

BEBAUUNGSPLAN NR. 31.3; WÖRMLITZ - PFINGSTANGER

- SATZUNGSBESCHLUSS -

ANLAGE 4: BEGRÜNDUNG DER SATZUNG

Inhaltsverzeichnis

Abschnitt.....	Seite
1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	3
2. BESTANDSAUFNAHME	3
2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	3
2.2 PLANERISCHE VORGABEN.....	3
2.2.1 Regionales Entwicklungsprogramm, vorbereitende Bauleitplanung	3
2.2.2 Rechtsgrundlagen und Planverfahren	4
2.2.3 Gegenwärtige Flächennutzung	4
2.3 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	4
2.3.1 Unterschutzstellungen.....	4
2.3.2 Geologie, Boden und Morphologie.....	4
2.3.3 Klima	5
2.3.4 Wasser	5
2.3.5 Flora und Fauna.....	5
2.3.6 Landschaftsbild und Nutzungsregelung.....	6
2.4 VORHANDENE VERKEHRSLICHE UND STADTTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	6
2.5 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	7
3. PLANUNGSKONZEPT.....	7
3.1 STÄDTEBAULICHES ZIELKONZEPT.....	7
3.2 GRÜNORDNERISCHES ZIELKONZEPT	8
3.2.1 Allgemeine Ziele	8
3.2.2 Funktionale Ziele.....	8
3.2.3 Gestalterische Ziele	8
3.3 DARSTELLUNG DES EINGRIFFES IN NATUR UND LANDSCHAFT.....	9
3.3.1 Arten und Biotope.....	9
3.3.2 Boden	9
3.3.3 Wasserhaushalt.....	10
3.3.4 Klima	10
3.3.5 Landschaftsbild.....	10
3.3.6 Beeinträchtigung Natur- und Landschaftsschutzgebiet	10
3.4. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	11
3.4.1. Städtebauliche Festsetzungen	11
3.4.2 Grünordnerische Festsetzungen.....	14
3.5. VERKEHRSERSCHLIEßUNG.....	16
3.6 STADTTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG (VER- UND ENTSORGUNG).....	16
3.6.1 Versorgungsleitungen.....	16
3.6.2 Entwässerung.....	16
3.6.3 Abfallentsorgung.....	16
3.7. IMMISSIONEN	16
3.8. KOSTEN	17
4. PLANVERWIRKLICHUNG	17
4.1 ERSCHLIEßUNG UND REALISIERUNG DER AUSGLEICHS - UND ERSATZMAßNAHMEN	17
4.2 KONTAMINIERTER FLÄCHEN UND VORSORGE - BZW. SANIERUNGSMAßN. AUF EHEMALS MILITÄRISCH GENUTZTEN FLÄCHEN...	17

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Das Plangebiet ist zum jetzigen Zeitpunkt überwiegend landschaftliche Freifläche. Im zentralen Bereich dieses Gebietes stehen bereits bis fünfgeschossige Wohnbauten. Es besteht für einen größeren Bevölkerungskreis der Stadt Halle Bedarf an Wohnraum in Form von Wohneigentum, vor allem an Einfamilienhäusern. Eine Erschließung und Bebauung in Folge dieses Bedarfes ist nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanes möglich.

2. BESTANDSAUFNAHME

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt westlich des Gebietes der ehemaligen Garnison im Ortsteil Wörlitz innerhalb des ehemaligen militärischen Übungsgeländes.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch den Steinbruchweg, der die Grenze des Landschaftsschutzgebietes darstellt;

im Osten durch die Parzelle Nr. 35 / 3 als Teilfläche des Geltungsbereiches vom Steinbruchweg nach Süden verlaufend bis zur Grenze des Naturschutzgebietes „Pfungstanger bei Wörlitz“;

im Süden durch die Grenze des Naturschutzgebietes von Osten bis zum Flurstücks 52/1;

im Westen von dort aus nach Norden verlaufend bis zum Steinbruchweg (Grenze des Landschaftsschutzgebietes).

2.2 Planerische Vorgaben

2.2.1 Regionales Entwicklungsprogramm, vorbereitende Bauleitplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im derzeitigen Stand des regionalen Entwicklungsprogramms dargestellt. Folgende Darstellungen sind für den Planbereich des Bebauungsplanes relevant:

Die Saale-Elster-Aue ist als Vorranggebiet für die Wassergewinnung dargestellt.

Als Vorranggebiet für die Entwicklung von Natur und Landschaft ist der unmittelbar angrenzende Bereich des Planungsgebietes gekennzeichnet.

Als technische Infrastrukturen von regionaler Bedeutung sind in der Nähe des Planbereiches die Kläranlage Süd, die Eisenbahnstrecke Halle - Kassel und die S - Bahn - Strecke ausgewiesen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Flächen des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in der Fassung seiner ersten Änderung.

Der Landschaftsrahmenplan stellt den Planbereich des Bebauungsplanes als Konfliktbereich dar. Es entstehen Konfliktsituationen zwischen der Zielsetzung einer landschaftlichen Entwicklung des Gebietes Pfungstanger und den Zielsetzungen einer Wohnbebauung. Dabei war in der Vergangenheit zu berücksichtigen, dass die Flächen, die hier angesprochen werden, als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt waren. Die Abgrenzung der Wohngebiete im Bebauungsplan folgt, wie bereits die Abgrenzung der Wohnbaufläche, die im Flächennutzungsplan dargestellt wurde, der im Vorfeld bereits erfolgten Entscheidung zur Herausnahme von Teilflächen aus dem erwähnten Landschaftsschutzgebiet. Die jetzt gültige Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Eine Bebauung innerhalb des Landschaftsschutzgebietes erfolgt nicht. Die zwischenzeitlich erfolgte vorläufige Unterschutzstellung eines Naturschutzgebietes am Saalehang südlich des Planbereiches ist ebenfalls

nachrichtlich gekennzeichnet. Die mit der Herausnahme von Teilflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet parallel geltend gemachten Auflagen aus naturschutzrechtlicher Sicht, insbesondere die Einhaltung ausreichender Abstände zwischen der Bebauung und dem Naturschutzgebiet werden durch die Planung berücksichtigt.

2.2.2 Rechtsgrundlagen und Planverfahren

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2-10 des Baugesetzbuches (BauGB), in Verbindung mit dem Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch, aufgestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 31.3 ersetzt mit seinem neu gefassten Geltungsbereich die folgenden Vorläuferpläne:

- Vorhaben - und Erschließungsplan Nr. 31.1: Der noch wirksame Aufstellungsbeschluss soll zeitgleich mit dem Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan aufgehoben werden.

- Bebauungsplan Nr. 31.3 (alte Fassung)

Das Planverfahren wurde insgesamt auf der Grundlage des Maßnahmegesetzes zum BauGB begonnen und wird auch bis zum Satzungsbeschluss noch auf dieser Grundlage fortgesetzt. Dies dient der Vermeidung einer verunklarenden Mischung unterschiedlicher Rechtsgrundlagen der Planung.

2.2.3 Gegenwärtige Flächennutzung

Das geplante Gebiet stellt sich zur Zeit teilweise noch als landschaftliche Freifläche dar. Im Zentrum des Gebietes befindet sich eine vier - fünfgeschossige neue Wohnbebauung. Teilbereiche außerhalb der bestehenden Bebauung sind aufgrund des Vorgängerplanes zu diesem Bebauungsplan (Vorhaben - und Erschließungsplan Nr. 31.1) bereits erschlossen worden, sind jedoch noch nicht bebaut.

