

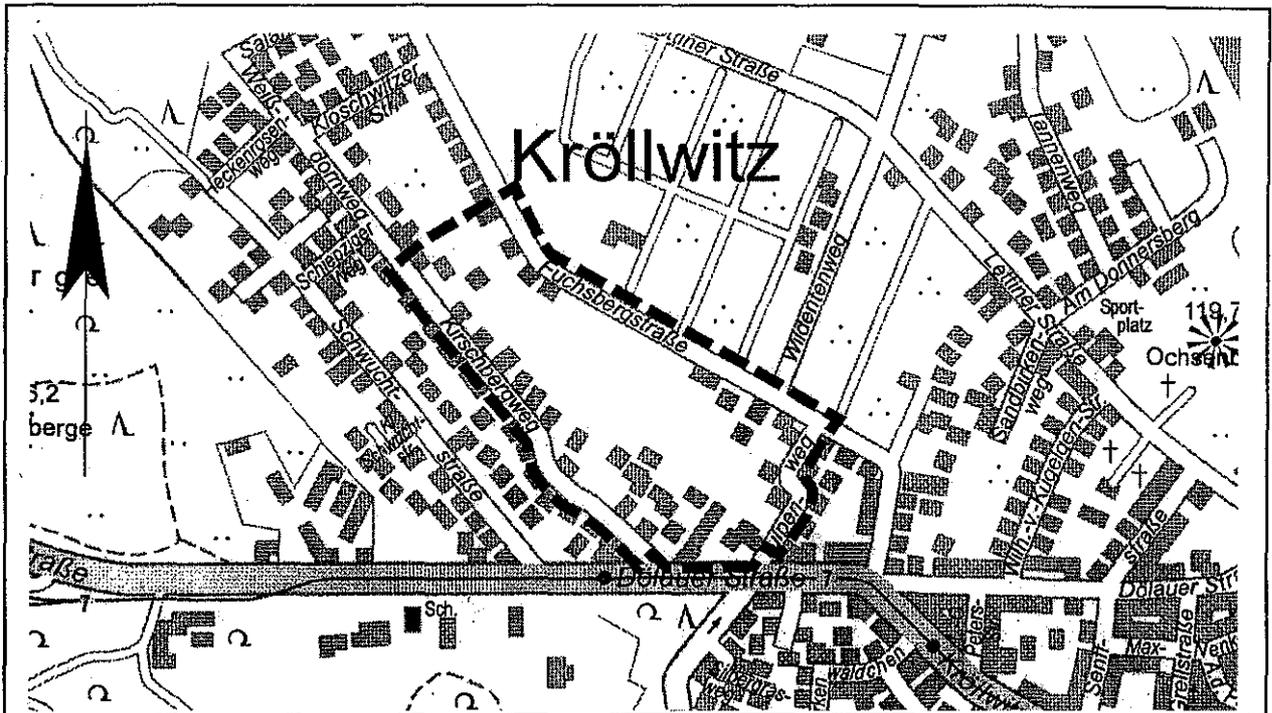


# STADT HALLE (SAALE)

## Bebauungsplan Nr. 104

### Wohngebiet Fuchsbergstraße / Kirschbergweg

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 90 BauO LSA



## Begründung

1	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG .....	4
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....	4
3	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	5
3.1	Übergeordnete Planungen .....	5
3.2	Sonstige Planungen.....	5
3.3	Planungsrechtliche Situation und Verfahrensablauf .....	5
4	BESTANDSAUFNAHME .....	6
4.1	Eigentumsverhältnisse .....	6
4.2	Baubestand (aktuelle Nutzung).....	6
4.2.1	Nutzung.....	6
4.2.2	Hausformen/Bebauungsform .....	7
4.2.3	Geschossigkeit.....	8
4.2.4	Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude.....	8
4.2.5	Gestaltelemente .....	8
4.2.6	Denkmale .....	9
4.3	Natur und Landschaft .....	9
4.3.1	Geologie und Schutzgut Boden .....	9
4.3.2	Schutzgut Wasser.....	10
4.3.3	Schutzgut Klima/Luft .....	10
4.3.4	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.....	10
4.3.5	Schutzgut Landschaftsbild, Erholungseignung .....	11
4.3.6	Schutzgebiete/Schutzobjekte .....	12
4.3.7	Zusammenfassende Bewertung.....	12
4.4	Verkehrliche Erschließung .....	12
4.4.1	Straßen .....	12
4.4.2	Fußwege/Radwege .....	13
4.4.3	Ruhender Verkehr.....	13
4.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr .....	14
4.5	Stadttechnische Erschließung .....	14
4.5.1	Entwässerung.....	14
4.5.2	Elektroenergieversorgung .....	14
4.5.3	Sonstige Erschließung .....	14
4.5.4	Telekommunikation .....	14

<b>5</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>15</b>
5.1	Städtebauliches Zielkonzept.....	15
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept .....	15
5.3	Verkehrskonzept .....	15
<b>6</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>16</b>
<b>6.1</b>	<b>Art, Maß und Umfang der Nutzungen .....</b>	<b>16</b>
6.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	16
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
6.1.3	Bauweise.....	18
6.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	18
6.1.5	Größe der Baugrundstücke.....	19
6.1.6	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden.....	19
<b>6.2</b>	<b>Grünordnung .....</b>	<b>20</b>
6.2.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	20
<b>6.3</b>	<b>Verkehrerschließung.....</b>	<b>20</b>
<b>6.4</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>21</b>
6.4.1	Lärm .....	21
6.4.2	Luft.....	23
<b>6.5</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>23</b>
6.5.1	Einfriedungen.....	23
6.5.2	Vorgärten .....	23
6.5.3	Müllstandplätze und Nebenanlagen.....	23
<b>6.6</b>	<b>Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise .....</b>	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>EINGRIFFS-/AUSGLEICHS-BILANZIERUNG.....</b>	<b>23</b>
7.1	Eingriffsbeschreibung .....	2
7.2	Bilanzierung (schutzgutbezogen).....	24
7.3	Maßnahmekonzept zur Vermeidung und Ausgleich.....	24
<b>8</b>	<b>STADTTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG .....</b>	<b>25</b>
<b>8.1.</b>	<b>Wasserversorgung.....</b>	<b>25</b>
8.1.1	Trinkwasser.....	25
8.1.2	Löschwasser .....	25

<b>8.2</b>	<b>Entwässerung</b> .....	<b>26</b>
8.2.1	Schmutzwasser.....	26
8.2.2	Regenwasser.....	26
<b>8.3</b>	<b>Energieversorgung</b> .....	<b>27</b>
8.3.1	Elektroenergie.....	27
8.3.2	Fernwärme.....	27
8.3.2	Abfallentsorgung.....	27
<b>9</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b> .....	<b>28</b>
9.1	Bauflächen.....	28
9.2	Verkehrsflächen.....	28
9.3	Sonstiges.....	28
<b>10</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG</b> .....	<b>28</b>
10.1	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	28
10.2	Kostenschätzung/Kostentragung.....	28
<b>11</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>29</b>
11.1	Natur und Landschaft.....	29
11.2	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Ortsteils.....	30
11.3	Ortsbild.....	30
11.4	Verkehr.....	30
11.5	Belange der Bevölkerung im Plangebiet.....	30
11.6	Wirtschaft.....	31
11.7	Städtischer Haushalt.....	31

## ANLAGEN

## PFLANZLISTEN

# BEGRÜNDUNG

§ 9 Abs. 8 BauGB

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 104 der Stadt Halle  
Gebietsbezeichnung „Wohngebiet Fuchsbergstraße/Kirschbergweg“

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet wird durch eine lockere Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern auf großen, stark durchgrüntem Grundstücken geprägt. Die Größe vieler Grundstücke erlaubt es, weitere Gebäude im rückwärtigen Bereich zu errichten. Ein Teil der Grundstücke, besonders im mittleren Teil der Fuchsbergstraße, ist nicht mit Wohngebäuden bebaut. Aufgrund der Größe der nicht bebauten Bereiche sind Teilflächen des Plangebietes als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen.

Die vorhandenen technischen Erschließungsanlagen, insbesondere die Entwässerung, waren zu Planungsbeginn nicht ausreichend und müssen/mussten neu hergestellt werden. Ebenso ist die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen in Teilbereichen nicht gewährleistet. Damit ist ein wesentliches Beurteilungskriterium des § 34 BauGB nicht gegeben. Das Gebiet wird von hochwertigen ökologischen Strukturen geprägt, die sich vor allem in naturbelassenen Flächen und einem bedeutenden Baum- und Heckenbestand widerspiegeln.

Auf dem Gebiet liegt ein hoher Bebauungsdruck, der sich in einer Vielzahl von Bauvorfragen und Bauanträgen äußert. Um die Erschließung einer Hinterlandbebauung und deren städtebauliche Ordnung zu sichern, ist es erforderlich, für das Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Randbereich der Stadt Halle im Ortsteil Kröllwitz. Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Dölauer Straße, im Südosten durch den Tulpenweg, im Nordosten durch die Fuchsbergstraße und im Südwesten durch den Kirschbergweg begrenzt. Im Nordwesten bildet die Kleingartenanlage „Am Fuchsgrund“ die Grenze.

Im Laufe der Bearbeitung des Vorentwurfes wurde der Geltungsbereich geändert. Der Grund waren Überschneidungen des Geltungsbereiches des Planfeststellungsverfahrens Dölauer Straße und des Bebauungsplanes im Bereich der Dölauer Straße. Folgende südliche Leistungsgrenze wurde neu festgelegt:

Im Einmündungsbereich des Kirschbergweges im rechten Winkel zur Fahrbahnachse im Abstand von 25 m südöstlich des Schnittpunktes der gemeinsamen Grenze der Flurstücke 113/17 und 59/18 mit dem Flurstück 21/2 (ca. in Höhe des Mauervorsatzes); weiter zwischen nördlicher Geh-/Radwegkante der Dölauer Straße am Fuße der Stützmauer und im Einmündungsbereich des Tulpenweges im rechten Winkel zur Fahrbahnachse im Abstand von 11 m nordöstlich von der südlichen Mauerecke des Flurstückes 9/3.

