

STADT HALLE (SAALE)

Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 221 „Erweiterung des HAVAG-Betriebshofs“

Begründung

22. Dezember 2025

Stadt Halle (Saale)
Fachbereich Städtebau und Bauordnung
06100 Halle (Saale)

Planungsbüro:



ARCHITEKTEN GmbH

01159 Dresden, Kesselsdorfer Str. 13
Tel.: 0351 – 2750 4184
Mail: info@ig-architekten.de

Umweltbericht:



Kaseler Weg 1
66113 Saarbrücken

Inhaltsverzeichnis

A	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	5
1.	Planungsanlass und -erfordernis.....	5
2.	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
2.1	Lage und Größe des Planungsgebietes.....	5
2.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	6
3.	Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen.....	6
3.1	Übergeordnete Planungen.....	6
3.1.1	Landes- und Regionalplanung.....	6
3.1.2	Flächennutzungsplan.....	7
3.2	Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sowie §§ 136-179 BauGB).....	8
3.2.1	Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan.....	8
3.2.2	Stadtmobilitätsplan 2030.....	8
3.2.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Halle 2025 (ISEK).....	8
3.2.4	Lärmaktionsplan.....	9
3.2.5	Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle (Saale).....	9
3.2.6	Klimaschutzkonzept.....	9
3.3	Planungsrechtliche Bestandssituation.....	10
4.	Städtebauliche Situation.....	10
4.1	Eigentumsverhältnisse.....	10
4.2	Vorhandene Nutzung und Bebauung.....	10
4.2.1	Plangebiet.....	10
4.2.2	Umfeld.....	10
4.3	Infrastruktur.....	10
4.3.1	Soziale Infrastruktur.....	10
4.3.2	Verkehrsinfrastruktur und Erschließung.....	10
4.3.3	Technische Infrastruktur.....	11
4.4	Natur und Landschaft / natürliche Gegebenheiten.....	11
4.4.1	Naturräumliche Einordnung.....	11
4.4.2	Pflanzen und Tiere.....	11
4.4.3	Klima / Luft.....	11
4.4.4	Wasser.....	12
4.4.5	Topografie.....	12
4.4.6	Boden / Baugrund / Altlasten / Grundwasser.....	12
4.4.7	Erholung.....	12

4.5	Sonstige Belastungen.....	12
4.6	Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten.....	12
4.6.1	Schall / Lärm.....	12
4.6.2	Niederschlagswasser.....	12
4.6.3	Boden / Altlasten.....	13
4.6.4	Artenschutz.....	13
5.	Planungskonzept.....	13
5.1	Städtebauliches Konzept.....	13
5.2	Freiraum- und Grünkonzept.....	14
5.3	Verkehrskonzept.....	14
5.4	Planungsalternativen.....	15
5.4.1	Gesamtstädtische Alternativen.....	15
5.4.2	Planinhalte.....	15
6.	Begründung der Festsetzungen.....	15
6.1	Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO).....	15
6.2	Art, Maß und Umfang der Nutzungen.....	15
6.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	15
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	19
6.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	20
6.3	Verkehrerschließung.....	20
6.3.1	Motorisierter Individualverkehr.....	20
6.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	22
6.3.3	Fuß- und Radverkehr.....	22
6.3.4	Zufahrt Einsatzfahrzeuge.....	22
6.3.5	Innere Erschließung / Ruhender Verkehr.....	23
6.4	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).....	24
6.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	24
6.6	Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 1a BauGB).....	25
6.6.1	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB) und grünordnerische Hinweise.....	25
6.6.2	Maßnahmen zum Artenschutz.....	28
6.7	Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 bis 14 BauGB).....	29
6.7.1	Wasserversorgung.....	29
6.7.2	Entwässerung (Schmutz- und Regenwasser).....	29
6.7.3	Energieversorgung.....	30
6.7.4	Abfallentsorgung.....	30
6.8	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nrn. 23 bis 24 BauGB).....	31
6.8.1	Lärm.....	31

6.8.2 Luft.....	31
6.8.3 Lichtimmissionen.....	32
6.8.4 Gefahrstoffe.....	32
6.9 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	32
7. Flächenbilanz.....	34
8. Planverwirklichung.....	34
9. Auswirkungen der Planung.....	35
9.1 auf die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt oder des Ortsteils.....	35
9.2 auf den Verkehr.....	35
9.3 auf die Belange der Bevölkerung angrenzend an das Plangebiet.....	35
9.4 auf die Belange des Umweltschutzes.....	35
9.5 auf die Wirtschaft.....	36
9.6 auf den städtischen Haushalt.....	36
B Quellenangaben und Gutachten.....	37
Umweltbericht.....	39

A Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Planungsanlass und -erfordernis

Die Hallesche Verkehrs-AG plant auf unmittelbar angrenzend an den Betriebshof in der Freimfelder Straße auf dem Flurstück 13/9 der Gemarkung Halle, Flur 18 die Errichtung einer Buswerkstatt sowie diverser Busabstellflächen.

Die Flächenerweiterung des Betriebshofes ist auf Grund der notwendigen Umsetzung der gesetzlichen Regelungen, die sich insbesondere aus dem Saubere-Fahrzeuge-Beschaffungs-Gesetz (SaubFahrzeugBeschG) [7] ergeben, erforderlich. Hieraus ergibt sich, dass Stadtbusse mit (Verbrennungs-)Motoren der Schadstoffklasse Euro VI nur noch bis maximal zum 28. Mai 2029 in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen werden dürfen. Damit besteht für die HAVAG eine gesetzliche Pflicht zur Beschaffung von emissionsfreien Stadtbussen. Da die vorhandene Infrastruktur nicht entsprechend der neuen Anforderungen ertüchtigt werden kann, ist eine Erweiterung der Fläche des Betriebshofes um eine Teilfläche der angrenzenden Kleingartenanlage unumgänglich. Laut Gutachten des sachverständigen Gutachters vom Fraunhofer-Institut für Verkehrs- und Infrastruktursysteme IVI [22] begründet sich dieses Erfordernis u.a. darin, dass einerseits der Neubau einer für Elektrobusse geeigneten Buswerkstatt zwingend erforderlich, aber auf der vorhandenen Fläche des Betriebshofes nicht umsetzbar ist. Andererseits werden wegen des hohen Beschaffungswertes sowie der erhöhten Brandgefahr von Elektrobussen größere Sicherheitsabstände insbesondere für den Fall von Bränden erforderlich, was eine geringere Dichte der Aufstellung und in Verbindung damit einen insgesamt größeren Flächenbedarf verursacht.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden auch alternative Standorte hinsichtlich ihrer Eignung untersucht. Im Ergebnis wurde die unmittelbar östlich an den Betriebshof angrenzende Teilfläche der Kleingartenanlage „Schloss Freimfelde“ aus wirtschaftlichen, verkehrstechnischen und insbesondere aus Gründen der Betriebsführung (wie kurze Strecken zum Linieneinsatz) favorisiert.