2.3 Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft

2.3.1 Unterschutzstellungen

Die jetzt gültige Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Bis 1993 verlief die östliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Saale“ durch den Plangeltungsbereich, so dass überwiegende Flächenanteile im Geltungsbereich des Grünordnungsplanes Teil des Landschaftsschutzgebietes waren. Mit Stadtratsbeschluss vom 21. 9. 1993 wurden die geplanten Wohnbauflächen vollständig aus dem bestehenden LSG herausgenommen. Seitdem verläuft die östliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes an der Grenze des Plangeltungsbereiches. Die mit der Herausnahme von Teilflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet parallel geltend gemachten Auflagen aus naturschutzrechtlicher Sicht, insbesondere die Einhaltung ausreichender Abstände zwischen der Bebauung und dem Naturschutzgebiet waren bei der Aufstellung der Bebauungsplanung zu beachten. Die Grenzen des benachbarten Naturschutzgebietes sind nachrichtlich übernommen und sind Teil der Bekanntmachung des Regierungspräsidiums, Obere Naturschutzbehörde, über die einstweilige Sicherung (4 Jahre) des NSG Pfingstanger vom 2.6.1993. Nach deren Ablauf wurde die einstweilige Sicherstellung bis zum 10.09.98 verlängert. Zwischenzeitlich ist das NSG endgültig unter Schutz gestellt.

2.3.2 Geologie, Boden und Morphologie

Geologisch ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch den anstehenden, Ton- und Letteschichten enthaltenden Sandstein bestimmt, der als nach Süden und Westen steil abfallender Höhenrücken den Rand der Saaleaue begrenzt. Der benachbarten Garnison identisch, steht oberflächennah grob- bis feinsandiger Mittelsandstein in Wechsellagerungen mit bis zu dezimetermächtigen tonigen Lagen an. Das meist hell gefärbte Gestein ist oft kaolinisch verwittert und oberflächennah als Sand-Ton-Wechsellagerung mit teilweise sehr festen Sandsteinlagerungen anzutreffen. Ein Lösshorizont fehlt gänzlich. An den Seiten des Höhenrückens schließen außerhalb des Geltungsbereiches die Geschiebemergel der Saaleaue an, während sich das geschlossene Sandsteinmassiv nach Osten und Norden fortsetzt. Außerhalb des Bearbeitungsgebietes ist am Saaleufer eine als geschlossenes Band ausgebildete, ebene Schwemmlandfläche mit einem Höhenniveau von etwa 78 m HN ausgebildet, an die sich Hanglagen

anschießen, die stark gegliedert sind und steil auf etwa 90 m HN ansteigen. Ab dieser Höhe ist dann ein allmählicher Anstieg des Höhenrückens zu verzeichnen, der im Ostteil etwa 99 m HN erreicht.

Die Reliefsituation der Hangbereiche kann als ausgesprochen reizvoll eingeschätzt werden und hat einen hohen Stellenwert in der Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten im direkten Umfeld des Bauvorhabens.

Der an die Hanglagen anschließende Geltungsbereich ist relativ homogen als „Plateau“ ausgebildet. Er besitzt eine geringe Reliefenergie und fällt als leicht geneigte, morphologisch fast ungegliederte Fläche nach Süden hin ab.

Die heutige Reliefsituation und damit die Bodenverhältnisse sind in wesentlichen Teilen des Bearbeitungsgebietes anthropogen geprägt. Das Gebiet des anschließenden Saalebogens wurde während des Baus der Neubaugebiete im Süden der Stadt als Erdstoffdeponie für die anfallenden Aushubmassen genutzt. Daher zeigen dort die historischen und aktuellen Höhenlinien wenig Übereinstimmung.

2.3.3 Klima

Die Stadt Halle liegt in der Übergangsregion vom niederschlagsarmen Binnenlandklima im Lee der Mittelgebirge (Harzvorland) zum niederschlagsreicheren Binnenlandklima der Leipziger Tiefebucht. Die Hauptwindrichtung ist West bzw. Südwest. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9,1 Grad Celsius. Der mittlere Niederschlag beträgt 498,4 mm. So sind heiße, strahlungs- und niederschlagsreiche Sommer und kalte, relativ trockene Winter für die Stadt Halle kennzeichnend. Für das Bearbeitungsgebiet selbst liegen kleinklimatischen Untersuchungen nicht vor.

2.3.4 Wasser

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Bereich eines Festgesteinsgrundwasserleiters. In vorhandenen Messstellen eines angrenzenden Grundstückes wurde oberflächennahes Grundwasser (Stauwasser) ca. 3 m unter Gelände gemessen¹. Bei der bisherigen Bebauung des Pflingstangers (Quartiere E und F) war aber keinerlei Grundwasser im Bauquartierbereich zu verzeichnen. Der Grundwasserabstrom ist nach Südwesten zur Saale hin gerichtet. Im Bearbeitungsgebiet ist die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser durch die örtlichen Bodenverhältnisse bei Durchleitung durch die teilweise anstehenden Tonschichten, beispielsweise mit Schächten, als relativ günstig einzuschätzen.

2.3.5 Flora und Fauna

Die großflächige Ausbildung des Tanacetums auf den gering eutrophierten Ruderalstandorten ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der wertvollste Landschaftsbestandteil. Das Tanacetum bildet als Teil einer weitaus größeren, über den Geltungsbereich des Grünordnungsplanes weit hinaus greifenden Biotopfläche einen großen offenen Lebensraum. Die Ruderalflächen bieten Arten der Halb- und Offenlandschaft wie Rebhuhn, Fasan, Feldlerche, Steinschmätzer etc. einen Lebensraum. Für am Pflingstanger brütende Greifvögel besitzen diese offenen Flächen eine wichtige Funktion als Nahrungshabitat. Die Ruderalflächen haben außerdem eine Bedeutung als Rastgebiet für Limmikolen, Finken-, Ammern- und Lerchenschwärme im Winter und während der Zugzeit.

Eine Bebauung führt zur Arealverkleinerung der ruderalen Offenlandstrukturen. Sie büßen somit einen Teil ihrer Funktion als Nahrungs- und Bruthabitat ein.

Als ebenfalls bedeutungsvoll sind die Reste der Streuobstbestände in Form der einzeln stehenden alten Obstbäume anzusehen. Diese Obstgehölze bilden Lebensraumbestandteile für viele selten gewordene Tiere (Vögel) und sollten möglichst erhalten oder unbedingt gleichwertig ersetzt werden. Aus der Wirbeltierartenliste für das Gesamtgebiet ist ersichtlich, dass hier Neuntöter und Baumpieper zu erwarten sind. Es handelt sich aber nicht mehr um geschlossene Streuobstwiesen, die einen Schutzstatus rechtfertigen können.

¹ Alcontrol GmbH : Bericht Erkundungsleistungen auf der ehemaligen WGT-Liegenschaft Halle-Wörmlitz,

Merseburg, 1996

Bedeutungsvoll sind weiterhin die temporären Kleingewässer als Habitat für Wasserinsekten und mögliches Laichgewässer für die örtliche Amphibienpopulation. Wechselkröte, Erdkröte und Knoblauchkröte sind hier laut Artenliste der nachgewiesenen Wirbeltierarten für das Gesamtgebiet zu erwarten. Eine Beseitigung ist als ausgleichspflichtiger Eingriff zu werten.