Damit sind die nördliche Leistungsgrenze der Planung für die Straßenraumumgestaltung und die südliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in diesem Abschnitt identisch.

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 10.000 auf der Planausfertigung sowie aus der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1 : 1.000 zu ersehen. Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Kröllwitz, Flur 4, 5, 16, 17, 18 und 19 gelegene Grundstücke. Die Größe des Plangebietes beträgt 12,54 ha.

### **3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation**

#### **3.1. Übergeordnete Planungen**

Raumordnungs- und regionalplanerische Aspekte werden durch die Planung nicht berührt. Damit entstehen keine Konflikte mit dem Landesplanungsgesetz bzw. dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalen Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes Halle. Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle weist das Gebiet als Wohnbaufläche aus. Durch das ergänzende Angebot von Wohnbauflächen trägt die Planung zur Funktionssicherung der Stadt Halle als Oberzentrum bei.

#### **3.2 Sonstige Planungen**

Durch die Acerplan Planungsgesellschaft mbH erfolgte im Dezember 1997 eine Baumbestandserfassung für wesentliche Teile des Plangebietes. Das Landschaftsarchitekturbüro Haselbach erarbeitete parallel zum Bebauungsplan eine ökologische Bilanz und Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen.

Das Plangebiet ist in die „Schalltechnische Untersuchung zur gewerblichen Immission herrührend von der Hastra GmbH Halle in den B-Plan Gebieten 97 + 104, Stadt Halle“ und der „Nachberechnung von Immissionspunkten für das Projekt: Schallimmissionsprognose für die Bebauungspläne Nr. 97 und 104 in 06120 Halle/Saale“ der Goritzka Akustik Engelsdorf, einbezogen worden.

Zur Entwässerung des Gebietes liegen verschiedene, durch die Hallesche Wasser- und Abwasser GmbH beauftragte Variantenuntersuchungen vor.

#### **3.3 Planungsrechtliche Situation und Verfahrensablauf**

Die beabsichtigte bauliche Entwicklung für das Plangebiet leitet sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes her (zu den angrenzenden Bereichen s. Pkt. 4.2.1).

Das Plangebiet ist aus planungsrechtlicher Sicht nicht einheitlich beurteilbar. Wegen der Größe der nicht bebauten Bereiche sind Teilflächen (2. Reihe) als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen. Der überwiegend bebaute Bereich entlang der Straßen ist dagegen nach § 34 BauGB beurteilbar.

Das Bebauungsplanverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Halle vom 18. März 1998 (Beschluss-Nr. 98/I-40/921) eingeleitet.

Mit dem Vorentwurf zum Bebauungsplan vom Mai 1999 erfolgte die frühzeitige Bürgerbeteiligung (Offenlage und Bürgerversammlung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Parallel dazu wurden mit Schreiben vom 21. Mai 1999 die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Die Planunterlagen wurden in der Zeit vom 20.09.01- 01.11.01 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden mit Schreiben vom 17.09.01 die Träger öffentlicher Belange von der Offenlage informiert und erneut beteiligt.

## 4 Bestandsaufnahme

### 4.1 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Plangebiet befindet sich in Privatbesitz. Nur die Grundstücke des Kinderheimes (Kirschbergweg Nr. 22), des ehemaligen Kindergartens (Fuchsbergstraße Nr. 27) und Teile der Straßenverkehrsfläche sind im städtischen Besitz bzw. unterliegen/ unterlagen der öffentlichen Nutzung. Anteilig befindet sich die genutzte Straßenfläche in privatem Eigentum. Das betrifft besonders den Tulpenweg mit dem gesamten nördlichen Teil (Flurstücke 11/20, 11/26) sowie die westliche Hälfte des südlichen Teils (Flurstücke 9/7, 9/8, 62, 63, 64 und 65). Auch Teilbereiche des Kirschbergweges am nordwestlichen Plangebietsrand (Flurstück 8/5, 98/17, 138/3 und 106/3) und der vorhandene Fußweg vor den Grundstücken Nr. 6a, 8, 10 und 12 befindet sich nicht in öffentlichem Besitz. In der Fuchsbergstraße trifft dieser Zustand fast für den gesamten Fußweg und Teile der Fahrbahn vor Grundstück Nr. 55 zu.

Historisch herrschten sehr breite Grundstücke vor, die den gesamten Bereich zwischen dem Kirschbergweg und der Fuchsbergstraße einnahmen. Mit beginnender Bebauung wurden separate Grundstücke entlang des Kirschbergweges und der Fuchsbergstraße gebildet. Die Trennungslinie bildete dabei im Wesentlichen das Flurstück des ehemals vorhandenen Grabens in der Talsohle. Diese Struktur ist die heute noch dominierend. Seit Ende der 50er erfolgten weitere Teilungen, um kleinere Einfamilienhäuser zu errichten (Kirschbergweg Nr. 6, 6 a, 6 b; Fuchsbergstraße Nr. 25, 25 a, 25 b, 29 und 31). Damit entstanden einzelne Grundstücke, die deutlich kleiner als der Gebietsdurchschnitt sind.

Grundstücke, die nicht direkt an öffentlichen Straßen liegen, sind zum Teil über separate schmale Flurstücke von 3,0 - 5,0 m Breite, die zum Grundstück gehören, an die öffentlichen Verkehrsflächen angebunden (Kirschbergweg 6b, Kirschbergweg 26, Flurstück Fuchsbergstraße 25 a,b).

### 4.2 Baubestand (aktuelle Nutzung)

Die Bestandsermittlung basiert auf Begehungen im April/Mai 1998 und November 1998 und wurde 2003 zum Teil aktualisiert.

#### 4.2.1 Nutzung

Das Plangebiet wird durch Wohnnutzung geprägt. 30 Wohngebäude sind vorhanden, einige davon leerstehend.

Im Kirschbergweg 22 befindet sich ein Kinderheim. Diese Einrichtung ist als Anlage für soziale Zwecke im Sinne der BauNVO zu verstehen. Das Gebäude Fuchsbergstraße 27 (ehem. Kindertagesstätte) steht zur Zeit leer und soll einer privaten Nutzung zugeführt werden. Im Kirschbergweg 8 und in der Dölauer Straße 62 haben zwei Gartenbaubetriebe ihre Betriebsflächen.

Im Kirschbergweg 10 gibt es ein Architekturbüro, Designer und Tonstudio, im Kirschbergweg 16 und 18 ein Atelier und ein Künstlerstudio und im Kirschbergweg 20 ein Medienunternehmen (HA-LE TV). Diese Nutzungsarten sind den freien Berufen bzw. den Gewerbetreibenden zuzuordnen, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben. Sie unterliegen den Regelungen des § 13 BauNVO.

Im Plangebiet gibt es weiterhin Gartenlauben/Gartenhäuser, zum Teil in Verbindung mit vorhandenen Wohngebäuden auf dem Grundstück (Kirschbergweg Nr. 6), zum Teil allein auf dem Grundstück mit entsprechender gärtnerischer Nutzung der Grundstücke (z. B. Fuchsbergstraße 33, 55a, südlich 25b; Kirschbergweg 24). Ein Teil dieser Gartengrundstücke wird offensichtlich nicht mehr genutzt.

Weiterhin gibt es im Plangebiet Nebenanlagen im Sinne § 14 (1) BauNVO (Garagen, Carports, Geräteschuppen, Pools), die aber gegenüber den Wohngebäuden in der Regel deutlich untergeordnet sind.

An das Plangebiet grenzen folgende Nutzungen an:

- nördlich der Fuchsbergstraße die Kleingartenanlage „Am Fuchsberg“, im Nordwesten schließt sich eine Waldfläche (im Flächennutzungsplan zusätzlich als Maßnahmefläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnet) an;
- an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze zwischen Fuchsbergstraße und Kirschbergweg entlang der Straßen Einfamilienhäuser und in der Talsenke die Kleingartenanlage „Fuchsgrund“;
- südlich des Kirschbergweges ebenfalls Wohngebäude (vorwiegend Villenbebauung wie innerhalb des Plangebietes);
- südwestlich der Dölauer Straße Grünflächen bzw. Einrichtungen für sportliche Zwecke und südöstlich Wohnbebauung;
- östlich des Tulpenweges befinden sich Einfamilienhäuser und Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen;
- ca. 220 m westlich des Plangebietes ein Gewerbebetrieb (HASTRA) und eine Tankstelle an der Dölauer Straße (im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen).

Damit stellt die umgebende Nutzung kein Konfliktpotential für die Nutzungen des Plangebietes dar.

Anhand der aktuellen Nutzung kann der westliche Teil des Plangebietes als Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO eingestuft werden. Der südöstliche Teil des Plangebietes hat aufgrund der vorhandenen Gartenbaubetriebe den Charakter eines Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

#### **4.2.2. Hausformen/Bebauungsform**

Im Plangebiet gibt es nur Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser als Einzelhäuser. Im Kirschbergweg dominieren große Stadtvillen aus den 20er und 30er Jahren (z. B. Nr. 10, 12, 14, 20, 22, 28) mit maximal 2 Vollgeschossen und Straßenfrontlängen zwischen 10 und 20 m (Ausnahme Nr. 12) und Gebäudetiefen von 10 - 16 m (Ausnahme Nr. 14). Entlang des Tulpenweges und der Fuchsbergstraße befinden sich dagegen kleinere Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss (Ausnahme Fuchsbergstraße 21), Straßenfrontlängen vom maximal 14 m und Gebäudetiefen von maximal 16 m (Ausnahmen Fuchsbergstraße 55, Tulpenweg 3). Die Villa Fuchsbergstraße 27 bildet insgesamt in der dortigen Struktur eine Ausnahme.