Die Fläche selbst befindet sich im Eigentum der Stadt. Die Erweiterung des vorhandenen Betriebshofes an dieser Stelle ist städtebaulich vertretbar und objektiv besser als die Begründung eines neuen Standortes. Der Erweiterung des Betriebshofes an der beantragten Stelle stehen auch keine anderweitig von der Stadt Halle (Saale) als Planungshoheitsträger verfolgten städtebaulichen Gründe entgegen.

Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch einzustufen. Für die gewünschte Entwicklung des Standortes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch erforderlich. Dem entsprechend stellte die Hallesche Verkehrs-AG am 27. September 2024 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 221 wurde am 30. April 2025 durch den Stadtrat gefasst.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Ost von Halle (Saale) im Stadtviertel Freimfelde / Kanenaer Weg östlich der Freimfelder Straße und hat eine Größe von ca. 0,95 Hektar.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Halle	18	13/9	
Halle	18	15/9	
Halle	18	95/16	Teilfläche

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

Wenn im Folgenden Flurstücke benannt werden, wird aus Gründen der Übersichtlichkeit auf die Angabe von Gemarkung und Flurnummer verzichtet. Alle benannten Flurstücke gehören zur Gemarkung Halle, Flur 18.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet ist im Norden, im Süden und im Westen von dem im Bestand vorhandenen Betriebshof der Halleschen Verkehrs AG umgeben und wird von den Flurstücken dieses Betriebshofes begrenzt. Im Osten wird das Plangebiet von den Flurstücken 23/3 und 125/22 der Kleingartenanlage „Schloß Freiimfelde“ begrenzt.

Die genaue Abgrenzung ist der zum Entwurf zugehörigen Planzeichnung zu entnehmen.

3. Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB [2]). Die für die Ansiedlung von Gewerbenutzungen maßgeblichen Ziele der Raumordnung ergeben sich hier primär aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP) [8] und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle [11].

3.1.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

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

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

Hinsichtlich der Entwicklung der Standortpotentiale wird unter Punkt 3.1. Wirtschaft ausgeführt:

Z 59 Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung.

Z 60 Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen.

3.1.1.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP)

Der REP [11] geht mit den Ziel- und Grundsatzvorgaben nicht über die Ziele und Grundsätze des LEP [8] hinaus, sondern übernimmt sie nahezu identisch, so dass sich aus dem REP keine zusätzlichen landesplanerischen Anforderungen an das Planvorhaben ableiten lassen.

Ergänzend werden folgende Grundsätze und Ziele für den Ordnungsraum Halle festgesetzt:

G 5.1.2.6 Im Ordnungsraum Halle sollen grundsätzlich nicht besiedelte Flächen als Freiräume mit ihren vielfältigen ökologischen, ökonomischen und sozialen Funktionen für die Belange von Land- und Forstwirtschaft, landschaftsgebundene Erholungsformen sowie für Naturschutz und Landschaftspflege gesichert und entwickelt werden.

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

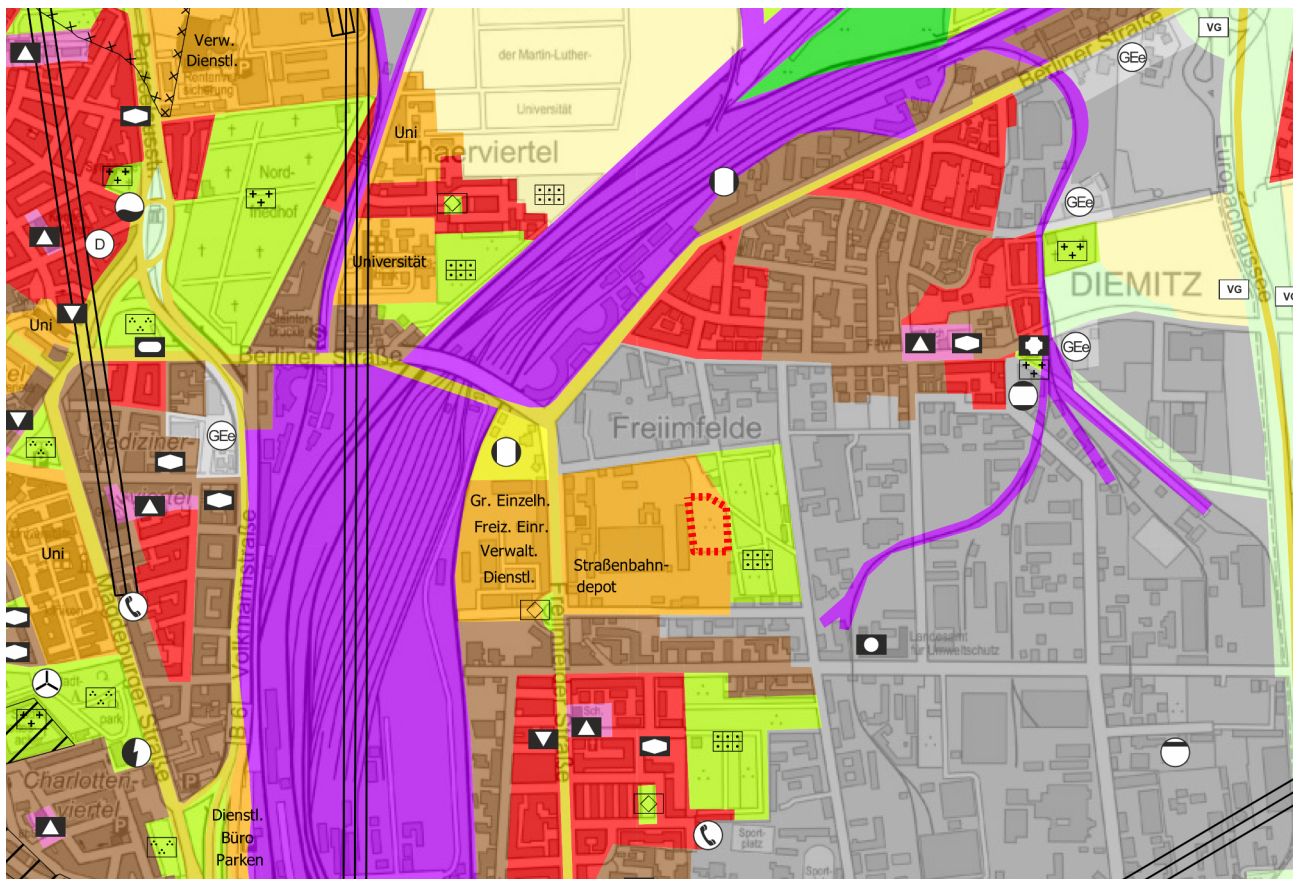
Der Grundsatz der Raumordnung, nicht besiedelte Flächen von Bebauung freizuhalten, bezieht sich auf den gesamten Ordnungsraum, der sowohl das Oberzentrum Halle als auch den Verdichtungsraum der Stadt-Umland-Region und den diesen umgebenden Raum umfasst. Dagegen ist als Ziel für die zentralen Orte formuliert, dass sie als Versorgungskerne über den eigenen Bedarf hinaus u.a. wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen. Darüber hinaus ist das Plangebiet bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Halle als gewerbliche Baufläche dargestellt. Es ist vom städtischen Straßennetz bzw. bestehender Bebauung umgeben und seine Überbauung führt nicht zu einer Zersiedlung der Landschaft. Mit der Erweiterungsmöglichkeit für die bestehende Nutzung wird auf eine flächensparende Entwicklung unter Berücksichtigung gesunder Wohnbedingungen im Umfeld hingewirkt.