Generell ist einzuschätzen, dass bei Bebauung des offenen, großflächigen Bereiches die Konflikte mit Naturschutz und Landespflanzung begrenzt werden können, sofern die bestehenden wertvollen Kleinstrukturen (Obstgehölze, Kleingewässer) einen geeigneten Ausgleich durch die Neuanlage einer Streuobstwiese und durch die naturnahe Ausbildung von Kleingewässern (Mulden, Regenrückhaltebecken) erfahren.

Problematisch ist die Bebauung des Terrains aber in jedem Fall im Hinblick auf die Arealregression von mobilen Tierarten mit großem Nahrungshabitat.

Die Problematik des Eingriffes in den Naturraum besteht auch in der direkten Nachbarschaft des Baugebietes zu den Schutzgebieten (Naturschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet) mit ihren wertvollen Lebensräumen. Das Naturschutz- und das Landschaftsschutzgebiet werden auf Grund der Wohngebietsnähe durch von dort ausgehenden Störungen (Freizeit- und Erholungsaktivitäten wie z.B. spielende Kinder) beeinträchtigt.

Die negativen anthropogenen Einflüsse auf das Naturschutzgebiet können durch eine strenge Abschirmung des Naturschutzgebietes wie folgt reduziert werden:

- eine puffernde Gehölzpflanzung (Hecke) noch im Geltungsbereich des B - Planes
- durch den Verzicht auf Wege, die ins Naturschutzgebiet führen
- durch die Anlage einer kombinierten Hecke entlang des Steinbruchweges, Lenkung des Fußgängerstromes in Bereiche abseits des Naturschutzgebietes

2.3.6 Landschaftsbild und Nutzungsregelung

Bis in die Mitte der sechziger Jahre unterlagen große Flächenteile einer landwirtschaftlichen Nutzung und eine kleinere Fläche der Ausbeutung als Steinbruch. Folgend diente das Gelände bis 1991 als militärisches Übungsgelände für die in der Garnison Wörlitz stationierten sowjetischen Streitkräfte. Seither liegen die Flächen brach, bzw. wurde resultierend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan 31.1 der Stadt Halle Flächen im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches bebaut. Rund 75 % des Plangeltungsbereiches sind noch heute durch die militärische Nutzung geprägt (Baulichkeiten, Infrastruktur und Vegetation), doch verwischen sich die Strukturen durch die flächige Sukzession mehr und mehr. Diese artenreiche und wiesenartige Ruderalfläche mit den eingestreuten Gehölzbeständen des Plateaus fügt sich homogen in die angrenzenden naturnahen und zur Saale hin abfallenden Flächen ein. Dagegen wirkt die vorhandene neue viergeschossige Wohnbebauung auf dem Plateau derzeit verloren und überdimensioniert. Sie bedarf dringend einer Abstufung der Bauvolumen zum Gebietsrand durch die Neubebauung, um eine Einbindung des Gebietes in den Landschaftsraum zu sichern.

2.4 Vorhandene verkehrliche und stadttechnische Erschließung

Die Verkehrsanbindung des Gebietes erfolgt über den Steinbruchweg von Nordosten. Daran schließen die Bremer Straße und Hamburger Straße im Plangebiet an. Diese wurden zur Erschließung der bereits vorhandenen viergeschossigen Wohnbebauung realisiert.

Im Verlauf des Steinbruchweges und der bereits ausgebauten Straße im Gebiet befinden sich die Leitungen für alle erforderlichen Medien, Anschlussmöglichkeiten für die Schmutzwasser- und Regenentwässerung.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die noch unbebauten Flächen sind im Eigentum der jeweiligen Investitionsträger für die Erschließung. Die bereits bebauten bzw. in Bebauung befindlichen Grundstücke gehören verschiedenen privaten Eigentümern.

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1 Städtebauliches Zielkonzept

Das städtebauliche Konzept passt sich durch seine Form und die Art der Bebauung den landschaftlichen Gegebenheiten, sowie den nach den Vorläuferplänen bereits erfolgten Investitionen und Bindungen, soweit wie möglich an.

Das Baukonzept muss, schon zur Vermeidung von Entschädigungsforderungen bezüglich der bereits getätigten Erschließung und des Grunderwerbs, auf diesen Investitionen aufbauen.

Weiterhin sind bereits wirksame Baugenehmigungen in den nördlichen Randbereichen des Geltungsgebietes als Bindungen für die Planung zu berücksichtigen gewesen.

Diese Bindungen haben zu einem Entwurfsansatz geführt, der sich im wesentlichen wie folgt beschreiben lässt:

Der durch hohe Bauten gebildete und zu großen Teilen bereits vorhandene bzw. genehmigte Kernbereich wird mit durchlaufenden Reihen von Großbäumen räumlich eingefasst und abgeschirmt. Wo dies noch möglich ist - das betrifft den östlichen Randbereich des Kerns - wird eine aufgelockerte Baustruktur vorgegeben.

Die übrigen Bereiche, in denen wie oben beschrieben Vorinvestitionen, aber noch keine Baugenehmigungen vorlagen, werden in der Bebauungsdichte nach Höhe und Bauweise so weit wie möglich aufgelockert bebaut. Eine zweigeschossige Bebauung in Form von Reihenhäusern ist in einer Bautiefe südlich und westlich der bereits vorhandenen Wohnbebauung als räumlicher Übergang vorgesehen, wobei ein Maßstabsbruch von der Vier - zur Zweigeschossigkeit bewusst inszeniert wird. Durch die daran anschließende noch niedrigere Bebauung, eingeschossig und vorwiegend Einzelhäuser, zum Landschaftsrand hin im Süden und Westen, wird der gesamte Bebauungsbereich, einschließlich der schon bestehenden viergeschossigen Wohnbebauung, relativ landschaftsverträglich abgerundet.

Eine Verringerung des ursprünglich vorgesehenen Umfangs der Baugebiete ist östlich der jetzt festgelegten Bebauungsgrenze erfolgt. Hier waren noch keine Bindungen durch Grunderwerb oder Erschließung zu verzeichnen. Eine entsprechende Änderung des FNP ist erfolgt (Umwandlung von Wohnbaufläche in Grünfläche).

Funktional sieht das Baukonzept - und Verkehrskonzept folgende Inhalte vor:

- Nutzung als reine Wohnnutzung, mit der Möglichkeit zur Einordnung kleiner Nahversorgungseinrichtungen im Nordteil.
- Verkehrsanbindung für Kfz. einschl. Bus über den vorhandenen Steinbruchweg, Verteilung der Verkehre im Gebiet nach dem Verästelungsprinzip, verkehrsberuhigender und flächensparender Ausbau der Erschließungsstraßen und Wohnwege.
- Zusätzliche Anbindungen nur nach Osten zum Kirschberg für Fußgänger und Radfahrer.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist mit den bereits bestehenden Hauptleitungen gewährleistet.

Zur Ableitung des Regenwassers aus dem Nordteil des Gebietes ist in Abstimmung mit der Oberen Naturschutzbehörde eine Anbindung in das noch bestehende Grabensystem des Saalebogens vorgesehen. Hiermit kann zugleich eine günstige Entwicklung der dort bestehenden Biotoppotentiale (Feuchtgebiete) erreicht werden.

3.2 Grünordnerisches Zielkonzept

3.2.1 Allgemeine Ziele

Ziel der Planung ist es, die nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Sinne des § 8 BNatSchG (Eingriffe in Natur und Landschaft) bei gleichzeitiger Optimierung der Gestaltung zu minimieren. Wesentliche Aufgaben sind daher:

- Feststellen der Erheblichkeit und Nachhaltigkeit des Eingriffes,
- Aufzeigen von Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung,
- Umfang und Möglichkeiten des notwendigen Ausgleiches zu ermitteln und Maßnahmen zur Sicherung des Angebotes an gebrauchsfähigen Freiräumen entsprechend der veränderten Situation aufzuzeigen und bzw. Entwicklungspotentiale für neue Freiraumqualitäten zu bestimmen.

