dieses Modell an, da es die unterschiedlichen Biotoptypen differenziert erfasst.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird auf der Grundlage des Vorentwurfes und der darin getroffenen Festsetzungen vorgenommen.

In der Bestandsbewertung werden die Platzflächen nach der Art der Befestigung differenziert berücksichtigt. Der gewählte Biotopwert wird in Abhängigkeit des Versickerungspotenzials angesetzt. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zur Umsetzung des Bebauungskonzeptes alle im Bestand vorhandenen Bäume entnommen werden.

Für die Ermittlung des Eingriffsumfanges werden die Teilgebiete gemäß der festgesetzten GRZ und unter Beachtung der zulässigen Überschreitung der GRZ differenziert aufgeführt. Die Fläche, die nicht bebaut werden kann, wird als Scherrasen bewertet. Das setzt, um den rechnerisch ermittelten Biotopwert zu erreichen, eine vollständige Entsieglung der Flächen voraus, die nicht wieder neubebaut/versiegelt werden. Diesbezüglich wird eine Festsetzung getroffen (TF 4.3), in der die Entsiegelung und damit die vollständige Begrünung der Flächen, die gemäß GRZ zzgl. Überschreitung nicht zu bebauen sind, geregelt ist. Es handelt sich dabei um die künftigen Privatgärten (TG 1 und TG 2) sowie die Grünflächen im Bereich der Teilgebiete TG 3 – TG 5. Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich keine Festsetzung, so dass mit einem Scherrasen ein Mindeststandard angenommen wird.

Der Bebauungsplan setzt Baumpflanzungen innerhalb der Teilgebiete textlich und zeichnerisch fest. Die Anzahl ist jeweils ermittelt und in die Bilanz eingestellt worden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich ein ausgeglichenes Ergebnis. Das ist insbesondere auf den hohen Versiegelungsgrad im Ausgangswert und die vollständige Entsiegelung der nicht zu bebauenden Flächen zurückzuführen.

Tab. 3: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Flächenart		Wert-Faktor	Flächengröße in m²		Biotopwert	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
	Regenrückhaltebecken		145	145		
	Grünfläche, öffentlich		165	165		
Bestand						
BS	Gebäude, bauliche Anlagen	0	4.535	-	-	-
VSB	Straße	0	865	-	-	-
VPZ	Platz, befestigt	0	5.025	-	-	-
VPx	Platz geschottert	3	2.010	-	6.030	-
VPx	Platz, gepflastert	2	1.680	-	3.360	-
GSB	Scherrasen	7	695	-	4.865	-
URB	Ruderalflur	10	330	-	3.300	-
HYB	Gebüsch	15	585	-	8.775	-
HEX	Einzelbaum	12	*630*	-	7.560	-
Festsetzungen						
BS	bebaubar nach GRZ (WA + TG 2)	0	-	2.410	-	-
BME	dav. Dachbegrünung	8	-	*799*	-	6.392
(GSB)	Fläche auß. zul. Grundfl. (WA, TG 2)	7	-	2.410	-	16.870
BS	bebaubar nach GRZ (TG 3, TG 4)	0	-	2.941	-	-
BME	dav. Dachbegrünung	8	-	*875*	-	7.000
(GSB)	Fläche auß. zul. Grundfl. (TG 3, TG 4)	7	-	1.144	-	8.007
BS	bebaubar nach GRZ (TG 5)	0	-	2.376	-	-
BME	dav. Dachbegrünung	8	-	833	-	6.664
(GSB)	Fläche auß. zul. Grundfl. (TG 5)	7	-	1.584	-	11.088
VSB	Straße, öffentlich	0	-	915	-	-
VSB	Straße, privat	0	-	1.825	-	-
VWB	Weg, gepflastert	3	-	45	-	135
GSB	Grünfläche (Scherrasen)	7	-	75	-	525
HRB	Baumreihe (10 Bäume)	9	-	200	-	1.800
HEX	Einzelbaum (TG 1 + TG 2: 18 Stck.)	5	-	360	-	1.800
HEX	Einzelbaum (TG 3 + TG 4: 11 Stck.)	5	-	220	-	1.100
	Summe		*16.035*	*16.035*	*33.890*	*61.381*
	Bilanz Geltungsbereich					**27.491**