Das Plangebiet ist ausschließlich in offener Bauweise bebaut. Die seitlichen Grenzabstände werden bis auf wenige Ausnahmen eingehalten (Kirschbergweg 6, 6 b, 12 a). Alle Wohngebäude sind von der vorderen Grundstücksgrenze zurückgesetzt. Ein Teil der Gebäude steht im hinteren Bereich der Grundstücke (Kirschbergweg 4, 6, 10, 18, 26, Dölauer Straße 50, Fuchsbergstraße 27). Eine klare Bauflucht ist nicht abzuleiten.

Im westlichen Teil des Plangebietes dominiert die straßenbegleitende, einreihige Bebauung mit Wohnhäusern, während im Osten Ansätze zum Bauen in der „2. Reihe“ (Kirschbergweg Nr. 6b, Fuchsbergstraße 25a, 25b) vorhanden sind. Diese Tendenz wird durch die Gewächshausbebauung der Gartenbaubetriebe und einige deutlich in den rückwärtigen Grundstücksteilen errichtete Wohngebäude (Kirschbergweg Nr.4 und 10, Dölauer Str. Nr. 50, Fuchsbergstraße 27) verstärkt. Die „hintere Bauflucht“ rückt in diesen Bereichen beträchtlich in die Tiefe der Grundstücke.

#### 4.2.3 Geschossigkeit

Entlang des Kirschbergweges dominieren zweigeschossige Stadtvillen (Dölauer Straße 50, Kirschbergweg 8, 10, 12, 14, 20, 28), während die Fuchsbergstraße und der Tulpenweg nur mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut sind (Ausnahme Fuchsbergstraße 21).

Ausgebaute Dachgeschosse (z. B. Kirschbergweg 28) wurden bei dieser Analyse unberücksichtigt gelassen, da im Rahmen der Begehung nicht abschließend eingeschätzt werden kann, ob diese Dachgeschosse die Kriterien eines Vollgeschosses nach BauO LSA erfüllen. Der großflächige Dachausbau ist auch nur die absolute Ausnahme.

Die an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung weist die gleiche Geschossigkeit auf.

#### 4.2.4 Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude

In den Wohngebäuden befinden sich ein bis zwei Wohnungen (Ausnahme sind der Kirschbergweg 28 mit 5 Wohnungen nach Modernisierung und der Neubau im Kirschbergweg 14a mit 8 Wohnungen). Damit ist das Ein- und Zweifamilienhaus für das Plangebiet bestimmend. Diese vorherrschende Bebauung setzt sich auch in den angrenzenden Bereichen fort.

#### 4.2.5 Gestaltelemente

Im Plangebiet gibt es vielfältige Dachformen. Die ältere Bebauung weist überwiegend Walmdächer, aber auch Zelt- und Satteldächer auf, neuere Häuser sind meist durch ausgebauten Satteldächer oder Flachdächer gekennzeichnet. Aus der Vielfalt der Dachformen und ihrer Verteilung im Plangebiet lassen sich keine verallgemeinerungswürdigen Tendenzen ableiten. Das gleiche trifft für das Dachdeckungsmaterial zu.

Für Fensterformate und -teilungen gibt es im Plangebiet ebenfalls keine einheitlich ableitbaren Kriterien. Bei den Fassaden herrschen helltonige, geputzte Fassaden vor, als Ausnahme gibt es auch ganz oder teilweise mit Holz verkleidete Fassaden (z. B. Fuchsbergstraße 55, Kirschbergweg 4).

Alle Grundstücke sind zum Straßenraum hin eingefriedet. Auch hier gibt es eine Vielzahl von Lösungen, die von Natursteinmauern über Klinker- und Waschbetonmauern jeweils auch in Kombination mit verschiedenen Holz- oder Metallzäunen reichen. Dazu kommen noch Holzzäune in verschiedener Ausführung. Als Ausnahme gibt es auch vereinzelt Maschendrahtzäune. Deren an sich unbefriedigendes Erscheinungsbild wird durch davor oder dahinter gepflanzte Hecken allerdings stark gemildert.

Zusammenfassend ist im Bezug auf die Gestaltelemente festzustellen, dass die vorhandenen Einzelhäuser einen sehr differenzierten Charakter aufweisen. Ursache für ein dennoch angenehmes Gesamtbild ist zum einen der ausgewogene Charakter der dominierenden

Gebäude und zum anderen - als verbindendes Element - der in den Straßenraum hineinwirkende Gehölzbestand.

#### 4.2.6 Denkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Baudenkmale nach Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA). Es handelt sich um die Gebäude:

Fuchsbergstraße 27  
Kirschbergweg 10  
Kirschbergweg 14  
Kirschbergweg 18

Die Gebäude sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.  
Zusätzlich wurde der Garten Kirschbergweg 10 als Flächendenkmal gekennzeichnet.

Archäologische Kulturdenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### 4.3 Natur und Landschaft

Parallel zum Bebauungsplan wurden im Auftrag der Stadtverwaltung durch das Landschaftsarchitekturbüro Haselbach eine ökologische Bilanz und Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen erarbeitet. In dem Zwischenbericht vom April 1998 und dem Vorentwurf vom Mai 1999 werden die folgenden Punkte ausführlich dargestellt. In der Begründung wird nur eine Zusammenfassung dieses Fachbeitrages gegeben und um die städtebaulich und planungsrechtlich relevanten Schlussfolgerungen ergänzt.

##### 4.3.1 Geologie und Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt zwischen zwei Porphyrkuppen am Kirschbergweg und der Fuchsbergstraße (Fuchsberg im Norden). Diese beiden Bereiche markieren auch die höchsten Punkte im Plangebiet mit 109,12 m im Kirschweg Höhe Haus Nr. 6a und 105,02 in der Fuchsbergstraße Höhe Grundstück Nr. 22. Von dort fällt das Gelände jeweils zur Mitte des Plangebietes hin ab. Der ehemalige Graben (Flurstück 23) bildet die Tiefenlinie. Die Höhendifferenz zwischen dem Kirschbergweg und der Tiefenlinie beträgt im Südosten ca. 10 m, im Nordwesten ca. 9 m. Damit ergeben sich durchschnittliche Neigungen zwischen 6,5 % und 8 %. Zwischen der Fuchsbergstraße und der Tiefenlinie betragen die Neigungen an den steilsten Stellen durchschnittlich 8 % (Höhe Grundstück Nr. 33). Sie werden aber nach Nordwesten und Südosten deutlich flacher. Am Nordwestrand (Grundstück Nr. 55) ist das Gelände fast eben. Die Tiefenlinie selbst hat nur eine sehr geringe Neigung von ca. 2 %. Somit fällt das Gelände beträchtlich von den vorhandenen Erschließungsstraßen ab, was zu Schwierigkeiten bei der Erschließung führen kann.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Schichten des Oberen Halleschen Porphyrs. Über dem Gestein haben sich flachgründige Ranker und Regosole aus Berg- bis Schuttsalm (stark lehmiger Sand mit hohem Skelettanteil) gebildet. Das sind nährstoffarme, kalkfreie Böden mit geringem Ertragspotential und einem geringen Vermögen, Schadstoffe zu binden. Im Zentrum des Plangebietes befindet sich in der Tiefenlinie eine Linse tertiären Materials bestehend aus Sanden, Tonen und Schluffen. In diesem Bereich sind deutliche Vernässungserscheinungen und Stauwasser vorhanden. Im Nordwesten prägen geringmächtige Ab- schlammungen die Tiefenlinie.

### 4.3.2 Schutzgut Wasser

#### *Grundwasser*

Die Grundwasservorkommen im Plangebiet sind nur von geringer Bedeutung. Es handelt sich dabei um Kluffgrundwasser im Bereich der Festgesteinschichten des Oberen Hallischen Porphyrs. Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 15 m.

Im Bereich der Linse tertiären Materials in der Tiefenlinie fällt Stauwasser (Schichtenwasser) an, was zu Schäden in Kellerbereichen führt (Fuchsbergstraße Nr. 25b). Ebenso kommt es zu Vernässungserscheinungen an der Oberfläche in diesem Bereich.

#### *Oberflächenwasser*

Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet nicht. Ursprünglich durchfloss ein Graben das Plangebiet, der keine natürliche Quelle besaß. Der Graben befand sich in der Tiefenlinie. Das Flurstück 23 ist die katastermäßige Darstellung dieses Grabens. Er führte weiter nach Nordwesten an der Kleingärtenanlage entlang bis zum Salamanderweg und mündete dort in einen noch vorhandenen Graben ein. Dieser Graben hatte die Funktion, die Niederschlagswässer aufzunehmen, die durch die starke Hangneigung verstärkt anfallen. Weiterhin diente er dazu, die Stauwässer (anfallendes Schichtenwasser) abzuführen. Dadurch wurden auch die Vernässungserscheinungen deutlich verringert. Dieser Graben wurde innerhalb des Plangebietes vollständig verrohrt. Dabei ist die Lage der Rohrleitung nicht identisch mit dem Flurstück 23. An diese Leitung sind heute die Überläufe der Kleinkläranlagen angeschlossen. Der verrohrte Graben befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand und soll Fertigstellung der Entwässerungsleitung im Kirschbergweg außer Betrieb genommen werden.

### 4.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet ist kaum negativ stadtklimatisch überprägt. Kleinräumige Austauschzirkulationen mit den umliegenden Waldflächen (Fuchsbergwäldchen) und Trockenrasenflächen führen zu Frischluftzufuhr und nächtlicher Abkühlung. Wegen des geringen Versiegelungsgrades und der reich strukturierten Vegetation kommt es nicht zu den innenstadtypischen Aufheizungen bzw. Überhitzungen im Sommer. Das Plangebiet liegt also in einem „klimatischen Gunstgebiet“ ohne Bezug zu klimatisch-lufthygienisch belasteten Siedlungsräumen.