Damit finden die Ziele der Raumordnung Berücksichtigung, die Planung erfolgt im Einklang mit den übergeordneten regionalen Entwicklungszielen.

3.1.2 Flächennutzungsplan

Nach den Grundsätzen der Bauleitplanung muss nach § 8 Abs. 2 BauGB [2] jeder Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) [13] stellt im Planbereich des Bebauungsplanes 221 sowie westlich, nördlich und südlich angrenzend eine Sonderfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbahndepot“ dar. Östlich angrenzend befindet sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“.

Der Bebauungsplan wird demnach aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt.



..... Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs

3.2 Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sowie §§ 136-179 BauGB)

3.2.1 Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan

Der Stadt Halle (Saale) [16] wurde im Jahr 1997 erstmals beschlossen und im Jahr 2013 fortgeschrieben. Für das Plangebiet sind keine Detailinformationen bzw. konkrete Vorgaben oder Festsetzungen im Landschaftsrahmenplan enthalten. Konkrete Betrachtungen zum Umwelt- und Naturschutz erfolgen im Umweltbericht.

3.2.2 Stadtmobilitätsplan 2030

Mit Beschluss vom 26. September 2018 hat der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) den Stadtmobilitätsplan 2030 [18] beschlossen. Dieser bildet seither gemeinsam mit den Verkehrspolitischen Leitlinien den Rahmen für die Gestaltung von Mobilität und Verkehr in Halle (Saale) bis zum Jahr 2030. Darin werden allgemeine Ziele der Verkehrsentwicklung (wie etwa die Qualitätsverbesserung der Verkehrsinfrastruktur und die tendenzielle Verbesserung des Umweltverbundes) sowie Maßnahmen zu deren Umsetzung benannt.

3.2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Halle 2025 (ISEK)

Für die Stadt Halle (Saale) wurde am 25. Oktober 2017 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Halle 2025 (ISEK) [14] durch den Stadtrat beschlossen. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ist eine sonstige städtebauliche Planung i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB [2]. Seinem Rechtscha-

rakter nach zählt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept zu den informellen Planungen, es ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen. Das Konzept dokumentiert die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt und konkretisiert die städtebaulichen Ziele. Im ISEK für die Gesamtstadt werden keine für die Planung relevanten Aussagen getroffen. Für den Halleschen Osten insgesamt wird als Handlungsschwerpunkt im Teilbereich „Wirtschaft und Beschäftigung“ die Weiterentwicklung / Revitalisierung von Gewerbebestandsgebieten benannt.

3.2.4 Lärmaktionsplan

Auf der Basis der Umgebungslärmrichtlinie der Europäischen Union wurde im Auftrag der Stadt Halle (Saale) ein Lärmaktionsplan [12] erarbeitet.

Der Lärmaktionsplan der Stufe 3 ist eine Fortschreibung des Lärmaktionsplanes von 2008 und basiert auf einer Lärmkartierung von 2012. Als Inhaltsschwerpunkte sind der Straßen- und Straßenbahnverkehr und die von diesen ausgehenden Lärmemissionen benannt. Es werden Bereiche mit einer hohen Lärmbelastung und hohen Lärmbetroffenheiten identifiziert sowie mögliche Maßnahmen zur Lärminderung aufgezeigt. Im Plangebiet bzw. im direkten Umfeld sind keine Maßnahmen vorgesehen.

3.2.5 Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle (Saale)

Das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt hat den Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle (Saale) [10] mit Wirkung zum 01.09.2011 in Kraft gesetzt. Ziel des Luftreinhalteplanes ist es, die Immissionsgrenzwerte für Partikel PM₁₀ und NO₂ einzuhalten. Wesentlicher Inhalt ist dabei die Erstellung eines Maßnahmenkatalogs, um die Partikel PM₁₀- und NO₂-Belastung im Ballungsraum Halle (Saale) deutlich zu senken und die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte beider Luftschadstoffe sicherzustellen. Konkrete Maßnahmen für das Plangebiet werden im Luftreinhalteplan nicht festgesetzt.

3.2.6 Klimaschutzkonzept

Für die Stadt Halle (Saale) wurde im Jahr 2018 ein Klimaschutzkonzept erarbeitet [15]. Bei dem Konzept handelt es sich um eine Fortschreibung der klimabezogenen Konzeptionen, die die Stadt Halle (Saale) seit dem Beitritt zum Klimabündnis 1992 regelmäßig vorgelegt hat. In seiner aktuellen Form benennt das Konzept 51 Maßnahmen in sieben Handlungsfeldern. Für das Vorhaben sind im Rahmen der Bauleitplanung folgende Maßnahmen von Relevanz:

Maßnahme Nr. 9: Die Möglichkeit und Notwendigkeit einer klimarobusten Bauweise und die Verwendung nachwachsender bzw. nachhaltiger Baustoffe werden als zusätzliches Informationsmaterial in die Bauherrenmappe aufgenommen.

Maßnahme Nr. 10: Mit Hilfe einer Checkliste überprüfen, ob die Gebäude und Quartiere dem Klimaschutz und der Klimaanpassung schon in der Konzeption und Umsetzung umgesetzt werden.

Maßnahme Nr. 11: Verwendung von stadtklimaverträglichen Baumarten; Überprüfung ob Niederschlagswasser gespeichert werden kann, für Straßenbaumbewässerung, Spülung der Kanalisation...)