12.2.2. Weiteres Vorgehen

Unter Pkt. 12.1 des Umweltberichtes wurden die bislang vorliegenden Angaben zum derzeitigen Umweltzustand im Plangebiet dargestellt. Mit dem Vorentwurf erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange auch mit dem Ziel, Hinweise zum erforderlichen Umfang der Umweltprüfung zu erhalten. Sofern bereits Informationen zu notwendigen fachgutachterlichen Bewertungen einzelner Umweltaspekte bekannt sind, sind diese unter Pkt. 12.1 der Umweltberichtes benannt.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung und mit Vorliegen der Fachgutachten sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die inhaltlichen Schwerpunkte stellen sich in Anlehnung an Anlage 1 zum BauGB wie folgt dar:

- Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen
  - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) (vgl. hierzu Pkt. 12.1 des Umweltberichtes)
  - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
  - Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, einschließlich geplanter Überwachungsmaßnahmen
  - in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
  - Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB
- zusätzliche Angaben
  - Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
  - Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung
  - Allgemein verständliche Zusammenfassung
  - Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung

13. Quellenverzeichnis

[1] Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten

[2] Ministerium für Infrastruktur und Digitales, Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt, Zweiter Entwurf zur Neuaufstellung, Stand: 2. September 2025

[3] Regionale Planungsgemeinschaft Halle: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten, Regionaler Entwicklungsplan Halle 2023 Planänderung, am 15. Dezember 2023 in Kraft getreten

[4] Stadt Halle (Saale), Flächennutzungsplan 1998, rechtswirksame Planfassung

[5] Stadt Halle (Saale), Landschaftsrahmenplan, Februar 1997, Fachbereich Umwelt, umweltatlas.de v2.0 und RANA-Büro für Ökologie und Naturschutz Frank Meyer, März 2013

[6] Lärmaktionsplan der Stufe 3 für die Stadt Halle (Saale), öffentlich bekannt gemacht am 6. Juli 2019 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale)

[7] Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale), Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB, Mai 2020

[8 Stadt Halle (Saale), Integriertes Stadtentwicklungskonzept Halle 2025 „ISEK Halle 2025“, Oktober 2017

[9] Stadt Halle (Saale), Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept, B.&S.U. Beratungs- und Service-Gesellschaft Umwelt mbH, März 2013 und Fortschreibung 2018, Oktober 2019

[10] Stadt Halle (Saale), Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept Halle (Saale) Fortschreibung 2018, Oktober 2019

[11] Energie- und Klimapolitisches Leitbild der Stadt Halle (Saale), beschlossen am 15. Dezember 2015

[12] Umweltatlas der Stadt Halle (Saale), Version 2.0, http://umweltatlas.halle.de/

[13] Stadt Halle (Saale), Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Abstellplätze für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeträgen in der Fassung des Stadtratsbeschlusses vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch die 2. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Abstellplätze für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeträgen (Stellplatzsatzung) vom 20. Dezember 2023

[14] Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Halle (Saale), Stadt+Handel, Mai 2020

[15] Schallimmissionsprognose, Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Einwirkungen auf das Baugebiet Am Bruchsee/Zur Gartenstadt in 06126 Halle (Saale), Kurz & Fischer GmbH, 7. September 2025

[16] Historische Recherche, Untersuchung eines Altstandortes im Bereich B-Plan 80, Habichtsfang 16 in Halle-Nietleben, G.E.O.S. Freiberg Ingenieurgesellschaft mbH, Niederlassung Halle, 16. Dezember 1998

[17] Stadt Halle (Saale): Fachbeitrag Stadtklima zum Landschaftsplan und Flächennutzungsplan der Stadt Halle, Mai 2021

[18] Stadt Halle (Saale): Baumschutzsatzung, Stand 31.01.2024

[19] habit.art GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand Juli 2025

[20] B-Plan Nr. 220 – Revitalisierung des Areals „Hallack“-Gelände, Erstbewertung Situation, Baugrund und Umweltkompartimente Gesellschaft für Umweltsanierungstechnologien mbH (G.U.T.), 22. April 2026

[21] Lärmaktionsplanung Halle (Saale), Lärmminderungsmaßnahmen nach der 4. Runde der EU-Umgebungslärmrichtlinie, Möhler + Partner Ingenieure, September 2024

[22] Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle 2011, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt, Mai 2011

[23] ThINK – Thüringer Institut für Nachhaltigkeit und Klimaschutz GmbH, Fachbeitrag Stadtklima zum Landschaftsplan und Flächennutzungsplan der Stadt Halle, Mai 2021

[24] Stadt Halle (Saale): Neuaufstellung des Landschaftsplanes für die Stadt halle (Saale) mit integriertem Umweltbericht zum Flächennutzungsplan, Vorentwurf, Stand Juni 2023