### 4.3.4 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Grundlage der ökologischen Bewertung ist die Erfassung der derzeitigen Biotop- und Nutzungsstrukturen und deren ökologische Bedeutung. Direkt auf das Gebiet bezogene faunistische Repräsentativbeobachtungen sind nicht bekannt. Wegen des vorhandenen hohen Altbaumbestandes, Wildkrautbereiche und extensiv genutzter Flächen ist das Plangebiet aber als bedeutsames Nahrungshabitat und Lebensraum für Vögel, Kleinsäuger und Insekten einzustufen. Es besitzt einen hohen avifaunistischen Wert, den es durch sehr behutsame bauliche Verdichtung zu erhalten gilt.

Folgende Biotoptypen bzw. Pflanzengesellschaften wurden festgestellt:

- strukturarme Hausgärten

Grünflächenanteil der Grundstücke bei 40 %, pflegeleichte Ziergärten mit geringer ökologischer Bedeutung

- strukturreiche Hausgärten  
hoher Grünflächenanteil der Grundstücke, Vegetationsausstattung mit höheren Anteil an Gehölzen (dichter Obstbaumbestand) und Hecken
- strukturarme Klein- und Wochenendgärten  
Nutzgartencharakter, großer Teil der Fläche ist Grabeland
- strukturreiche Klein- und Wochenendgärten  
nicht mehr genutzte Gärten mit ausdauernden Ruderalgesellschaften
- ruderale Gebüsche und Strauchgesellschaften  
an den Grundstücksgrenzen befinden sich häufig heckenartige Gebüsche. Als mit strukturbestimmendes Element wurden diese Bereiche zur Erhaltung festgesetzt.
- ausdauernde Ruderalfluren  
entstehen dort, wo nur geringe Nutzungsansprüche vorliegen und der Vegetationsbestand relativ stabil ist.
- Gärtnereien  
der Biotopwert ist geringer als bei den Nutzgärten

Das Plangebiet wird durch den vorhandenen Baumbestand entscheidend geprägt. Im Dezember 1997 wurde eine Baumbestandserfassung für fast das gesamte Plangebiet vorgenommen. 1.159 Exemplare unterschiedlicher Art und Größe wurden erfasst. In Auswertung des Vitalitätszustandes und unter Berücksichtigung weiterer ökologischer und landschaftsästhetischer Gesichtspunkte wurde einzelnen Bäumen ein gebietsspezifisch höchster Wert zugeordnet. Diese Bäume müssen unbedingt erhalten werden. Deshalb sind sie in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt. Für alle anderen Bäume gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) vom 22. Juli 1998.

Neben den Bäumen sind auffallend viele Heckenstrukturen und Flächen mit Sträuchern und Gehölzaufwuchs entlang der vorhandenen Grundstücksgrenzen prägend.

#### 4.3.5 Schutzgut Landschaftsbild, Erholungseignung

Das Landschaftsbild wird durch die dichte Vegetation geprägt. Ausgewachsene Hecken, Großsträucher und ein umfangreicher Altbaumbestand sind bestimmend und wirken in den öffentlichen Straßenraum. Dagegen sind Durchblicke auf die Grundstücke kaum möglich und es gibt keine großen Blickbeziehungen.

Innerhalb des Plangebietes ist ein klassisch - artifizieller, teilweise romantischer Eindruck erlebbar. Die großen verwilderten oder gering genutzten Grundstücke vermitteln Naturnähe.

Ortsbildprägend sind Zäune in Kombination mit Heckenpflanzungen (Tulpenweg, Fuchsbergstraße) und Mauern. Öffentliche Grünflächen sind nicht vorhanden. Durch die Stadtrandlage mit den umgebenden Freiflächen kann die Versorgung mit wohnungsnahen Spiel- und Aufenthaltsflächen als ausreichend eingestuft werden. Zusätzliche öffentliche Spielplätze sind im Plangebiet nicht erforderlich.

Das Erholungspotential des Plangebietes beschränkt sich auf die Gartennutzung durch die Anwohner und der Möglichkeit des Spazierengehens in den Straßen. Der Nutzung der Gartenbereiche ist ein hoher sozialer Wert beizumessen.

#### 4.3.6 Schutzgebiete/Schutzobjekte

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde im Ergebnis der Bestandsaufnahme ein naturnahes, ruderales Gebüsch im Zentrum des Plangebietes als geschütztes Biotop nach § 30 NatSchG LSA eingestuft. Es handelt sich um eine ca. 150 m lange Hecke von Hasel, welche im Norden in einen dichten Gehölzaufwuchs von Weißdorn und Brombeere übergeht, an der östlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Kirschbergweg 12 und Fuchsbergstraße 33. Die Fläche ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Weitere Schutzgebiete im naturschutzrechtlichen Sinne gibt es nicht im Plangebiet.

#### 4.3.7 Zusammenfassende Bewertung

Das Plangebiet verfügt kaum über negative stadtklimatische Aspekte aufgrund des geringen Versiegelungsgrades und der reichstrukturierten Vegetation.

Im Zentrum des Plangebietes, im Bereich der Tiefenlinie zwischen zwei kleinen Porphyrkuppen sind durch tonige und schluffige Böden örtliche Vernässungserscheinungen vorhanden. Die Verrohrung des Grabens hat mit großer Wahrscheinlichkeit die Vernässungstendenzen verstärkt.

Das Plangebiet stellt einen wichtigen Baustein im Biotopverbund zwischen Saaletal, den angrenzenden Feuchtgebieten nördlich des Gebietes und den Brandbergen dar. Es gibt aufgrund des relativ zusammenhängenden Bestandes an Gehölzflächen und der für Fauna und Flora ungestörten Innenbereichsfläche noch intakte Austauschbeziehungen zum Umland.

Das Gebiet ist außerordentlich stark durchgrünt. Charakteristisch ist ein bedeutender Bestand an Großgrün, was sich in einen bemerkenswerten Altbaumbestand und wertvollen Hecken- und Gehölzstrukturen widerspiegelt, die erhalten werden müssen. Große Teile des Inneren des Plangebietes sind nicht bebaut. Das gibt dem Gebiet den Eindruck der Naturnähe.

Insgesamt ist das Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht hoch zu bewerten. Das vorhandene Großgrün, die lockere Bebauung, die günstigen klimatischen und landschaftsästhetischen Faktoren spielen eine entscheidende Rolle für das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes und für seinen hohen Wohnwert. Dies gilt es zu erhalten.

### 4.4 Verkehrliche Erschließung

#### 4.4.1 Straßen

Die Anbindung an das städtische Hauptnetz erfolgt über die Dölauer Straße, auf die der Kirschbergweg, der Tulpenweg und die Fuchsbergstraße münden. Dabei sind Linksabbiegevorgänge in der Dölauer Straße wegen der hohen Verkehrsbelegung und fehlender Abbiegespuren schwierig.

Für das Plangebiet sind die Fuchsbergstraße im Norden und der Kirschbergweg im Süden die Erschließungsachsen, die über den Tulpenweg im Südosten verbunden sind. Der Tulpenweg ist seit geraumer Zeit als Einbahnstraße ausgewiesen. Die Zufahrt (Einfahrt) ist nur aus Richtung Fuchsbergstraße gestattet.

Aufgrund der Geländesituation ist der Abstand und damit die Erschließungstiefe des Kirschbergweges und der Fuchsbergstraße sehr groß. Im Nordwesten beträgt der Abstand

an der engsten Stelle im Plangebiet 135 m, im Südosten an der breitesten Stelle 270 m. Um die Erschließung für die zum Teil im rückwärtigen Bereich vorhandene Bebauung zu sichern, wurden Privatwege bis zur öffentlichen Verkehrsfläche geschaffen (Fuchsbergstraße 25, 25a, 25b) bzw. bei der Grundstücksteilung schmale Streifen bis zur öffentlichen Verkehrsfläche herausgelöst (Kirschbergweg 6b). Diese Anbindungen sind durch Tore gesperrt und haben den Charakter von Grundstückszufahrten.

Die Fahrbahnbreite des Kirschbergweges beträgt zwischen 4,5 und 5,0 m, die des Tulpenweges zwischen 4,0 und 4,5 m und die der Fuchsbergstraße zwischen 5,0 und 5,5 m. In der Fuchsbergstraße gibt es zwischen den Grundstücken Nr. 31 und 49 eine Einengung der Fahrbahn auf bis zu 3,2 m. Hier wird eine Porphyrkuppe im Einschnitt gequert. In Höhe Grundstück Nr. 33 liegt die Oberkante der nördlichen Böschung ca. 2 m und die Oberkante der südlichen Böschung ca. 1,1 m über der Fahrbahn. Vor, hinter und innerhalb der Einengung gibt es Ausweichstellen. Bis auf diese Einengung sind die Fahrbahnbreiten für die jetzige Verkehrsbelegung ausreichend.

Die Fuchsbergstraße hat für den gesamten Bereich die Funktion einer Sammelstraße, die anderen sind reine Anliegerstraßen.

#### 4.4.2 Fußwege/Radwege

Der Kirschbergweg hat beidseitig Fußwege, allerdings teilweise nur 1,5 m breit. Der Tulpenweg hat einen einseitigen Fußweg von ca. 1,5 m Breite. In der Fuchsbergstraße gibt es südlich einen durchgängigen Fußweg unterschiedlicher Breite (Minimum sind ca. 1,5 m), der zum Teil in wassergebundener Decke befestigt ist. Im Osten gibt es im Bereich der Kleingartenanlage auch auf der Nordseite einen Fußweg. Die vorhandenen straßenbegleitenden Fußwege sind ausreichend. Ein Problem ist das Parken von PKW auf den Fußwegen.

Radwege sind im Plangebiet nicht vorhanden. Sie sind aufgrund der geringen Verkehrsbelegung auch nicht erforderlich.

Teile der öffentlich genutzten Verkehrsflächen in allen drei Straßen sind nicht im öffentlichen Besitz (siehe Pkt. 4.1).