Maßnahme Nr. 13: Etablierung von Dach- und Fassadenbegrünung

Hier ist bezogen auf das Planvorhaben zunächst einmal zu konstatieren, dass die Fläche sich gemäß Fachbeitrag Stadtklima zum Landschaftsplan [19] (Klimafunktionskarte [20]) in einem Bereich mit Kleingartenklima sowie angrenzende Bereiche mit Gewerbe- / Industrieklima befindet, der für die Kaltluftversorgung der Gesamtstadt keine Bedeutung hat. Auf Basis dieser Ausgangslage wird bei dem Vorhaben den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die

dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen Rechnung getragen. Vorgesehene Maßnahmen sind u.a. Bepflanzungen mit klimaangepassten Gehölzen. Weitere Informationen hierzu können dem Umweltbericht entnommen werden.

3.3 Planungsrechtliche Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen.

4. Städtebauliche Situation

4.1 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb der Gemarkung Halle, Flur 18. Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Stadt Halle (Saale).

4.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung

4.2.1 Plangebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich vollständig um eine Kleingartenfläche (Teilfläche der Kleingartenanlage "Schloß Freiimfelde"). Im Geltungsbereich befinden sich 28 Parzellen, die jeweils aus kultivierten Gartenanbauflächen und versiegelten Flächen bestehen und mit Gebäude in unterschiedlicher Größe bebaut sind.

4.2.2 Umfeld

Das Umfeld des Plangebietes ist durch zwei unterschiedliche Nutzungsstrukturen geprägt. Östlich, nördlich und südlich befindet sich das Betriebsgelände der HAVAG AG. Hier befinden sich Wartungs- und Abstellgebäude und -flächen. Östlich befindet der größere Teil der Kleingartenanlage "Schloß Freiimfelde". Das weitere Umfeld des Plangebiets ist überwiegend gewerblich geprägt.

4.3 Infrastruktur

4.3.1 Soziale Infrastruktur

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur mit gesamtstädtischer oder übergeordneter Bedeutung sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes nicht angesiedelt.

4.3.2 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

4.3.2.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird über das westlich und südlich angrenzende Betriebsgelände der HAVAG verkehrlich erschlossen. Von dort gibt es mehrere Zufahrten zur Straße Freiimfelde und zur Freiimfelder Straße. Damit ist es mittelbar gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Freiimfelder Straße ist eine wichtige Verbindungsstraße zwischen der westlich verlaufenden Volkmannstraße (Bundesstraße Nr. 6) und der südlich verlaufenden Delitzscher Straße. Das Plangebiet ist damit verkehrstechnisch vollständig erschlossen. Die anliegenden Straßen unterliegen keiner Nutzungsbeschränkung.

4.3.2.2 Rad- und Gehwege

Die hauptsächlich für die Erschließung des Plangebiets genutzte Straße Freiimfelde verfügt Gehwegenanlagen (östlich des Plangebiets einseitig, westlich des Plangebiets beidseitig). Separate Radwege sind nicht vorhanden.

4.3.2.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist größtenteils innerhalb der jeweiligen Grundstücke untergebracht. Für das Planvorhaben entsteht kein zusätzlicher Bedarf an ruhendem Verkehr.

4.3.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Westlich des Plangebiets (Einmündungsbereich von Freiimfelde in die Freiimfelder Straße) befindet sich die Haltestelle „Betriebshof Freiimfelder Straße“. Hier verkehren die Straßenbahnlinie 10 sowie die Buslinien 27, 32, 53 und 91. Die Straßenbahnlinie verkehrt werktags im 15-Minuten-Takt, die Buslinien in unterschiedlichen Taktraten.

4.3.3 Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Strom und Fernmeldeeinrichtungen wird über die entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt.

4.4 Natur und Landschaft / natürliche Gegebenheiten

4.4.1 Naturräumliche Einordnung

Gemäß der Landschaftsgliederung für das Land Sachsen-Anhalt liegt Halle (Saale) im Bereich der Landschaften Unteres bzw. Halle-Naumburger Saaletal, Östliches Harzvorland und Hallesches Ackerland. Innerhalb des Stadtgebietes, insbesondere in den dicht besiedelten Bereichen, ist eine Zuordnung jedoch nicht mehr wahrnehmbar. Daher wird das Stadtgebiet einem eigenen Landschaftstyp - der Stadtlandschaft - zugerechnet.

Der Standort ist aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet und auf Grund seiner Vornutzung seit langer Zeit deutlich überformt. Natürliche Ausstattungselemente sind nicht mehr vorhanden. Im Zusammenhang mit der intensiven Nutzung ist von einer sehr starken Überprägung aller Schutzgüter auszugehen.

4.4.2 Pflanzen und Tiere

Schutzgebiete i. S. des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt.

Im Zuge von Geländebegehungen am 15.05.2025 und 20.06.2025 wurde das Untersuchungsgebiets hinsichtlich potenzieller Habitatstrukturen – mit Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vertreter artenschutzrechtlich relevanter Tierarten (Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie, heimische Brutvogelarten) – untersucht.

Zusätzlich wurde das Untersuchungsgebiet auf besondere Pflanzenarten (Anhang IV-Arten und Nahrungspflanzen für artenschutzrechtlich relevante Schmetterlingsarten) hin kontrolliert. Während der Erfassung der Habitatstrukturen wurde ebenfalls auf relevante Biotopstrukturen geachtet, die sich als potenzielle Reptilien- und Amphibienhabitate eignen. Darüber hinaus wurden die im Zuge der Begehungstermine im Gebiet akustisch oder visuell wahrgenommenen Vogelarten dokumentiert.

Auf Basis der Geländedaten wurde dann eine Habitatpotenzialanalyse für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten bzw. Artengruppen und die einheimischen Brutvögel erstellt.

Im Einzelnen betrachtet wurde folgende Artengruppen:

Fledermäuse: Ein Vorkommen kann als unwahrscheinlich gelten, aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es ist daher auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens ein Artenschutzkonzept mit geeigneten Artenschutzmaßnahmen zu erarbeiten und vor Beginn der Bauarbeiten umzusetzen.

Amphibien: Für Amphibien geeignete Reproduktionsgewässer und feuchte Biotoptypen fehlen im Eingriffsbereich und im direkten Nahbereich.

Reptilien: Ein Vorkommen kann zwar als unwahrscheinlich gelten, aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es ist daher auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens ein Artenschutzkonzept mit geeigneten Artenschutzmaßnahmen zu erarbeiten und vor Beginn der Bauarbeiten umzusetzen.

Weitere Arten wie Käfer, Libellen, Schmetterlinge, Heuschrecken, Fische: Das Plangebiet weist kein Lebensraumpotenzial für weitere planungsrelevante Arten auf.