3.2.2 Funktionale Ziele

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 31.3. werden nachstehende funktionale Ziele verfolgt:

Sicherung des Ausgleiches für den mit dem Bauvorhaben erfolgten Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet selbst durch Reduzierung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß sowie durch Ausweisung umfangreicher Gehölzpflanzungen

Sicherung der inneren Durchgrünung der Baugebiete durch straßenbegleitende Pflanzungen und Gehölzpflanzungen in den Bauflächen.

Sicherung einer möglichst subtilen Eingliederung der zu bebauenden Flächen in den Landschaftsraum des Pflingstangergebietes

Schaffung eines vorwiegend geschlossenen Gehölzgürtels am Rand des Wohngebietes zur Abgrenzung des benachbarten des Naturschutz- und Landschaftsschutzgebietes

3.2.3 Gestalterische Ziele

Resultierend aus den allgemeinen und funktionalen Zielen werden folgende gestalterische Ziele formuliert:

Unterscheidung und Betonung der einzelnen Wohngebiete sowie der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräume durch variierende Vegetationsausstattung

Abpflanzung der vorhandenen viergeschossigen Bebauung mit großkronigen Bäumen zur Verbesserung des Landschaftsbildes bzw. der Fernwirkung der Bebauung

Schaffung eines sanften Überganges in die umgebende naturnahe Landschaft durch

- eine standorttypische Gehölzpflanzung in den Randlagen der Wohnbebauung,
- die Neuanlage von Obst- und Feldgehölze im West- und Südteil des Plangeltungsbereiches

sowie

- die wegbegleitende Feldgehölzpflanzung zwischen den Wohngebieten Pflingstanger und Kirschberg im Ortsteil Wörmnitz (außerhalb des Plangeltungsbereiches)

3.3 Darstellung des Eingriffes in Natur und Landschaft

3.3.1 Arten und Biotope

Der vorgesehene Eingriff im Plangeltungsbereich wird weitere erhebliche Veränderungen in der Biotop- und Artenstruktur mit sich bringen. Insgesamt werden sich durch den Eingriff Ausbildung und Zusammensetzung von Flora und wildlebender Fauna ändern.

a) Gewässer

Es werden fast vollständig und nicht vermeidbar die wassergefüllten Stellungen und Kleinstgewässer mit ihrem realen/ potentiellen Habitatwert für Amphibien und Wasserinsekten entfallen. Erhalten bleibt ein größeres Kleingewässer an der Südspitze des Plangeltungsbereiches. Geschaffen werden hingegen dauerhafte Feuchtbiootope, in Form von Versickerungsmulden und Regenrückhaltebecken, die weit bedeutungsvoller als die bislang vorhandenen Gewässer sein werden.

So erfolgt einerseits ein Ausgleich durch die naturnahe Anlage und Vergrößerung des zu erhaltenden Teiches als Regenrückhaltebecken mit differenzierter naturnaher Ufergestaltung und andererseits ein Ausgleich durch die Anlage von flachen Versickerungsmulden im Westteil des Plangeltungsbereiches. Hierbei ist auch die vorgesehene Bewässerung des vorhandenen Grabensystems innerhalb der Saaleaue mit einer Ausgleichswirkung zu berücksichtigen. Für den Umbau des RRB Süd werden die Arbeiten zur Minderung des entstehenden Eingriffes außerhalb der Vegetationsperiode durchgeführt (Abschluss voraussichtlich im Februar 99)

b) Feldschicht

Mit der weiteren Umsetzung der geplanten Bauvorhaben wird sich die gegenwärtig vorhandene artenreiche Ruderalfläche mehr und mehr verringern und schließlich nur noch in süd- und westlich gelegenen Randlagen im Bearbeitungsgebiet vorkommen. Eine Eingriffsvermeidung ist nicht möglich, doch werden mittel- bis langfristig andersartige Biotope mit teils gleichwertiger und teils geringerer Artenvielfalt die vorhandenen Biotope ersetzen und den Eingriff ausgleichen. Herausbilden wird sich eine z.T. andersartige und hochwertige Feldschicht im Bereich des Regenrückhaltebeckens, der Versickerungsmulden, als Unterwuchs unter den Gehölzpflanzungen und der Streuobstwiesen. Innerhalb der Wohngebiete wird eine sehr anthropogen geprägte und weit weniger wertvolle Vegetationsstruktur entstehen. Hier ist ein begrenzter Ausgleich durch die Anlage von reich strukturierten Hausgärten in den privaten Baugrundstücken möglich - doch lässt sich dies keinem Bauherrn durch grünordnerischen Festsetzungen aufzwingen.

c) Gehölze

Gehölze (hauptsächlich ältere Obstbäume) müssen in nur sehr geringem Umfang im Baugelände entfernt werden. Eine weitere Eingriffsvermeidung ist möglich, wenn bei Wahl der Bebauung innerhalb der Baufenster der Baumbestand berücksichtigt wird. Der Eingriff in den Gehölzbestand ist durch die Pflanzung neuer Bäume zeitlich versetzt ausgleichbar. Der Ausgleich im Plangeltungsbereich kann durch die Gehölzneupflanzung gleicher Art (Obstbäume) sowie standortgerechter heimischer Bäume mit mehr Vielfalt und weitaus größerer Stückzahl erfolgen (Straßenbaumpflanzungen, Begrünung der privaten und öffentlichen Grünflächen), so dass mittelfristig die heranwachsenden Jungbäume eine differenziertere Biotopstruktur mit höherem Biomassevolumen mit sich bringen.

3.3.2 Boden

Für das geplante Wohngebiet werden Ruderal- und Gehölzflächen in Anspruch genommen, in dem nur vereinzelt und vernachlässigbar kleine versiegelte Flächen vorkommen. Der Lebensraum Boden wird stark beeinträchtigt, denn durch Bebauung und Wegebau werden große Flächenteile versiegelt und der Lebensraum Boden enorm reduziert. Eine Eingriffsvermeidung ist nicht möglich, doch kann durch die Minimierung von befestigten Freiflächen (Erschließungsstraßen- und wegen) auf das notwendige Maß als auch durch den Erhalt des Mutterbodens und seiner Wiederverwendung an Ort und Stelle der Eingriff minimiert werden.

3.3.3 Wasserhaushalt

Im Plangeltungsbereich wird sich durch die flächige Versiegelung (Bebauung, Wegebau) der Regenwasserabfluss erhöhen und die Grundwasserneubildung reduzieren. Auf Dauer wird es eine kleinräumige Verschiebung der Wasserversickerung bei nur geringen, regulierten Regenwasserabflüssen bei Starkregen geben. Dieser Eingriff lässt sich nicht vermeiden, doch kann der Eingriff weitgehend ausgeglichen bzw. reduziert werden.

Die Versiegelung ist durch Beschränkung auf funktionell unbedingt notwendige Flächengrößen zu minimieren. Positiv würden sich zudem die Verwendung offenerporiger bzw. teilbegrünter Befestigungsarten sowie eine konsequente Dachbegrünung auswirken. Auch ist die Zuführung von sauberen Oberflächenwasser von befestigten oder überbauten Flächen in Vegetationsflächen grundsätzlich zu empfehlen.