#### 4.4.3 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze gibt es im Plangebiet nicht. Notwendige Stellplätze sind in der Regel auf den Grundstücken eingeordnet (freistehende oder im Gebäude integrierte Garagen, offene Stellplätze auf den Grundstücken, Carports). Da im öffentlichen Straßenraum keine Flächenreserven vorhanden sind, sind auch zukünftig alle notwendigen Stellplätze und Garagen auf dem Grundstück herzustellen.

Durch die Nutzer der Kleingartenanlage „Am Fuchsberg“ wird im Sommer der östliche Teil der Fuchsbergstraße zum Parken genutzt. Dabei wird besonders die Südseite in Mitleidenschaft gezogen (Parken auf dem Fußweg, starke Einengung der Fahrbahn durch parkende Autos). Dieser Bereich ist nicht als Parkplatz für die Kleingartenanlage geeignet. Die notwendige Stellplatzanzahl für die Kleingärten muss innerhalb der Anlage abgedeckt werden.

#### 4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Über die vorhandene Straßenbahn in der Dölauer Straße ist das Plangebiet an den ÖPNV angebunden. Die Haltestelle befindet sich zwischen der Schwuchtstraße und dem Kirschbergweg in günstiger Entfernung zum Plangebiet.

#### 4.5 Stadttechnische Erschließung

##### 4.5.1 Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet ist trinkwasserseitig erschlossen.

##### 4.5.2 Entwässerung

Das Plangebiet ist nur partiell an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen. Der Kirschbergweg 4 -10 entwässert über einen eigenen Sammler in den Hauptsammler Dölauer Straße. In diesen Nebensammler bindet eine private Druckleitung ein, die vom Grundstück Nr. 14a kommt.

Im Tulpenweg sind Schmutz- und Regenwassersammler verlegt. Der Schmutzwassersammler bindet in die Klärgrube östlich Haus Nr. 5 ein. Deren Überlauf und die Regenwassersammler sind an den verrohrten Graben angeschlossen.

Die weiteren im Geltungsbereich vorhandenen Grundstücke entwässern über Kleinkläranlagen in den in der Tallage verrohrten Graben. Dieser Graben wurde vermutlich infolge starker Geruchsbelästigungen in den 70er Jahren von den Anliegern verrohrt. Die Anfahrbarkeit zu Wartungs- und Kontrollzwecken ist nicht gegeben, da es keine Zuwegung gibt. Der Graben gehört der Halleschen Wasser- und Abwasser (HWA) GmbH. Um den schlechten baulichen Zustand nicht weiter zu verschärfen, sind keine zusätzlichen Einleitungen aus Kleinkläranlagen in diesen Graben zulässig. Im Auftrag der HWA erfolgte die Planung neuer Abwasserleitungen, von denen die in der Fuchsbergstraße bereits realisiert worden ist.

Im Tulpenweg gibt es eine Straßenentwässerung, die in den vorhandenen Regenwassersammler einbindet. Im Kirschbergweg gibt es keine durchgängige Straßenentwässerung. In Höhe des Grundstückes Nr. 20 ist ein Straßeneinlauf vorhanden, der vermutlich in eine vorhandene Leitungen auf dem angrenzenden Grundstück einbindet und zum verrohrten Graben führt. Dieser Zustand wird mit dem neuen Abwassersystem bereinigt.

##### 4.5.3 Energieversorgung

Das Plangebiet ist mit Elektroenergie versorgt. Im Kirschbergweg, in Höhe des Grundstückes Nr. 24, ist eine Trafostation vorhanden, aus der das Plangebiet niederspannungsseitig versorgt wird.

##### 4.5.4 Telekommunikation

Im Plangebiet liegen im Randbereich der erschließenden Straßen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

## 5 Planungskonzept

Oberstes Planungsziel ist es, eine weitere Bebauung im Plangebiet bei gleichzeitiger Erhaltung des locker bebauten Gebietscharakters zu ermöglichen. Der ökologisch hochwertigen Situation soll durch die Freihaltung des Innenbereiches von Bebauung entsprochen werden.

Bei der Umsetzung dieses Konzeptes wird es im Rahmen der unter Punkt 6.1 erläuterten Festsetzungen möglich sein, innerhalb des Plangebietes ca. 20 Wohnhäuser neu zu errichten.

### 5.1 Städtebauliches Zielkonzept

- Entwicklung des Gebietes differenziert als allgemeines und reines Wohngebiet mit einem klaren Schwerpunkt auf hochwertigem Wohnungsbau
- Mäßige Verdichtung des Gebietes, Begrenzung der GRZ auf 0,2 - höchstens 0,3
- Gebäudehöhe von 2 Vollgeschossen soll nicht überschritten werden
- Bebauung in offener Bauweise mit Begrenzung der Gebäudelängen auf 16 m
- Begrenzung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude auf max. 4
- behutsame Anpassung der neuen städtebaulichen Struktur an die im Gebiet vorhandenen Baudenkmale
- Beachtung der Immissionssituation (Verkehrslärm) im Verlauf der Dölauer Straße

### 5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

- Der wertvolle Altbaumbestand, der Teil des Biotopverbundes zwischen Saaletal und Brandbergen ist, sowie die gebietstypische Geländeausformung sind zu berücksichtigen.
- Festsetzung besonders wertvoller Einzelbäume und Behandlung des übrigen, umfangreichen Baumbestandes nach der Baumschutzsatzung der Stadt Halle
- Erhalt der stark durchgrünten Vorgartenbereiche
- Erhalt der linearen Heckenstrukturen
- Zur Erhaltung der besonderen stadtklimatischen Qualität, aus hydrogeologischen und überregional landschaftsplanerischen Gründen und zur Erhaltung der Austauschbeziehungen zum Umland ist der innere Grünbereich nicht zu bebauen.
- Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft unter Beachtung der fachplanerischen Vorgaben

### 5.3 Verkehrskonzept

- Das Gebiet soll vorrangig öffentlich erschlossen werden. Die Anfahrbarkeit der rückwärtigen Bebauung ist privatrechtlich zu regeln.
- Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

## 6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

### 6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung wird der nordwestliche Teil des Plangebietes als Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt (Teilgebiete 1 und 4).

Der generelle Ausschluss der nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 im Reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (durch Läden, nicht störende Handwerksbetriebe - die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen -, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) dient dazu, den vorhandenen Charakter des „hochwertigen Wohnens“ zu sichern. Dadurch werden besucherintensive Nutzungen mit ihren möglichen Beeinträchtigungen ausgeschlossen.

Für den Teilbereich des Grundstückes Kirschbergweg 22 (Kinderheim) wird ein erweiterter Bestandsschutz gemäß § 12 Abs. 10 BauNVO festgesetzt. Mit der grundstücksbezogenen ausnahmsweisen Zulässigkeit der Erweiterung, Änderung und Erneuerung dieser baulichen Anlage für soziale Zwecke wird der Bestand bzw. die Entwicklung des Kinderheimes gesichert, weitere soziale Einrichtungen mit möglichem Störpotential werden jedoch verhindert.

Die Teilgebiete TG 2 und 3 im südöstlichen Teil werden als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die hier vorhandenen und zu erhaltenden Gartenbaubetriebe sind in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 ausnahmsweise zulässig, während sie im Reinen Wohngebiet unzulässig sind. Ihre Lage in unmittelbarer Nähe der Dölauer Straße und im dichter überbauten östlichen Bereich des Plangebietes verhindert nicht die vorgesehene Entwicklung des Plangebietes für hochwertigen Wohnungsbau. Ein Störpotential gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung konnte nicht ausgemacht werden. Die Art der derzeit vorhandenen Nutzung der Betriebsflächen soll erhalten bleiben, so dass auch hier der Innenbereich von Bebauung freigehalten werden kann.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet und der damit verbundenen ausnahmsweisen Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben wird der Entwicklung der bestehenden Betriebe Rechnung getragen. Dagegen kann die Neuansiedlung von weiteren Gartenbaubetrieben verhindert werden.

In den WA-Teilgebieten TG 2 und 3 werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die sonst allgemein zulässig wären, als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Das betrifft auch die vorgesehenen Veräußerung und Wiedernutzbarmachung der Kindereinrichtung Fuchsbergstraße 27. Durch eine objektkonkrete Beurteilung kann ein eventuelles Störpotential besonders in den Grenzbereichen zu den WR-Teilgebieten und die damit verbundene Beeinträchtigung des hochwertigen Wohnens ausgeschlossen werden.

Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen) sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung und damit auch nicht ausnahmsweise in den WA-Teilgebieten zulässig. Der Ausschluss begründet sich neben dem möglichen Störpotential darin, dass diese verkehrintensiven Nutzungen nicht über das vorhandene Straßennetz abzusichern sind.

Die ausgeschlossenen Nutzungen sind im Plangebiet und dem direkt angrenzenden Bereich auch bisher nicht vorhanden.

Sowohl im Reinen Wohngebiet als auch im Allgemeinen Wohngebiet ist nach § 13 BauGB die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in Räumen innerhalb von Gebäuden zulässig. Damit ist die Tätigkeit der im Pkt. 4.2 Benannten innerhalb der ausgewiesenen Nutzung abgesichert.

### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde entsprechend der Situation differenziert festgesetzt. Dabei wurden sowohl bestehende Wohngebäude als auch Nebenanlagen und Garagen/Stellplätze/Zufahrten (soweit im Plan dargestellt bzw. bei der Erfassung ersichtlich) zugrundegelegt. Die festgesetzte GRZ liegt zum Teil weit unter den Obergrenzen von 0,4 nach § 17 BauNVO. Dadurch werden die Eingriffe in das Biotop-, Boden- und Wasserpotential gemindert und der Charakter des Gebietes als locker bebauter, hochwertiger Wohnstandort erhalten.

Eine höhere GRZ, die der bereits vorhandenen Versiegelung in jedem Fall gerecht würde, wurde nicht festgesetzt. Die zum Teil bereits erfolgte verdichtete Bebauung entspricht nicht den Planungszielen für das Gebiet. Diese Bebauung hat jedoch Bestandsschutz.