Brutvögel: Potenzielle Vorkommen lassen sich aus der allgemeinen Habitatstruktur ableiten. Das erwartete Artenspektrum umfasst etwa 16 Brutvogelarten und 23 Nahrungsgäste (davon 8 Arten der Roten Liste Sachsen-Anhalt). Aufgrund der Nutzungs- und Habitatstrukturen sind die zu erwartenden Abundanzen allgemein gering und erreichen bei keiner Art bedeutsame Anteile an den jeweiligen Lokalpopulationen. Mit einem weiteren Vorkommen von Arten der Europäischen Vogelschutzrichtlinie und von gefährdeten Brutvogelarten der Roten Liste, ist im Plangebiet nicht zu rechnen. Direkte Schädigungen von Vögeln durch die Beseitigung von Niststandorten während der Brutzeit können durch eine Bauzeitenregelung wirksam vermieden werden. Insgesamt ist einzuschätzen, dass das Gebiet für die Avifauna eine geringe Rolle in der Wertigkeit für Arten der Siedlungsräume hat. Als Nahrungshabitat spielt es eine mittlere Rolle.

4.4.3 Klima / Luft

Die Stadt Halle liegt in der Übergangsregion vom niederschlagsarmen Binnenlandklima im Lee des Harzes zum kontinentaleren, niederschlagsreicheren Binnenlandklima der Leipziger Tieflandbucht. Das Klima ist insgesamt sommerwarm, niederschlagsarm und wintermild ausgeprägt. Die mittlere Jahres-Lufttemperatur beträgt 9, 1°C. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 500 mm.

Das Plangebiet ist als Freilandklimatop inmitten eines urbanen Bereichs anzusprechen.

Im Rahmen des Planverfahren wird ein klimaökologisches Gutachten erstellt.

4.4.4 Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine natürlichen Wasserflächen vorhanden. Trinkwasserschutzgebiete sowie sonstige nach Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz zu beachtende Schutzgebiete sind vom Planvorhaben nicht betroffen. Das Plangebiet hat für das Schutzgut Oberflächengewässer keine Bedeutung.

4.4.5 Topografie

Das Gelände ist nahezu eben (NHN 105,5 – 105,8 m) an der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze gibt es einen Höhenversatz (umliegendes Gelände steigt 1,5 – 2,0 m an).

4.4.6 Boden / Baugrund / Altlasten / Grundwasser

Für das Plangebiet liegen aktuell noch keine Angaben zum Baugrund vor. Im April 2025 wurde jedoch für eine nordwestlich liegende Fläche eine Baugrunduntersuchung [21] durchgeführt, der allgemeine Angaben zum Baugrund entnommen werden können. Demnach besteht der Baugrund aus 1,8 – 2,8 m mächtigen Auffüllungen die auf einer Geschiebelehmsschicht gelagert sind. Gemäß Umweltatlas der Stadt Halle (Saale) liegt der Grundwasserflurabstand bei 3-5 m unterhalb der

Geländeoberfläche. Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der erkundeten hydrologischen Bedingungen am Standort nicht möglich.

4.4.6.1 Altlasten

Angaben zu Altlasten liegen aktuell nicht vor.

4.4.7 Erholung

Das Landschaftsbild im Plangebiet und in dessen Umfeld wird überwiegend von gewerblichen Nutzungen und Bauwerken geprägt, durchsetzt von einzelnen Brachflächen.

Eine naturbezogene Erholungsfunktion weist das Plangebiet nicht auf.

4.5 Sonstige Belastungen

Das Plangebiet befindet sich nicht im Achtungsabstand von Betreibern, die der Störfallverordnung [1] unterliegen.

5. Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung ÖPNV vorgesehen. Grundlage des städtebaulichen Konzepts ist dabei die Arrondierung zusätzlicher Betriebsflächen für den Betriebshof der HAVAG AG.

Entsprechend den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie ist dabei die Anordnung eines Baufensters zur Errichtung einer Wartungshalle (Buswerkstatt) im nördlichen Teil des Plangebiets vorgesehen. Auf die Festsetzung von Straßen zur inneren Erschließung wird wegen der geringen Plangebietsgröße und zugunsten einer flexiblen Nutzung der Flächen verzichtet. Um eine intensive Flächennutzung für die Entwicklung des bestehenden Standortes zu ermöglichen, sind ergänzend externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

5.2 Freiraum- und Grünkonzept

Die grünordnerischen Maßnahmen orientieren sich an den übergeordneten Leitbildern des Landschaftsrahmenplanes, insbesondere:

- Minimierung der Belastung von Boden- und Grundwasserverhältnissen, im Hinblick auf eine Biotopvernetzung bzw. des Biotop- und Artenschutzes,
- Erhaltung des klimatischen Regenerationspotentials.

Innerhalb des Plangebietes soll durch die Anordnung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der Ostseite eine deutliche Grünstäcke zu den nebenliegenden Kleingartenflächen gebildet werden. Diese wird ergänzt durch eine Mindestdurchgrünung im Plangebiet, die Einschränkungen für möglichen Nutzungen gering hält. Dennoch kann dadurch der Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet nur anteilig ausgeglichen werden. Der überwiegende Teil der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen muss außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes getroffen werden. Die konkrete Ausformung dieser Maßnahmen erfolgt in der weiteren Planung.

5.3 Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über das bestehende Betriebsgelände und weiterführend das unmittelbar angrenzende Straßennetz gesichert. Da die Ausweisung der Sondergebietsfläche unmittelbar aus dem zusätzlichen Flächenbedarf für Umstellung der Fahrzeugflotte resultiert, führt diese auch zu keiner Ausweitung von Kapazitäten. Dementsprechend gibt es auch gegenüber dem Bestand keine Änderungen an den Quell- und Zielverkehren sowie keinen höheren Bedarf für den ruhenden Verkehr. Auf die Erstellung eines Verkehrsgutachtens wurden deshalb verzichtet.

5.4 Planungsalternativen

5.4.1 Gesamtstädtische Alternativen

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden neben dem Planstandort auch alternative Standorte hinsichtlich ihrer Eignung untersucht. Hierbei handelt es sich um:

a) Freimfelder Straße 43 (Fläche im Bereich der Berliner Brücke/Freimfelder Straße)

Gegen die Nutzung dieser Fläche spricht:

- Das Grundstück ist mit einer Fläche von nur 13.653 m² zu klein für das Vorhaben.
- Statt zusammenhängender Betriebsanlagen (wie Ladeinfrastruktur, Werkstatt mit entsprechender Abstellfläche etc.) lägen räumlich getrennte Betriebsanlagen (Betriebshöfe), mit der Folge längerer und zusätzlicher innerbetrieblicher Wege vor.
- Das Mittelspannungsnetz weist für diesen Standort keine ausreichende Leistungsreserve der Stromversorgung aus.

b) Verlagerung der Elektrobusse in den Betriebshof Rosengarten

Gegen den Standort Rosengarten spricht:

- Die am Standort vorhandene Fläche im Eigentum der HAVAG von ca. 56.000 m² ist ausschließlich für die Nutzung durch Straßenbahnen konzipiert. Eine Nutzung durch Elektrobusse würde umfangreiche Umplanungen der bestehenden Betriebsanlagen für eine Abstellung und Ladung von Elektrobussen bedingen.
- Die Entwicklung des Standortes Rosengarten wäre durch den Aufbau von zwei Ladeinfrastrukturen wirtschaftlich nicht tragbar. Die Abstellplätze sowie die Ladeinfrastrukturen der Fahrzeuge wären weit entfernt von der zugehörigen Buswerkstatt bzw. es wären zusätzliche Werkstatteinrichtungen notwendig.
- Insgesamt hätte die Entwicklung dieses Standortes zusätzliche betriebliche Restriktionen und Mehraufwände zur Folge.