In einem neu anzulegenden Teich im Südteil innerhalb des Plangeltungsbereiches (Regenrückhaltung mit nachgeschalteter Versickerung) sowie in flachen Mulden im Nord - Westteil des Plangeltungsbereiches kann überschüssiges Niederschlagswasser vor Ort verdunsten und versickern. Schließlich ist durch die individuelle Regenrückhaltung in Zisternen innerhalb der privaten Baugrundstücke eine weitere Reduzierung des Wasserabflusses, bei gleichzeitiger Nutzung als Brauchwasser, (Gartenbewässerung) möglich. Weiterhin ist die Nutzung des vorhandenen Grabensystems innerhalb der Saaleaue zur nachgeschalteten Rückhaltung und verzögerten Versickerung positiv für den Ausgleich der erfolgenden Eingriffe in den Wasserhaushalt.

3.3.4 Klima

Die Umsetzung aller baulichen Vorhaben im Plangeltungsbereich wird das Mikroklima beeinträchtigen und verändern. Eine Eingriffsvermeidung ist begrenzt möglich bzw. notwendig. Sie erfolgt durch die Anlage von Grünzügen in den Randlagen des Bearbeitungsgebietes, der Pflanzung von Straßenbäumen sowie durch die Begrenzung von versiegelten Flächen.

3.3.5 Landschaftsbild

Im Zuge der baulichen Tätigkeit im Plangeltungsbereich wird sich das Landschaftsbild stark verändern, sehr viel stärker anthropogen geprägt sein und sich als eine mit Wohngebäuden bebaute Stadtrandlage mit erheblichem Grünanteil darstellen. Durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen im Plangeltungsbereich und durch die standorttypische und naturnahe Gestaltung der westlichen und südlichen Randbereiche wird eine bessere Einbindung in die umgebende naturnahe Landschaft erreicht, womit in eingeschränktem Umfang eine Eingriffsminderung erzielt werden kann.

3.3.6 Beeinträchtigung Natur- und Landschaftsschutzgebiet

Die Freizeit- und Spielnutzung durch die benachbarte Wohnbevölkerung wird eine mittelstarke Beeinträchtigung für das benachbarte Natur- als auch Landschaftsschutzgebiet darstellen. Auf Dauer wird eine verstärkte anthropogene Beeinflussung der Schutzgebiete durch die benachbarte Wohnbevölkerung stattfinden und die Habitate im Grenzbereich gestört werden. Auch wird der Stoffeintrag in den Randlagen des Gebietes zunehmen. Eine Vermeidung ist nur begrenzt möglich. Mit den offenen und naturnah gestalteten Flächen im Westen und Süden des Plangeltungsbereiches wird Abstand zwischen Wohnbebauung und heute noch weitgehend naturbelassenen Habitaten geschaffen. Eine Minimierung der Belastung wird vor allem durch eine dichte, undurchdringliche Abgrenzung der Schutzgebiete zum Wohngebiet, z. B. durch Totholz- oder Benjeshecken eingefasste Gehölzpflanzungen erreicht.

3.4. Begründung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

3.4.1. Städtebauliche Festsetzungen

3.4.1.1. Art der baulichen Nutzung

a) Reine Wohngebiete (WR)

Die Reinen Wohngebiete werden, bis auf den nördlichen Bereich, im gesamten Planbereich festgesetzt. Da das Gebiet direkten Bezug zur Landschaft hat und es sich bei der umliegenden Freifläche des Plangebietes vorrangig um Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete handelt, ist es von höchster Wichtigkeit, dass hier keine Ansiedlung von intensiven baulichen Nutzungen stattfindet. Außerdem würde bei Nutzungsarten, die über die Funktion Wohnen hinausgehen, ein verstärktes Verkehrsaufkommen störend sein, Beispiele sind: Beherbergungsgewerbe und Anlagen für sportliche Zwecke.

b) Allgemeine Wohngebiete (WA)

Allgemeine Wohngebiete werden im nördlichen Bereich des Planbereichs festgesetzt. Dieses Gebiet kann auch wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen, wie sie im Einzelfall in Verbindung mit der Wohnnutzung zur Nahversorgung denkbar sind, aufnehmen. Sie dienen somit der Entwicklung von Gebieten mit überwiegender Wohnnutzung bei hoher Wohnqualität und gleichzeitig einer grundsätzlichen Flexibilität der Nutzungsmischung. Diese Bereiche liegen an der Hauptzufahrt des Plangebietes und abseits des Naturschutzgebiets, somit wird ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im übrigen Gebiet verhindert. Aus den vorgenannten Gründen werden die Nutzungsausnahmen des § 4, Abs. 3 BauNVO, von denen Beeinträchtigungen der Wohnqualität ausgehen können, nicht zugelassen.

3.4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

a) Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird die GRZ von 0,4 gemäß den Obergrenzen des § 17 BauNVO festgesetzt.

Zum insgesamt verantwortlichen Umgang mit den Schutzgütern Boden und Wasser gehört in dem geplanten, landschaftlich exponierten Gebiet eine verbindliche Begrenzung der Bodenversiegelung. Mit den Festsetzungen der zulässigen Überschreitungen der Grundflächenzahl „GRZ + „ und GRZ ++“ wird die Vollversiegelung von Flächen unter Differenzierung nach der zulässigen Bauweise begrenzt.

Eine problematische Einschränkung der Grundstücksnutzbarkeit ist damit nicht verbunden, weil zusätzliche Flächen, wie z.B. Zuwegungen, in wasserdurchlässiger, teilversiegelter Bauweise ausnahmsweise möglich sind.

Die Festsetzung bewirkt insbesondere auch eine Begrenzung des von den Grundstücken zu erwartenden Regenwasserabflusses. Sie gibt die Möglichkeit zu einer sparsamen Dimensionierung des Entwässerungsnetzes, und damit zu einer besonders kostengünstigen Erschließung.

b) Traufhöhe und Firsthöhe

Die Siedlung soll in den Erweiterungsbereichen überwiegend durch eine ein- bis max. zweigeschossige Bebauung geprägt werden. Maximal ist eine Bebauung von fünf Geschossen bereits vorhanden.

Zur baulich konkreten Bestimmung der Bauvolumen wird entsprechend der vorgesehenen Geschossigkeit die Trauf- und Firsthöhe, einschließlich eines möglichen Dachgeschossausbaus, festgesetzt. Das genaue Bestimmungskriterium wird gewählt, weil durch die Ermöglichung der relativ engen Baukörperstellung innerhalb der überbaubaren Fläche eine gestalterisch eindeutige Bestimmung der zu erwartenden gegenseitigen Verschattung der Baukörper, und der Höhenentwicklung des Straßenbildes, notwendig wird.

In den Randbereichen des Geschossbaus wird teilweise auch eine Mindesthöhe für Traufe und First festgesetzt, um so zu starke Maßstabsbrüche zwischen bestehender vier - und angrenzend geplanter zweigeschossiger Bebauung zu vermeiden.

Untergeordnete Bauteile wie Kamine und Dachaufbauten können die festgesetzte Höchstgrenze der Firsthöhe überschreiten. Diese Ausnahmen sind zugelassen, um eine Flexibilität bei der architektonischen Gestaltung zu gewährleisten.