#### Teilgebiet 1 (GRZ 0,15)

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes entlang des Kirschbergweges sind die größten Grundstücke mit der geringsten Überbauung vorhanden. Entsprechend wurde hier nur eine Grundflächenzahl von 0,15 festgesetzt. Die vorhandenen Grundflächenzahlen liegen mit Ausnahme des Grundstückes Nr. 28 ( 0,18) unter diesem Wert.

#### Teilgebiet 2 (GRZ 0,25)

Im östlichen Teil des Kirschbergweges ist die vorhandene Bebauungsdichte deutlich höher. Mit einer GRZ von 0,25 nähert man sich den kleineren und dichter bebauten Grundstücken an (wie Kirschbergweg 6, 6 a). Das Grundstück 6 b bildet in diesem Bereich mit einer GRZ von 0,46 eine absolute Ausnahme.

#### Teilgebiet 3 (GRZ 0,30)

Das gleiche trifft für den östlichen Teil der Fuchsbergstraße bzw. den Tulpenweg zu. Hier wurde eine GRZ von 0,30 festgesetzt. Die Versiegelung der Grundstücke Fuchsbergstraße 25, 25 a, 25 b, 29 und 31 liegt über dieser Grundflächenzahl, entspricht jedoch - wie bereits erwähnt - weder dem Gebietscharakter noch den Planungszielen.

#### Teilgebiet 4 (GRZ 0,20)

Im westlichen Bereich der Fuchsbergstraße wird die Bebauung wieder lockerer. Daher wurde eine Grundflächenzahl von 0,20 festgesetzt. Nur das Grundstück Nr. 49 liegt mit einer Grundflächenzahl von 0,25 derzeit als Ausnahme über diesem Wert.

Um die negativen Auswirkungen der Bebauung bisher nicht versiegelter Bereiche und damit das Eingriffspotential zu begrenzen, wird ein Überschreiten der ausgewiesenen Grundflächenzahlen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauGB und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wie es nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 von Hundert möglich wäre, entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auf 25 von Hundert begrenzt. Auf einen vollständigen Ausschluss der Überschreitung wird verzichtet, weil ein Teil

der bereits bebauten Grundstücke unter Einbeziehung der vg. Anlagen bereits über der festgesetzten GRZ liegt bzw. mit Stellplätzen unterversorgt ist.

Mit dieser Festsetzung liegt die gesamte mögliche Versiegelung für alle Teilgebiete unter 40 %.

Da die Grundstücke teilweise sehr groß sind und eine lockere Bebauung angestrebt wird, wurde auch die (absolute) Grundfläche der Wohngebäude auf 300 m<sup>2</sup> begrenzt. Diese Fläche lehnt sich an die gebietsprägende Villenbebauung an.

Um den Gartenbaubetrieben auch weiterhin die Ausübung ihres Gewerbes am Standort zu ermöglichen, wurde auf der Grundlage des § 17 Abs. 2 BauNVO für diese Teilbereiche eine an das Gewerbe gebundene Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,5 festgesetzt. Damit wird die zweckentsprechende Grundstücksnutzung gesichert, ohne dass die Grundflächenzahl für die Wohnnutzung unverhältnismäßig hoch angesetzt werden muss.

Entsprechend der vorhandenen baulichen Situation im Plangebiet und den direkt angrenzenden Bereichen wird für die Teilgebiete 1 und 2 entlang des Kirschbergweges die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 als Höchstgrenze festgesetzt. Für die Teilgebiete 3 und 4 entlang der Fuchsbergstraße beträgt die Höchstgrenze 1 Vollgeschoss. Der Ausbau und die Nutzung von Dachgeschossen, die nach § 2 Abs. 4 BauO LSA keine Vollgeschosse sind, bleibt davon unberührt.

### **6.1.3 Bauweise**

Um den Gebietscharakter der lockeren Bebauung mit überschaubaren Gebäudelängen zu wahren, wurde gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweisen festgesetzt. Generell gilt die offene Bauweise, die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Als maximale Gebäudelänge werden anstelle von 50 m nur 16 m festgesetzt. Dabei wurde von den Abmessungen des derzeitigen Bestandes ausgegangen. Der überwiegende Teil der vorhandenen Gebäude erfüllt die festgesetzte Gebäudelänge.

Zur Sicherung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung sind für die vorhandenen Gartenbaubetriebe maximale Gebäudelängen von 20 m für Gebäude, die zur Ausübung des Gewerbes notwendig sind, festgesetzt. Dabei darf jedoch pro Gebäude eine Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

Entsprechend der vorhandenen Situation und zur Absicherung einer lockeren Bebauung im Sinne des „gehobenen Wohnens“ sind im gesamten Plangebiet nur Einzelhäuser nach § 22 Abs. 2 Bau NVO zulässig.

### **6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen für jedes Grundstück klar definiert.

Da die vorhandene Bebauung keine einheitliche Bauflucht bildet, wurden keine Baulinien sondern nur Baugrenzen festgesetzt, d. h. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenzen nicht überschreiten. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes wurde die Baugrenze zum Kirschbergweg um 8,0 m und zum Tulpenweg um 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt, zur Fuchsbergstraße im östlichen Teil 4,0 m, weiter westlich ebenfalls 5 m. Damit wird eine wesentliche Forderung der Grünordnung, die Sicherung der Vorgärten, erfüllt.

Zur Sicherung des „grünen Innenbereiches“ wurde die hintere Baugrenze festgesetzt. Diese ist in ihrer unterschiedlichen Tiefe von der vorhandenen Bebauung und den sich im Nordwesten an das Plangebiet anschließenden Baustrukturen abgeleitet. Damit entstehen im Westen des Plangebietes kleinere Baufelder, während im Osten entsprechend der vorhandenen Situation mit Bauten in der 2. Reihe sowie den Gewächshäusern der Gartenbaubetriebe deutlich größere Baufelder festgesetzt werden.

Entsprechend der vg. Zielstellung sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO nur auf der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen davon werden hinter der rückwärtigen Baugrenze gartentypische Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteräume, Pergolen mit einer Grundfläche von maximal 30 m<sup>2</sup> pro Gebäude. Damit eine Aneinanderreihung einzelner Anlagen vermieden wird, erfolgt zudem eine Beschränkung auf 50 m<sup>2</sup> pro Grundstück.

#### **6.1.5 Größe der Baugrundstücke**

Das Teilgebiet 1 zeichnet sich durch besonders große Grundstücke mit entsprechend lockerer Bebauung aus. Um den gehobenen Wohnwert zu sichern, soll diese Gebietseigenart erhalten bleiben.

Durch die Festsetzung einer Mindestgröße für die Baugrundstücke von 1 400 m<sup>2</sup> wird dieses Ziel zusätzlich abgesichert. Damit sind kleinteilige Grundstücksteilungen, wie sie im Osten des Plangebietes schon vorgenommen worden sind, ausgeschlossen und der erhaltenswerte villenartige Charakter dieses Teilgebietes wird gesichert. Das Maß von 1 400 m<sup>2</sup> leitet sich aus dem kleinsten vorhandenen bebauten Grundstück dieses Teilgebietes (Kirschbergweg Nr. 28) ab. In Verbindung mit der Grundflächenzahl von 0,15 ist die Bebauung mit einem Einzelhaus pro Grundstück möglich.

#### **6.1.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

Ein erklärtes Planungsziel ist es, das Plangebiet für das „gehobene Wohnen“ zu erhalten. Voraussetzung dazu sind die geringen Grundflächenzahlen und die lockere Bebauung mit hohem Grünanteil. Dies wird nur erreicht, wenn die Nutzungsintensität auf den Grundstücken gering bleibt. Dem dient auch die Beschränkung der Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden. Bei Mehrfamilienhäusern sind entsprechend mehr Stellplätze und Nebenanlagen auf dem Grundstück notwendig. Damit steigt der Überbauungsgrad deutlich an. Ein weiterer Grund für die Begrenzung ist das mit der Wohnungszahl steigende Verkehrsaufkommen, das durch die angrenzenden Straßen nicht mehr bewältigt werden kann.

Das Plangebiet und die Umgebung ist deutlich durch Wohngebäude mit 1 - 2 Wohnungen geprägt. Deshalb sind für die Teilgebiete entlang der Fuchsbergstraße (TG 3 und 4) auch maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Entlang des Kirschbergweges (TG 1 und 2) dominieren große villenartige Gebäude. Hier sind schon vereinzelt mehr als 2 Wohnungen pro Wohngebäude vorhanden. Um eine effektive Nutzung der vorhandenen großen Gebäude zu sichern, sollen hier maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden.

## 6.2 Grünordnung

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

Die zum Erhalt gekennzeichneten Bereiche sind Heckenstrukturen und wichtige Einzelbäume. Sie erfüllen wesentliche ökologische und gestalterische Funktionen und prägen das Plangebiet.

In Auswertung des Vitalitätszustandes wurden Bäume mit einem Stammdurchmesser von über 30 cm und einem hohen Landschaftsbildwert zum Erhalt festgesetzt. Für die nicht festgesetzten Einzelbäume gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Halle/Saale. Sie ist bei allen Bauvorhaben zu beachten.

Für Nachpflanzungen sind standortgerechte Gehölzpflanzungen zu wählen. Sie sind langlebig, pflegearm und ökologisch wertvoll. Die Verwendung von nicht standorttypischen oder ausländischen Arten führt gehäuft zu Ausfällen, erhöhten Kosten für Pflege und Neupflanzung. Einige dieser Arten (Koniferen, Robinien, Eschenahorn) sind für die heimische Tierwelt nicht nutzbar, verändern den Boden und führen zu einer Verschlechterung der biologischen Qualität des Gebietes. In der Anlage sind geeignete Pflanzen für diese Bereiche aufgeführt, die diese Anforderungen erfüllen.