Weitere denkbare Standorte im Stadtgebiet, die nicht Gegenstand der erwähnten Studie waren, brächten nach übereinstimmender Einschätzung von Stadtverwaltung und HAVAG mindestens die Nachteile der hier erwähnten Alternativstandorte mit sich.

Dagegen stellte sich im Rahmen der Machbarkeitsstudie eine unmittelbar östlich an den Betriebshof angrenzende Teilfläche der Kleingartenanlage „Schloss Freimfelde“ als bestgeeignet dar. Diese Fläche befindet sich direkt angrenzend an die bereits jetzt vorhandene Abstellfläche für Dieselsbusse. Die Dimensionierung der Bestandsfläche ist für eine Aufstellfläche von Elektrobussen allerdings nicht ausreichend und muss daher zwingend um die Fläche des Plangebietes erweitert werden. Aus wirtschaftlichen, verkehrstechnischen und insbesondere aus Gründen der Betriebsführung (wie kurze Strecken zum Linieneinsatz) ist diese Fläche zu favorisieren.

5.4.2 Planinhalte

Hinsichtlich der Planinhalte bestehen auf Grund der notwendigen Sondergebietsfestsetzung keine grundsätzlichen Alternativen. Bei der Einordnung des Gebäudes waren vor allem die notwendigen

betrieblichen Abläufe (Bemessung von Zu- und Abfahrten, Lage und Größe der Abstellflächen) zu berücksichtigen.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)

Im Plangebiet ist die Realisierung eines einer Erweiterung des Betriebsgeländes der HAVAG AG (Errichtung eines Werkstattgebäudes sowie von Lager- und Abstellflächen) vorgesehen. Mit den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die planerischen Voraussetzungen für die Umsetzung des Bauvorhabens geschaffen werden.

6.2 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

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

Innerhalb des Plangebietes wird zeichnerisch und textlich ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Personennahverkehr“ festgesetzt. Es umfasst den gesamten Geltungsbereich mit allen für das Vorhaben überplanten Flächen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ermöglichen einerseits die Umsetzung der geplanten Nutzungserweiterung des Betriebsgeländes, stellen aber auch seine raumordnungsrechtliche und städtebauliche Verträglichkeit sicher.

- 1.1. *Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Personennahverkehr“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO).*

Zulässig sind Werkstätten, Lager- und Abstellflächen sowie zugehörige Nebeneinrichtungen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem geplanten Vorhaben durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen (als Höchstmaß) festgesetzt.

- 2.1. *Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Angabe in Metern über Normalhöhenull (NHN) im Höhenbezugssystem DHHN2016 festgesetzt.*
- 2.2. *Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden.*
- 2.3. *Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe
Eine Überschreitung der jeweils festgesetzten maximalen Höhe um bis zu 4 m durch Werbeanlagen sowie durch Lichtkuppeln bzw. Lichthöfe und betriebsbedingt notwendige, untergeordnete Bauteile (wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Solaranlagen) ist ausnahmsweise zulässig, wenn diese mindestens soweit von der Gebäudekante zurücktreten, wie sie selbst hoch sind.*

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Sie wird in der Planzeichnung (Nutzungsscha-

blone) mit 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 ist zulässig. Dieser Maximalwert stellt sicher, dass zum einen eine optimale Flächenausnutzung möglich ist und dennoch zum anderen in den Grundstücksrandbereichen (insbesondere zu den Kleingärten) eine zusammenhängende Fläche für Bepflanzungen zur Verfügung steht.

Der Festsetzung stehen keine öffentlichen Belange entgegen. Negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Im gesamtstädtischen Kontext bedeutet dies eine Konzentration von Nutzungen an dafür geeigneten Standorten sowie eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und damit auch eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung maximaler baulicher Höhen und einer maximal dreigeschossigen Bebauung sichert eine Höhenbegrenzung für die im Plangebiet zulässige Bebauung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der Vorhabenplanung.

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung der Höhen erfolgt mit Bezug auf Normalhöhennull (NHN) im Höhenbezugssystem DHHN2016. Das umliegende (Betriebs-)Gelände ist weitgehend eben und befindet sich auf einer Geländehöhe von 107,0 – 107,5 m ü. NHN.

Die für das Plangebiet festgesetzte Oberkante von 119,5 m ü. NHN ermöglicht Gebäudehöhen bis 12,0 m über Gelände und lässt damit mit Bezug auf das konkrete Vorhaben noch einen ausreichenden Handlungsspielraum. Die Festsetzung einer bis zu 3 Geschosse umfassenden Bebauung entspricht dem Planungskonzept und sichert die Erstellung eines kompakten, flächensparenden Baukörpers sowie eine flächensparende Auslastung der zur Bebauung verfügbaren Grundfläche.

Davon abweichend können die für bauliche Anlagen festgesetzten Höhen durch untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Anlagen für die Be- und Entlüftung u.ä. überschritten werden, da diese Anlagen in der Regel funktionsbedingt die Gebäudeoberkante überschreiten, jedoch weniger raumwirksam sind.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO [3] werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich am konkret geplanten Vorhaben, wobei in allen Richtungen ein Entwicklungsspielraum von ca. 2-3 m besteht. Die Lage des Baufeldes im nördlichen Plangebietssteil ermöglicht eine klare Zonierung der Grundstücknutzung in bebaute Fläche, Abstell- und Stellplatzflächen sowie Grünflächen.

6.3 Verkehrserschließung

6.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird über das westlich und südlich angrenzende Betriebsgelände der HAVAG verkehrlich erschlossen. Von dort gibt es mehrere Zufahrten zur Straße Freimfelde und zur Freimfelder Straße. Damit ist es mittelbar gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Freimfelder Straße ist eine wichtige Verbindungsstraße zwischen der westlich verlaufenden Volkmannstraße (Bundesstraße Nr. 6) und der südlich verlaufenden Delitzscher Straße. Das Plangebiet ist damit verkehrstechnisch vollständig erschlossen. Die anliegenden Straßen unterliegen keiner Nutzungsbeschränkung.