Im westlichen Randbereich zur Landschaft (Bauquartier A 2) soll die Errichtung spezieller Haustypen des kosten- und flächensparenden Bauens ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese weisen eine, bei gegebener Eingeschossigkeit, verringerte überbaute Fläche durch gleichzeitig erhöhte Nutzfläche im Dachgeschoss auf. Voraussetzung hierfür ist die höhere Traufhöhe, die im Erscheinungsbild zum Landschaftsraum hin in gewissem Umfang durch eine geringe Firsthöhe / flache Dachneigung kompensiert wird. Die erhöhte Traufhöhe erscheint im Bauquartier A 2 vertretbar, weil dieses Bauquartier nicht unmittelbar an das NSG mit Blickbezug zur Saale angrenzt.

Die Zulassung aller vorgenannten Ausnahmen ist gem. § 18(2) Bau NVO jeweils bei der städtebaulichen Prüfung der Bauanträge im Einzelnen zu prüfen.

Untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Gauben, können ausnahmsweise die höchstzulässige Traufhöhe überschreiten. Da sich diese untergeordneten Bauteile im Einzelfall nicht nachteilig auf die Besonnung und Belüftung sowie auf das Erscheinungsbild der Bauquartiere auswirken dürfte, steht dieser zudem auf Ausnahmen beschränkter Zulässigkeit nichts im Wege. Die Zulassung dieser Ausnahmen ist gem. § 31 BauGB bei der städtebaulichen Prüfung der Bauanträge im Einzelnen zu untersuchen.

3.4.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan wird, bis auf zwei Ausnahmen, die offene Bauweise mit unterschiedlicher Differenzierung nach Haustypen, festgesetzt. Für einen Teilbereich im nördlichen Plangebiet wird die geschlossene Bauweise festgelegt, für den östlichen Rand des Bauquartiers F 2 zur aufgelockerten Abrundung des Geschossbaus eine abweichende Bauweise, die den speziellen Bautyp der Stadtvilla vorgibt.

Allgemeine Gründe für die vorgenannten Festsetzungen sind:

- Frischluftaustausch in West-Ost-Richtung entlang der mehrgeschossigen Wohnbauten über die angelegten Straßenachsen und die lockere Bebauung (Reihenhäuser und freistehende Einfamilienhäuser);
- Anpassbarkeit an die Höhenlinien im Westen und Norden und kreuzen der Höhenlinien im Süden, letzteres wird durch die lockere Bebauung erreicht, die einen Höhenversatz ermöglicht;
- Beachtung bodendynamischer Probleme; im Bereich der Regenrückhaltebecken wird die Baugrundbelastung mit der lockeren Bebauung gering gehalten;
- Übergang zur Landschaft; über die lockere Bebauung verzahnen sich Landschaft und Bebauung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen, in denen die Wohngebäude anzuordnen sind, werden durch Baugrenzen, in städtebaulich besonders bedeutsamen Bauflichtungen auch als Baulinien, festgesetzt. Zulässige maximale Bautiefen liegen zwischen 12 und 14 Meter je nach örtlicher Situation der überbaubaren Flächen. Mit diesen maximal zulässigen Bautiefen wird ausreichender Gestaltungsspielraum für die Architektur eröffnet, der bei 12 Meter Bautiefe die Anordnung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zulässt.

3.4.1.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um den durchgrüneten Siedlungscharakter zu sichern, sind Nebengebäude, Stellplätze und Carports und Garagen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig, bei Errichtung von Hausgruppen wird es erforderlich, einen Stellplatz je Grundstück vor dem Haus zuzulassen. Weiterhin sind alle Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, wie z.B. Terrassen, Mauern, Böschungen u.ä., auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Festsetzung der Grundflächenzahl ist zusätzlich zu beachten.

3.4.1.5 Verkehrsflächen

Nach den Erschließungsanforderungen werden die Verkehrsflächen differenziert festgesetzt. Im Abschnitt 3.5. befindet sich dazu die nähere Erläuterung. Für Teile des Erschließungsnetzes, die als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden können, gilt die Festsetzung mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“.

3.4.1.6 Örtliche Bauvorschriften

a) Dachneigung (Festsetzung in der Planzeichnung)

Es wird eine Mindestdachneigung von 20 Grad bzw. im unmittelbaren Randbereich zur Landschaft von 30 Grad und eine Höchstdachneigung von 45 Grad festgesetzt. Die Dachneigung in dem festgesetzten Rahmen gewährleistet eine relativ einheitliche Erscheinung der Bauvolumen. Darüber hinaus sind solche Häuser regional siedlungs- und landschaftstypisch und bilden einen guten Übergang von den mehrgeschossigen Bauten mit ihrem städtischen Charakter zur Landschaft.

Der Spielraum der Dachneigungen ermöglicht die Errichtung der überwiegenden Mehrzahl von Einfamilien - Haustypen.

Um ein zusammenhängendes Ortsbild zu gewährleisten, wurde eine Flachdachbebauung der Neubauten ausgeschlossen. Bei einer Mischung von Flachdächern bis Satteldächer mit 45 Grad Neigung innerhalb der dichten räumlichen Struktur der Siedlung würde ein zusammenhängendes Ortsbild nicht mehr gewährleistet sein.

b) Hauptfirstrichtung

Um ein relativ geordnetes Erscheinungsbild der Wohnsiedlung zu erhalten, wird eine Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes der Gebäude innerhalb zusammenhängender Baugebietsteile angestrebt. Daher würde eine willkürlich gewählte Firstrichtung bei der engen Baustruktur des Gebietes zu einem völlig ungeordneten und unzusammenhängenden Gesamtbild führen und wird daher nicht zugelassen.

c) Dacheindeckung und Außengestaltung der Baukörper

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel und Dachsteine in roten und braunen Farbton, auch Metalldeckungen zulässig. Bei den Gebäudegruppen der Reihen- und Doppelhäuser ist eine einheitliche Farb- und Materialgestaltung vorzunehmen. Damit soll ein einheitliches und regionaltypisches Gestaltungsbild erreicht werden.

d) Gestaltung von Stellplätzen und von Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Festsetzung zur Eingrünung dieser Anlagen, die bei mangelhafter Gestaltung für das Erscheinungsbild innerhalb des Übergangs zum öffentlichen Straßenraum besonders störend sein können, dient dem Ziel, trotz der dichten Bebauung den Charakter eines großzügig durchgrünten Wohngebietes zu erreichen.

e) Gestaltung der Vorgärten und der Einfriedungen

Massive Einfriedungen können in den Vorgartenbereichen, bei der relativ engen und dichten Bebauung, die mit den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht wird, störend wirken. Sie sollen deshalb in den an die Verkehrsflächen grenzenden Bereichen weitgehend vermieden werden. Demgegenüber wird die Anordnung von Einfriedungen als Hecken, in Kombination mit Zäunen angestrebt. Dies soll die Begrünung des Gebietes insgesamt verstärken.

3.4.2 Grünordnerische Festsetzungen

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

Für das im Süden des Planbereiches vorgesehene, teilweise bereits ausgebaute Regenrückhaltebecken ist eine naturnahe Anlage zwingend erforderlich. Durch eine Initialpflanzung mit geeigneten Arten soll die natürliche Sukzession beschleunigt eingeleitet werden. Es sollen neue Biotoptypen initialisiert werden, die sich in den durch Kleingewässer bereits vorgeprägten Bereich einfügen. Die Bauzeitbeschränkung für Maßnahmen am RRB Süd dient dem Schutz des bereits entstandenen Biotopwertes.

Die Regenwassermulden im Nordwesten des Planbereiches, ohne ständige Wasserhaltung, sollen eine an wechselfeuchte Standorte angepasste Vegetation ausbilden.