Da zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend zu klären ist, wo sich zukünftige Grundstückszufahrten befinden, sichert die Festsetzung 6.2 die Anfahrbarkeit der Grundstücke, indem die festgesetzten Heckenstrukturen in einer Breite von 3,0 m unterbrochen werden dürfen. Damit wird für den Erhalt bzw. die Schaffung des Biotopverbundes die erforderliche durchgängige Heckenstruktur gesichert, welche nur in einem unbedingt notwendigen Maße unterbrochen wird.

## 6.3 Verkehrserschließung

Das vorhandene Straßennetz mit der (angrenzenden) Dölauer Straße, dem Kirschbergweg, dem Tulpenweg und der Fuchsbergstraße bleibt unverändert bestehen. Die Straßen sind in der Planzeichnung als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die derzeit bereits als Straßenraum genutzten privaten Flurstücke werden in die Straßenverkehrsfläche einbezogen.

Aufgrund der Ausweisung des Tulpenweges als Einbahnstraße und der reinen Anliegerfunktion des Tulpen- und Kirschbergweges wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Fahrbahnbreiten von ca. 4,75 m ausreichend sind.

In der Fuchsbergstraße wäre eine Fahrbahnbreite von 5,5 m und ein einseitig durchgehender Fußweg auf der Südwestseite von 2,0 m Breite die optimale Lösung. Diese Straßenbreite lässt sich im Bereich der Straßeneinengung an der Porphyrkuppe kaum realisieren. Im Hinblick auf anfallende Kosten und den Eingriff in die angrenzenden hochwertigen Böschungsbereiche ist auf einer Länge von 80 m eine Einengung auf eine Straßenbreite von 4,75 m und eine Gehwegbreite von 1,75 m vorstellbar. Um in diesem Bereich detaillierteren Untersuchungen im Rahmen der Straßenplanung noch genügend Spielraum zu lassen, wurde die südliche Straßenbegrenzungslinie der Fuchsbergstraße durchgängig (und damit innerhalb der Häuser Nr. 29, 31 und 33 hinter den bestehenden Einfriedungen) festgesetzt. Hinter den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann beim Ausbau der Straße zurückgeblieben werden.

Im weiteren Verlauf der Fuchsbergstraße nördlich des Plangebietes sind keine neuen Ansiedlungen vorgesehen und somit auch perspektivisch keine maßgebliche Zunahme des Verkehrsaufkommens zu erwarten.

Im östlichen Abschnitt ermöglicht die Breite innerhalb der öffentlichen Flurstücke zudem die Einordnung eines Parkstreifens zur Längsaufstellung innerhalb des Straßenraumes. Dieser ist auch in Verbindung mit einer neuen Nutzung des ehemaligen Kindergartens im öffentlichen Raum sinnvoll zugeordnet.

Für Baufelder, die eine rückwärtige Bebauung zulassen, soll die Erschließung dieser Gebäude über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger erfolgen. In der Planzeichnung sind entsprechende Bereiche unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Biotopstrukturen festgesetzt. Eine öffentliche Erschließung in die Tiefe des Plangebietes ist nicht vorgesehen, da die Grundstückbesitzer nicht durch eine starre öffentliche Verkehrerschließung in ihren Nutzungs- oder Teilungsabsichten reglementiert werden sollen.

Mit der Festsetzung im Bebauungsplan sind die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht abschließend begründet, sondern es sind nur die Flächen für solche Rechte festgesetzt. Die Begründung des Rechtes bedarf einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Eigentümer des belasteten Grundstücks und dem Kreis der Begünstigten. Für die Rechtswirkung ist erforderlich, dass der Vertrag als Grunddienstbarkeit bzw. als persönlich beschränkte Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen wird.

Die nach § 52 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Stellplätze sind gemäß § 52 Abs. 5 BauO LSA auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

## 6.4 Immissionsschutz

### 6.4.1 Lärm

Im BauGB ist gefordert, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind.

Diese grundsätzliche Forderung wird in Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig konkretisiert durch die Beachtung der Vorgaben der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)" sowie der DIN 18 005 Teil I "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung".

In der DIN 18 005 sind folgende Orientierungswerte vorgesehen:

	tags	nachts
Reine Wohngebiete	50 dB	40/35 dB
Allgemeine Wohngebiete	55 dB	45/40 dB

Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der höhere Wert für Verkehrsgläusche.

Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Kommune, d.h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten erforderlichenfalls nach unten oder oben abgewichen werden. Das kann durch vorhandene Bebauung und bestehende Verkehrswege begründet werden. Bei einer Überschreitung der vorgenannten Werte können Immissionskonflikte sinnvoll mittels Schallschutzmaßnahmen und/oder Abstandsregelungen vermindert werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein weitgehend bebautes Gebiet und nicht um eine Neuplanung. Für noch vorhandene Baulücken entlang der Straßen besteht bereits nach § 34 BauGB Baurecht. Das Ziel der Planaufstellung besteht in der Einordnung ergänzender Bebauung unter Freihaltung innerer Grünbereiche. Dabei soll der locker bebaute Charakter

des Gebietes erhalten bleiben. Die ergänzende Bebauung wird der gegebenen Situation gerecht. Ebenso wie die Wohngebäude sind die emittierenden Nutzungen - insbesondere der Straßenbahn- und KfZ-Verkehr innerhalb der Dölauer Straße - vorhanden und prägen die bestehende Situation.

Im Ergebnis der Nachberechnung zur Schallimmissionsprognose für die Bebauungspläne Nr. 97 und 104 kommt es im Lärmeinwirkungsbereich der Dölauer Straße zu Überschreitungen der Orientierungswerte nachts und punktuell auch tags. So wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts für Verkehrslärm im 1. Obergeschoss Kirschbergweg 4 um 1,6 dB(A) überschritten. Die Beurteilungspegel für das Gebäude Dölauer Straße 50 liegen im ersten Obergeschoss bei tags 59,3 dB(A) und nachts 50,9 dB(A) und im Tulpenweg 1 bei tags 61,2 dB(A) und nachts 52,4 dB(A) und damit wesentlich über den Orientierungswerten. In diesem schmalen Bereich, der innerhalb des Plangebietes unmittelbar an die Dölauer Straße angrenzt, handelt es sich überwiegend um bestehende Wohnbebauung. Da ein aktiver Schallschutz an dieser Stelle aus städtebaulichen Gründen sowie im Hinblick auf Aufwand und Nutzen nicht sinnvoll zu realisieren ist, werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. An den neu zu errichtenden Gebäuden bzw. bei Umbauten sind bauliche oder technische Vorkehrungen erforderlich. Die Möglichkeiten passiven Schallschutzes (Gebäudeanordnung, Grundrisslösung, bauliche Maßnahmen an der Fassade, wie Schallschutzfenster, entsprechend DIN 4109) sind jeweils im Einzelfall zu prüfen und erforderlichenfalls zu realisieren. Die maßgeblichen Außenlärmpegel und die daraus ermittelten Lärmpegelbereiche sind im Bild 2 (tags) als Anhang zum Gutachten und als Beiplan 2 „Isophonenkarte“ zum Bebauungsplan enthalten. Nach den Tabellen 8, 9 und 10 der DIN 4109 folgen aus den Lärmpegelbereichen die Anforderungen an den Schalldämmwert der Außenbauteile.

Eine konkrete Flächenabgrenzung erfolgt nicht, da die Lage des Nachweispunktes zum Lärmeinwirkungsbereich der Dölauer Straße erheblichen Einfluss auf den Beurteilungspegel und damit das notwendige Schalldämmmaß hat (direkt an der Dölauer Straße/unter einem Winkel zur Straße/auf der lärmabgewandten Seite). Unter diesem Gesichtspunkt ist auch das Teilgebiet 3, welches nicht direkt an der Dölauer Straße liegt, in den Wirkungsbereich der textlichen Festsetzung mit aufgenommen worden. Es ist nicht von vornherein auszuschließen, dass Teile des Tulpenweges (z. B. Grundstück Nr. 3) wegen der lückenhaften Schallabschirmung am Tulpenweg von den Beeinträchtigungen betroffen sind. Deshalb ist generell ein objekt konkreter Schallschutznachweis erforderlich.

In den Bereichen, in denen der Außenlärmpegel von 49 dB(A) nachts überschritten wird, ist gemäß VDI 2719 ein ungestörtes Schlafen mit gekippten Fenstern nicht mehr möglich. Daher muss der notwendige Mindestluftwechsel in Schlaf- bzw. Kinderzimmern, die zur Lärmquelle hin angeordnet werden, durch fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, welche den erforderlichen Schalldämmwert nicht nachteilig beeinflussen, erreicht werden. Diese Bereiche wurden in der Planzeichnung innerhalb der Baufelder als Bereiche für besondere Anlage und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gekennzeichnet. Auch hier ist aus den vg. Gründen eine objekt konkrete Beurteilung und Realisierung der Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

In den Reinen Wohngebieten (TG 1 und 4) wird der Orientierungswert für Verkehrslärm der DIN 18 005 nachts von 40 dB(A) im Kirschbergweg leicht überschritten (Kirschbergweg 20 nachts 41,5 dB(A)). Ein Handlungsbedarf wird hier deshalb nicht gesehen, weil der bauliche Schallschutz bereits durch die Bestimmungen der Wärmeschutzverordnung abgedeckt ist. Der entsprechende Tagwert wird eingehalten.

#### 6.4.2 Luft

Luftbeeinträchtigungen liegen nicht vor.

#### 6.5 Örtliche Bauvorschriften

Wegen der vorhandenen gestalterischen Vielfalt im Plangebiet (siehe Punkt 4.2.5) beschränken sich die baugestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschrift auf ein Mindestmaß.

##### 6.5.1 Einfriedungen

Einfriedungen sollen die Eigenart des Gebietes reflektieren. Eine Einsehbarkeit der Grundstücke ist wünschenswert. Aus diesem Grund erfolgte eine Festsetzung der maximalen Höhe von 1,20 m.