6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Westlich des Plangebiets (Einmündungsbereich von Freimfelde in die Freimfelder Straße) befindet sich die Haltestelle „Betriebshof Freimfelder Straße“. Hier verkehren die Straßenbahnlinie 10 sowie die Buslinien 27, 32, 53 und 91. Die Straßenbahnlinie verkehrt werktags im 15-Minuten-Takt, die Buslinien in unterschiedlichen Taktraten.

6.3.3 Fuß- und Radverkehr

Die hauptsächlich für die Erschließung des Plangebiets genutzte Straße Freimfelde verfügt Gehwegenanlagen (östlich des Plangebiets einseitig, westlich des Plangebiets beidseitig). Separate Radwege sind nicht vorhanden.

6.3.4 Zufahrt Einsatzfahrzeuge

Die Zufahrt für Einsatzfahrzeuge kann über die vorhandenen Grundstückseinfahrten und das bestehende Betriebsgelände erfolgen.

6.4 Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)

6.4.1 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

3.1. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Auf der im Plan mit M 01 gekennzeichneten Fläche ist eine Strauchhecke aus Heistern (Höhe 200-250 cm) und Sträuchern (mindestens 100-150 cm) aus Arten der Artenvorschlagslisten vorzunehmen.

3.2. Dachbegrünung

Innerhalb des Plangebiets sind mindestens 30% der Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer belebten Substratschicht von mindestens 10 cm Dicke, mit Regenwasserstau in der Dränschicht und ohne zusätzliche Bewässerung anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.3. Stellplatzbegrünung

Je angefangene 6 oberirdische, nicht überdachte Pkw-Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum (Hochstamm, 4 x v., Stammumfang 18-20 cm) entsprechend der Artenvorschlagsliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgänge sind mit gleichwertigen Bäumen zu ersetzen. Pro Baum sind gemäß den Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) mindestens 12 m³ Wurzelraum und eine Pflanzgrubentiefe von 1,5 m vorzusehen. Die Bäume sind gegenüber Beschädigungen durch Fahrzeuge zu sichern.

3.4. Artenvorschlagslisten

*Nicht abschließende Vorschlagslisten zur Gehölzverwendung
Die Pflanzqualitäten sind verbindlich.*

Artenvorschlagsliste 1: „Strauchpflanzungen“

Sträucher, Mindestqualität; vStr., Höhe 100-150 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss

<i>Botanischer Name</i>	<i>Deutscher Name</i>
<i>Cytisus scoparius</i>	<i>Besenginster</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Pfaffenhütchen</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Ribes rubrum</i>	<i>Johannisbeere</i>
<i>Rhamnus cathartica</i>	<i>Echter Kreuzdorn</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hundsrose</i>
<i>Rosa rubiginosa</i>	<i>Wein-Rose</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Sal-Weide</i>
<i>Salix rosmarinifolia</i>	<i>Lavendel-Weide</i>
<i>Salix purpurea</i>	<i>Purpur-Weide</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wasser-Schneeball</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gemeiner Schneeball</i>

Artenvorschlagsliste 2: „Stellplatzbegrünung“

Mindestqualität: Hochstamm, 4xv, mB, STU 18-20 cm

<i>Botanischer Name</i>	<i>Deutscher Name</i>
<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Esche</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Traubeneiche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogel-Kirsche</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Traubenkirsche</i>
<i>Sorbus aria</i>	<i>Mehlbeere</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>
<i>Sorbus domestica</i>	<i>Speierling</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde</i>

sowie die Arten der GALK-Straßenbaumliste

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs 1 BNatSchG erfolgen.

Die Festsetzungen zur Grünordnung leiten sich aus den Umweltschutzzielen des Umweltberichts als Bestandteil des Bebauungsplans ab und sind dort im Punkt 5.2 ausführlich dargelegt und begründet.

6.5 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 bis 14 BauGB)

Das Plangebiet wird auch künftig über das unter Punkt 4.3.3 beschriebene Netz erschlossen.

6.5.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserbereitstellung erfolgt aus dem bestehenden Trinkwassernetz der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH (SWH).

6.5.2 Entwässerung (Schmutz- und Regenwasser)

Die Schmutzwasserableitung erfolgt in das bestehende Netz.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) [6] weitgehend ortsnah versickert bzw. verrieselt werden, wenn der Untergrund es zulässt. Gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten [21] ist der Untergrund ungeeignet für eine Versickerung von Niederschlagswasser, so dass auch Regenwasser in das Netz abgeleitet werden muss.

6.5.3 Energieversorgung

Elektrotechnik

Die elektrotechnische Erschließung des Vorhabens erfolgt unter Nutzung der vorhandenen Netzstruktur.

Gas

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas wird über das vorhandene Netz sichergestellt.

Fernwärme

Gemäß der Satzung über den Anschluss- und Benutzungszwang von Gebäuden und baulichen Anlagen an bestehenden Fernwärmeversorgungsanlagen in gesondert ausgewiesenen Gebieten der Stadt Halle (Saale) unterliegt das Plangebiet keinem Anschlusszwang an das Fernwärmenetz [17]. Innerhalb des Plangebietes beziehungsweise im näheren Umfeld verlaufen keine Fernwärmeversorgungsleitungen.

Eine Versorgung mit Fernwärme für das Vorhaben über das Fernwärmenetz ist nicht vorgesehen.

6.5.4 Abfallentsorgung

Entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) [5] sind die Erzeuger und Besitzer von Abfällen zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen verpflichtet, diese den nach Landesrecht zur Entsorgung verpflichteten Personen (öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger) zu überlassen, soweit sie die Abfälle nicht in eigenen Anlagen beseitigen. Die Stadt Halle (Saale) ist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verpflichtet, die in seinem Gebiet andienpflichtigen anfallenden Abfälle zur Beseitigung zu entsorgen. Dazu sind entsprechend bemessene Zufahrten zu schaffen. Die Entsorgung von Abfällen, die im Plangebiet entstehen erfolgt über bereits im Betriebsgelände vorhandene Anlagen.

6.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nrn. 23 bis 24 BauGB)

6.6.1 Lärm

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Diese grundsätzliche Forderung wird im Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig konkreti-

siert durch die Beachtung der DIN 18 005 Teil I "Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung".

Im weiteren Planungsprozess wird für das Planvorhaben eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

6.6.2 Luft

Das Plangebiet zählt nicht zu den kritischen Bereichen der Stadt Halle (Saale) mit hoher Luftschadstoffbelastung. Festsetzungen zur Luftreinhaltung usw. müssen nicht getroffen werden.

Die im Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle 2011 [9] definierten allgemeinen Zielstellungen fanden im Bebauungsplangebiet im Rahmen folgender Maßnahmen Beachtung:

- ÖPNV-Anbindung, Anbindung an das Radwegenetz
- Nutzung regenerativer Energie im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens
- Bepflanzung / Gestaltung der Freiflächen als Beitrag zum Kleinklima.