3.4.2.2 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9, Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

a) Erhalt und Unterhaltung von Gehölzen

Aus ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten wurden die meisten vorhandenen Obstbäume und Feldgehölze zum Erhalt festgesetzt.

Um den Baumbestand und die Neupflanzungen dauerhaft erhalten zu können, sind im wesentlichen folgende Tätigkeiten zu unterlassen:

Nicht fachgerechter Schnitt der Baumkronen, Eingriffe im Wurzelraum mit erheblichen Wurzelverlust, Verkleinerung des unversiegelten Bodenraumes auf weniger als 6 m², sonstige beeinträchtigende Eingriffe.

b) Erhalt, Anlage und Unterhaltung von Rasen- und Wiesenflächen

Die vorhandene Trockenrasenfläche und die anzulegenden Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen. Im Grenzbereich zu Feldgehölzpflanzungen ist ein mindestens 3 m breiter Krautsaum zu halten, der nur alle 3 Jahre zu mähen ist. Die Maßnahmen dienen einer naturnahen Biotopausbildung im Randbereich des NSG und LSG.

c) Baumscheibengröße

Die Festsetzung einer minimalen Größe der unbefestigten Pflanzfläche im Stammbereich von Bäumen dient der Sicherung notwendiger Lebens- und Wuchsbedingungen von Bäumen.

d) Pflanzgrößen

Durch die Vorgabe der zu verwendenden Pflanzgrößen wird die Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume, Heister und Sträucher gemäß den Qualitätskriterien für Baumschulware festgelegt. Die vorgegebene Pflanzgröße richtet sich nach den Anforderungen, die durch den Standort der Gehölze an diese zu stellen sind.

e) Anpflanzen von Gehölzen zur Gebieteingrünung

Die in Randlage des Plangeltungsbereiches vorgesehenen geschlossene Gehölzpflanzung stellt einen relativ naturnah zu gestaltenden Bereich dar. Ziel dieser Anpflanzung ist eine Verringerung des Nutzungsdruckes auf die angrenzenden naturschutzfachlich hochwertigen Flächen durch deren räumliche Trennung zum vom Wohngebiet zu erreichen.

Die Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen ist in den zur Genehmigung vorzulegenden Freianlagenplanungen sicherzustellen.

f) Baumpflanzungen in öffentlichen Flächen

In der Planzeichnung sind zum einen Standorte für zu pflanzende Bäume als Standortfestsetzung und zum anderen als Standortvorschlag dargestellt.

Um eine dichte Einfassung und Begrünung der bereits bestehenden, sehr hohen und landschaftsbildbeeinträchtigenden Wohnbebauung sowie der genehmigten Bebauung im Nordostteil des Plangebietes zu erreichen, wurden für diesen Bereich Baumstandorte zwingend festgesetzt. Die festgesetzte Baumkronengröße resultiert aus der den im Straßenraum bereits vorkommenden vorhandenen großkronigen Bäumen. Aus praktischen Gründen (einzuhaltende Abstände zu Leitungen, Baulichkeiten u.a.) ist eine mögliche Abweichung von 2,00 m zum festgesetzten Baumstandort zulässig. Für alle anderen Baumpflanzungen wurden, da Grundstückszufahrten bislang nicht feststehen, Standortvorschläge gemacht. Der Plandarstellung sind Gestaltungsabsicht, Baumabstände, Baumgröße Baumkronen (klein- bis mittelkronig, großkronig) und Anzahl der insgesamt zu pflanzenden Bäume zu entnehmen. Zur Wahrung des Reihencharakters sind möglichst die Baumabstände auch im Bereich von Grundstückszufahrten und Straßenkreuzungsbereichen einzuhalten.

Die Bepflanzung mit ausschließlich heimischen, standortgerechten Gehölzen ist in der zu genehmigenden Freianlagenplanung nachzuweisen.

g) Bepflanzung öffentlicher Grünflächen mit Sträuchern

Diese Festsetzung gibt Vorgaben zur Sicherung eines Mindestbesatzes heimischer, standortgerechter Sträucher in Grünanlagen.

h) Bepflanzung privater Baugrundstücke

Die Festsetzung dient der Realisierung landespflegerischer Belange in Privatgrundstücken im begrenzten und für die Grundstückseigentümer vertretbaren Rahmen.

Ziel ist, den Anteil heimischer, standortgerechter Gehölze Bäume sowie einen Mindestbesatz an Gehölzen Bäumen in den privaten Baugrundstücken zu sichern und dabei dem privaten Bauherrn genügend Spielraum für ergänzende Pflanzungen nach eigener Wahl zu belassen.

Der Freiflächengestaltungsplan ist nicht zwingender Bestandteil der Eingabeplanung, doch wird die Vorlage zum Bauantrag bei Bauvorhaben, die nicht nur Einfamilienhäuser umfassen, hier festgesetzt. Seine Vorlage dient der Untersetzung landespflegerischer bzw. naturschutzfachlicher Maßnahmen in den einzelnen Baugrundstücken im Falle der Bebauung. Durch den Freiflächengestaltungsplan sollen die im Grünordnungsplan verankerten grünordnerischen Festsetzungen für die Einzelgrundstücke als Gestaltungsmaßnahmen konkretisiert werden.

i) Sonstige Bepflanzungen

Die intensiv begrünten Dachflächen der Tiefgaragen können durch die festgesetzte durchwurzelbare Aufbaustärke mit klein- bis mittelkronigen Bäumen, begrünt werden. Die intensiv begrünten Dächer bewirken eine Verringerung der abzuführenden Niederschlagswasser. Sie wirken der Verschlechterung des Kleinklimas durch die Bebauung entgegen.

Die vollflächige geforderte Begrünung von Fassaden mit mehr als 50 m² Wandfläche wird aus ökologischen Überlegungen festgesetzt. Sie dient einer besseren Durchgrünung des Plangebietes sowie auch der Verbesserung des Kleinklimas.

3.4.2.3 Festsetzungen zur Gestaltung öffentlicher Grünflächen (§9, Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Bearbeitungsgebiet vorgesehenen Spielplätze sind als Teil der öffentlichen Grünflächen anzulegen und entsprechend Planeintrag für ältere Kinder (6 bis 10 Jahre) und Jugendliche (Altersgruppe 8 bis 16) mit Spielgeräten bzw. als Ballspielplatz auszustatten.

Die Ausstattung ist mit dem zuständigen Grünflächenamt der Stadt Halle abzustimmen. Grundsätzlich sollen die Spielbereiche so ausgelegt sein, dass sie vielfältig beispielbar sind und die Kommunikation anregen.

3.5. Verkehrserschließung

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet werden festgesetzt, soweit es sich um notwendige Erschließungsstraßen handelt.

Die Querschnittsaufteilung entspricht den Anforderungen der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 95) für Wohngebiete, zuzüglich von Randflächen gemäß den Festlegungen des Tiefbauamtes unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließungsverträge.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Schallimmissionsschutzes soll im gesamten Wohnbereich höchstens 30 km/h gefahren werden. Dies gilt auch für die Sammelstraße, die mit 6,50 m Regelquerschnitt der Fahrbahn bereits gebaut ist.

Für die untergeordneten Wohnwege soll generell ein Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich mit Mischprofil erfolgen.

3.6 Stadttechnische Erschließung (Ver- und Entsorgung)

3.6.1 Versorgungsleitungen

Die Leitungsnetze für die Ver- und Entsorgung können innerhalb der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit, bzw. innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen angelegt werden.

Die Leitungen sind im Verlauf der Sammelstraße größtenteils bereits vorhanden

3.6.2 Entwässerung

Soweit bereits Entwässerungsleitungen angelegt wurden, werden die entsprechenden Flächen als öffentliche Flächen festgesetzt. Für die Entwässerung der Baugebiete wurde ein Gesamtkonzept erarbeitet.

Für die Abwasserentsorgung ist ein Anschluss an die vorhandene Hauptabwasserleitung bereits vorgenommen.

Die Regenentwässerung erfolgt entsprechend den Gefälleangaben zukünftig für den Südteil des Gebietes nach Süden, und für den Nordteil nach Nordwesten. Im Süden muss das bereits bestehende Regenerückhaltebecken vergrößert und mit einer nachgeschalteten Versickerung versehen werden. Im Nordwesten soll das Wasser, über Rückhaltegräben reguliert, durch eine entsprechend anzulegende Ableitungsmulde dem Feuchtgebiet der Saaleaue zugeführt werden.

3.6.3 Abfallentsorgung

Die Befahrung der Anliegerstraßen und Wohnwege mit Entsorgungsfahrzeugen ist durch entsprechende Auslegung der Querschnitte und Schleppkurven sichergestellt. Die Einordnung eines Wendehammers, der durch Entsorgungsfahrzeuge befahren werden muss, erfolgt in Abstimmung mit der Stadtwirtschaft Halle GmbH nur in einem Ausnahmefall zwischen den Bauquartieren D und I/J/K, ansonsten sind Wendeschleifen bzw. Überfahrten vorgesehen.

Innerhalb der öffentlichen Flächen ist ein zusätzlicher Stellplatz für unterirdische Wertstoffbehälter einzuordnen. Die Abstimmung hierzu erfolgt mit der Erschließungsplanung.

3.7. Immissionen

Aufgrund der gegebenen Abstände zu anderen Nutzungen, insbesondere der Kläranlage Süd, ist im Plangeltungsbereich nicht mit Immissionen durch Geruch, Erschütterungen usw. zu rechnen.

Die zu erwartenden Schallimmissionen sind ausschließlich durch Verkehrslärm begründet, relevante gewerbliche Nutzungen sind nicht vorgesehen. Für das höchstbelastete Wohngebäude an der Gebietszufahrt Steinbruchweg kann bei gleichem Verkehrsaufkommen und geringfügig größerem Abstand zur Bahnstrecke Halle - Kassel von einem näherungsweise gleichen Immissionspegel wie an der Gebietszufahrt Steinbruchweg aus dem Bereich Kirschberg ausgegangen werden. Für diese wurde in dem Schallimmissionsgutachten² zu diesem Bereich ein Pegel zwischen 55 und 56 dB(A) tags und 45 - 46 dB(A) nachts in den Isophonenkarten dargestellt. Es werden also bereits hier die Orientierungswerte zur DIN 18005 für WA - Gebiete nahezu erreicht. Das Verkehrsaufkommen verteilt sich etwa zur Hälfte nach der Zahl der Wohneinheiten in dem anschließenden WA - Gebiet. Je etwa 1 / 4 des Verkehrsaufkommens verteilt sich auf die WR - Gebiete im West - und Südteil des Geltungsbereiches. Hieraus lässt sich mit ausreichender Sicherheit für die WR - Gebiete die Einhaltung der Orientierungswerte annehmen.

3.8. Kosten

Die Stadt Halle wird keine Erschließungskosten übernehmen. Die Planungs- und Baukosten werden hierfür, ebenso wie die Kosten erforderlicher naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen, vollständig vom Investitionsträger übernommen.

Die vorhabenbezogenen Folgekosten für den städtischen Haushalt beschränken sich auf die spätere Unterhaltung der öffentlichen Verkehrs - und Grünflächen.

Hierbei bleiben die Kosten im unteren Bereich des üblichen Unterhaltungsaufwandes. Dies wird bei den Verkehrsflächen durch die überwiegend flächensparende Dimensionierung erreicht. Bei den Grünflächen ist vor allem die vorgesehene naturnahe, von vorne herein auf einen geringen Pflegeaufwand abgestellte Anlage hierfür ausschlaggebend.

Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorgesehenen Mulden für die Regenentwässerung sollen nicht in den städtischen Unterhaltungsaufwand fallen, sondern im Rahmen der gebührenfinanzierten Wartung und Pflege durch die HWA übernommen werden.

4. PLANVERWIRKLICHUNG

4.1 Erschließung und Realisierung der Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmen

Zur Verwirklichung der Planung wurde zwischen der Stadt und den Investitionsträgern ein Erschließungsvertrag geschlossen. Durch diesen Vertrag werden die Investitionsträger auch zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmen verpflichtet. Bei deren Umsetzung verbleibt im Planbereich ein Ausgleichsdefizit. Dieses wird durch eine Mehrkompensation auf den Flächen innerhalb der ehemaligen Kaserne (B - Pläne 31.4 und 31.6) gebietsnah ausgeglichen. Da die entsprechenden Flächen im Eigentum der selben Erschließungsträger wie im Planbereich 31.3 sind, werden besondere Zuordnungsfestsetzungen nicht notwendig.

4.2 Kontaminierte Flächen und Vorsorge - bzw. Sanierungsmaßnahmen auf ehemals militärisch genutzten Flächen

Die bekannten kontaminierten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Diese Flächen sind in Abhängigkeit von der vorgesehenen Nutzung zu sanieren. Entsprechende Sanierungsschwellenwerte für den Boden und / oder das Grundwasser legt das Umweltamt fest. Der Nachweis der Sanierung ist dem Umweltamt vorzulegen. Vor einer Nutzungsänderung dieser Flächen hat der Bauherr dem Umweltamt den Nachweis der Sanierung in Abhängigkeit von der vorgesehenen Nutzung vorzulegen. Erst nach Bestätigung der durchgeführten Sanierung durch das Umweltamt darf ein Nutzungswechsel erfolgen.

² Goritzka, M. und Schunke, S.: Schallimmissionsprognose für die Rahmenplanung Wörlitz - Kirschberg, Engelsdorf 1996

Aus Vorsorgegründen sind alle Arbeiten auf den nicht gekennzeichneten sonstigen Flächen der ehemals militärischen Liegenschaft fachtechnisch begleiten zu lassen. Vor Beginn der Arbeiten ist das Umweltamt unaufgefordert zu konsultieren. Das Umweltamt legt in Abhängigkeit von der vorgesehenen Nutzung als Einzelfallentscheidung die erforderlichen Sanierungsschwellenwerte für möglicherweise auftretende Schadstoffkontaminationen für den Boden und / oder das Grundwasser fest, die bei der fachtechnischen Begleitung zu beachten sind. Während der Realisierung des Vorhabens festgestellte Kontaminationen sind dem Umweltamt unverzüglich mitzuteilen. Sich daraus ergebende Sanierungsmaßnahmen müssen unter Beachtung der Sanierungsschwellenwerte erfolgen. Erst nach Bestätigung der Sanierungsmaßnahme durch das Umweltamt darf die Baumaßnahme fortgesetzt werden.

Vier Wochen nach Abschluss der Arbeiten, auch bei Teilflächen, ist dem Umweltamt ein Ergebnisbericht der fachtechnischen Begleitung unaufgefordert vorzulegen. Der Bauherr hat zwölf Wochen nach Abschluss aller Arbeiten auf seiner Fläche einen lückenlosen Nachweis über die fachtechnische Begleitung der Maßnahmen zu erbringen und dem Umweltamt unaufgefordert vorzulegen.