6.6.3 Lichtimmissionen

Als relevante Anlagen können im Plangebiet Beleuchtungsanlagen benannt werden. Zum Schutz vor Emissionen durch Licht, besonders der Fauna im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen sowie der teilweise im Umfeld des Bebauungsplans befindlichen Wohnbebauungen, ist nur eine direkte Ausleuchtung der Außenanlagen vorzusehen. Weiterhin ist dazu die Beleuchtungsdauer und -intensität auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Im Rahmen der Objekt- und Freiraumplanung sollten die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) Beachtung finden.

6.6.4 Gefahrstoffe

Gemäß § 50 BImSchG [4] sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Die vorgesehene Nutzung (Sondergebiet Öffentlicher Personennahverkehr) ist als sonstiges schutzbedürftiges Gebiet zu bewerten und befindet sich nicht im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes. Damit bestehen hinsichtlich der Vorgaben des § 50 BImSchG bzw. des Artikel 12 Seveso-III-Richtlinie [1] keinerlei planerische Konflikte. Die Verträglichkeit des Planvorhabens ist diesbezüglich in vollem Umfang gegeben.

6.7 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Angaben zu Altlasten liegen aktuell nicht vor.

7. Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche in m ²	Fläche in %
Geltungsbereich	9.560	100,0%
davon:		
SO-Gebiet ÖPNV	9.560	100,0%

8. Planverwirklichung

Maßnahmen zur Bodenordnung

Umlegungsverfahren zur Neugestaltung einzelner Grundstücke sind zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplans nicht erforderlich.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 auf die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt oder des Ortsteils

Mit der Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebsgeländes der HAVAG AG geschaffen. Diese wird im Rahmen der Umstellung der Fahrzeugflotte (Busse) auf emissionsfreie Fahrzeuge erforderlich.

Die Planung entspricht grundsätzlich den Zielen der Raumordnung.

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

9.2 auf den Verkehr

Durch die Entwicklung des Standortes wird kein zusätzlicher Verkehr erzeugt.

9.3 auf die Belange der Bevölkerung angrenzend an das Plangebiet

Für die Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens relevant ist der Wegfall von Kleingartenflächen auf Grund der Ausweisung des Sondergebietes und damit eine Verringerung der Erholungsfunktion. Der Wegfall der Flächen ist mit dem Stadtverband der Gartenfreunde Halle/Saale e.V. einvernehmlich abgestimmt.

9.4 auf die Belange des Umweltschutzes

Durch die Umwidmung der Fläche geht Kleingartenfläche verloren. Gemäß Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entsteht ein Defizit von 42.250 ökologischen Wertpunkten. Im weiteren Verfahren wird zunächst geprüft, inwieweit und in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes der HAVAG umgesetzt werden können. Ein darüber hinaus gehender Bedarf muss außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

Durch die Ausweisung des Sondergebietes ÖPNV werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umstellung der Fahrzeugflotte der HAVAG AG auf emissionsfreie Busse geschaffen. Hierdurch wird eine deutliche Reduzierung der klimaschädlichen CO₂-Emissionen erreicht.

9.5 auf die Wirtschaft

Durch die Ausweisung des Plangebietes entstehen keine unmittelbaren Effekte auf die Wirtschaft. Da durch die geplante Umrüstung der Fahrzeugflotte keine zusätzlichen Kapazitäten entstehen, werden auch keine zusätzlichen Arbeitsplätze geschaffen.

9.6 auf den städtischen Haushalt

Kosten entstehen der Stadt Halle (Saale) weder in der Phase der Planung noch bei der Realisierung des Vorhabens. Alle dafür anfallenden Kosten werden basierend auf verschiedenen vertraglichen Vereinbarungen zur Planungskostenübernahme und zur Durchführung des Vorhabens vom Vorhabenträger übernommen.

B Quellenangaben und Gutachten

- [1] Europäische Union: Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 04.07.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen; 04.07.2012
- [2] Bundesrepublik Deutschland: Baugesetzbuch (BauGB); zuletzt geändert am 01.10.2023
- [3] Bundesrepublik Deutschland: Baunutzungsverordnung (BauNVO); zuletzt geändert am 01.02.2023
- [4] Bundesrepublik Deutschland: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen; zuletzt geändert am 29.07.2017
- [5] Bundesrepublik Deutschland: Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG); 27.03.2017
- [6] Bundesrepublik Deutschland: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (WHG); 31.07.2009
- [7] Bundesrepublik Deutschland: Saubere-Fahrzeuge-Beschaffungs-Gesetz; 9. Juni 2021
- [8] Land Sachsen-Anhalt: Landesentwicklungsplan 2010 (LEP); 12.03.2011
- [9] Land Sachsen-Anhalt: Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle 2011; Mai 2011
- [10] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 34: Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle 2011; 01.09.2011
- [11] Regionale Planungsgemeinschaft Halle: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2023; 15.12.2023
- [12] LK Argus GmbH: Lärmaktionsplan der Stufe 3 für die Stadt Halle (Saale); 2019
- [13] Stadt Halle (Saale): Flächennutzungsplan (FNP); 10.09.1998
- [14] Stadt Halle (Saale): Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2025; 25.10.2017
- [15] Stadt Halle (Saale): Klimaschutzkonzept der Stadt Halle (Saale) 2018; 2018
- [16] Stadt Halle (Saale): Landschaftsrahmenplan der Stadt Halle (Saale); 2013
- [17] Stadt Halle (Saale): Satzung über den Anschluss- und Benutzungszwang von Gebäuden und baulichen Anlagen an bestehenden Fernwärmeversorgungsanlagen in gesondert ausgewiesenen Gebieten der Stadt Halle (Saale); 21.04.1993
- [18] Stadt Halle (Saale): Stadtmobilitätsplan 2030; 26.09.2018
- [19] ThINK – Thüringer Institut für Nachhaltigkeit und Klimaschutz GmbH: Fachbeitrag Stadtklima zum Landschaftsplan und Flächennutzungsplan der Stadt Halle; Mai 2021
- [20] Thüringer Institut für Nachhaltigkeit und Klimaschutz GmbH: Fachbeitrag Stadtklima Halle (Saale) - Klimafunktionskarte nach VDI 3787; Mai 2021
- [21] Baugrundbüro Klein GmbH: Geotechnischer Bericht; 11. April 2025
- [22] Fraunhofer-Institut für Verkehrs- und Infrastruktursysteme IVI: Machbarkeitsstudie zur Einsatzmöglichkeit von Bussen mit alternativen Antrieben bei der Halleschen Verkehrs AG (HAVAG); März 2024

Umweltbericht

Siehe separates Dokument