##### 6.5.2 Vorgärten

Das Gebiet am Ortsrand hat Erholungsfunktionen. Die Einschränkungen in der Überbaubarkeit der Vorgärten sollen stark durchgrünte Vorgartenbereiche sichern.

##### 6.5.3 Müllstandplätze und Nebenanlagen

Durch die Eingrünung von Elementen, die visuell oder durch Geruch stören, soll die Erholungsfunktion der Vorgärten gestärkt werden.

#### 6.6 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

In der Planzeichnung ist die Hecke, die nach § 30 NatSchG LSA unter Schutz steht gekennzeichnet (siehe dazu Pkt. 4.3.6). Ebenso sind die Baudenkmale nach Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Planzeichnung gekennzeichnet (siehe dazu Pkt. 4.2.6)

### 7 Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung

Eine weitere wichtige Aufgabe des grünordnerischen Fachbeitrags ist die Beurteilung der Auswirkungen der Inhalte des Bebauungsplans auf die Leistungsfähigkeit des Naturhautes und auf das Landschaftsbild gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) bzw. § 8 NatSchG LSA. Werden diese erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt, ist von einem Eingriff in Natur und Landschaft auszugehen (§ 8 NatSchG LSA).

Während der B-Plan selbst keinen Eingriff darstellt, bereitet er aber bauplanungsrechtliche Maßnahmen vor, die als Eingriff zu werten sind. Daher müssen Aussagen und Festsetzungen getroffen werden, die die Auswirkungen des Eingriffs vermeiden oder mindern (§ 9 NatSchG LSA), sie ausgleichen (§ 11 NatSchG LSA) oder die beeinträchtigten Werte und Funktionen des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Raumes wiederherstellen bzw. ersetzen (§ 13 NatSchG LSA).

Die folgenden Punkte wurden aus der aktualisierten „Ökologischen Bilanz“ des Landschaftsarchitekturbüros Haselbach übernommen.

### 7.1 Eingriffsbeschreibung

Mit dem Bebauungsplan werden eingriffsverursachende Vorhaben zulässig. Damit könnte die gesamte Fläche grundhaft verändert werden. Der Tatbestand eines Eingriffes i. S. des Gesetzes ist vorhabenbezogen gegeben und muss ausgeglichen werden.

Maximal könnten 5.500 m<sup>2</sup> ausdauernde Ruderalfluren verlorengehen und 17.660 m<sup>2</sup> strukturreiche Haus- und Kleingärten könnten entwertet werden. Es könnten maximal 1.800 m<sup>2</sup> strukturarme Kleingärten bebaut und 2.770 m<sup>2</sup> ruderale Gebüsche gerodet werden.

Das entspricht einer Vernichtung von Boden durch Bebauung und einer Versiegelung über das heutige Maß hinaus in einer maximalen Größenordnung von 14.000 m<sup>2</sup>. Dementsprechend ist auch eine Verminderung der Grundwasserneubildungsrate möglich.

### 7.2 Bilanzierung (schutzgutbezogen)

In der folgenden Tabelle werden die durch die Bebauung erfolgten Eingriffe in den Naturraum den möglichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt.

Nr.	Entstehender Eingriff	Schutz, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
1.	Beseitigung von Ruderalfluren und ruderalen Gebüschen, Entwertung von strukturreichen Haus- und Kleingärten	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bearbeitungsgebietes Anpflanzen eines 20 m breiten Gehölzstreifens entlang der Äußeren Lettiner Straße mit 5.400 m <sup>2</sup> standortgerechten Sträuchern und 145 hochstämmigen Laubbäumen
2.	Beseitigung von biologisch aktivem Oberboden durch den Bau von Straßen, Wegen und Wohngebäuden	Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 abzuschleppen, zu lagern und wiederzuverwenden. Ein Ausgleich oder Ersatz für die Versiegelungen ist innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes nicht möglich.
3.	Mesoklimatische Veränderungen durch Reduzierung von Kaltluftentstehungsfläche	Minimierung der „klimatischen Verstädterung“ durch Beschränkung der Bebauung entlang der Straßen, Freihaltung des inneren Grünbereiches, Erhaltung der intensiven Durchgrünung des Gebietes.
4.	Veränderung des Landschaftsbildes durch die Bebauung	Erhalt der hohen Vielfalt im Innenbereich, Festsetzung zur Vorgartengestaltung, Erhaltung des wertvollen Baumbestandes und der das Gebiet prägenden Heckenstrukturen.

### 7.3 Maßnahmekonzept zu Vermeidung und Ausgleich

Ziel der Untersuchungen ist es, die Regeneration des Landschaftsraumes nach Beendigung der Baumaßnahme planerisch vorzubereiten. Gemäß § 8 a BNatSchG sind Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich, die sich an folgenden Grundsätzen orientieren:

- Vermeidung und Verminderung von Eingriffen durch Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Schutzmaßnahmen)

- Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes/der Landschaftspflege erforderlich ist (Ausgleichsmaßnahmen);
- Ersatz nicht ausgleichbarer Eingriffe an anderer Stelle durch Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushaltes bzw. Landschaftsbildes (Ersatzmaßnahmen).

Die zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen sollten in einem funktionalen und ökologischen Zusammenhang mit dem verursachten Eingriff stehen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Ausgleichsflächen und -maßnahmen verbindlich festzusetzen, um so den gesetzlich geforderten Ausgleich in den Grundzügen zu gewährleisten.

Folgende Schutzmaßnahmen sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen erforderlich:

Nr.	Maßnahmen	Beschreibung
S 1	Schutz von Bäumen und Sträuchern	Errichtung von Schutzzäunen und andere Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920
S 2	Schutz des Kulturbodens	Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 abzuschleppen, zu lagern und wiederzuverwenden.
S 3	Schutz des Grundwassers	Vermeidung von Schadstoffeinträgen durch Bau- und Betriebsstoffe durch Einhaltung gängiger Vorschriften
S 4	Schutz des Mikroklimas und des Erholungspotentials angrenzender Flächen	Vermeidung von Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen durch Einhaltung der gängigen Vorschriften

Im Gebiet ist ein Ausgleich nicht möglich. Es wird eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes Gemarkung Kröllwitz, Flur 2 Flurstück 4/2 und 4/3 (teilweise) erforderlich. (siehe Beiplan Nr.2) Sie umfasst die Anpflanzung eines Gehölzstreifens mit insgesamt 5.400 m<sup>2</sup> standortgerechten Sträuchern (60-100cm, 2-jährige Anwuchspflege) und 145 hochstämmigen Laubbäumen (2xv., 10-12 cm Stammumfang, 2-jährige Anwuchspflege).

Der Ausgleich wird den Grundstücken, auf denen ein Eingriff zulässig wird, anteilig zugeordnet.

## 8 Stadttechnische Erschließung

### 8.1. Wasserversorgung

#### 8.1.1 Trinkwasser

Das Plangebiet ist trinkwasserseitig erschlossen. Netzerweiterungen sind nicht vorgesehen.

#### 8.1.2 Löschwasser

Nach Arbeitsblatt W 405 sind 48 m<sup>3</sup>/h (13,3 l/s) Löschwasser für Reine und Allgemeine Wohngebiete mit bis zu 3 Vollgeschossen bereitzustellen. Die Bereitstellung erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz.

## 8.2 Entwässerung

### 8.2.1 Schmutzwasser

Nach Abschluss umfangreicher Untersuchungen zur Entwässerung des Plangebietes im Auftrag der HWA wurde entschieden, das Plangebiet über zwei getrennte Hauptsammler als Mischwassersammler im Kirschbergweg und der Fuchsbergstraße zu entwässern.

Aufgrund der Geländesituation können damit jedoch große Teile des Plangebietes nicht mehr im freien Gefälle entwässert werden. Das Mischwasser des Tulpenweges soll vom Standort der derzeitigen Kleinkläranlage aus in den Kanal in der Fuchsbergstraße gepumpt werden. Das bedeutet, dass am Standort der Kleinkläranlage ein Abwasserpumpwerk zu errichten ist. Ebenso müssen alle tieferliegenden Grundstücke des Kirschbergweges und der Fuchsbergstraße ihr Schmutzwasser auf eigene Kosten zu den Sammlern in den Straßen pumpen. Da in der Fuchsbergstraße in Höhe Grundstück Nr. 33 eine Kuppe ist, muss der Sammler dort extrem tief verlegt werden, was bei dem anstehenden Fels zu erhöhten Kosten führt.

Von der ursprünglichen Vorzugsvariante, einen Abwasserkanal parallel zu dem (in diesem Zusammenhang wiederherzustellenden) Graben in der Tiefenlinie einzuordnen, wurde im Laufe der Bearbeitung Abstand genommen.

Nachteil dieser Variante war, dass ein ca. 6,0 m breiter Streifen für den Graben und Sammler benötigt würde. Diese Lösung würde zu Nutzungseinschränkungen der Grundstücke führen und die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz negativ beeinflussen, da die Entnahme von gebietsprägendem und hochwertigem Grünbestand entlang des Grabens notwendig wäre. Auch die erforderliche Anbindung des Abwasserkanals an den Sammler in der Straße wäre äußerst problematisch. In diesem Zusammenhang wird auch das Öffnen des in der Tallage verlaufenden Grabens nicht mehr als vorrangiges Planungsziel verfolgt.

Mit der abwassertechnischen Erschließung der Straßenzüge werden die vorhandenen Einleitung von (vorgeklärtem) Schmutzwasser in den Graben beseitigt, neue Direkteinleitungen werden im Zuge der Bebauung nicht genehmigt.

### 8.2.2 Regenwasser

Für die Beseitigung der Niederschlagswässer von Privatgrundstücken sind gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Halle die Grundstückseigentümer selbst verantwortlich, sie werden in der Regel nicht in das Abwassernetz übernommen. Deshalb sollte das Regenwasser nach Möglichkeit auf dem Privatgrundstück verbleiben. Durch eine hohe Versickerungsrate kann zudem eine weitgehende Anpassung an den natürlichen Wasserhaushalt erfolgen. Dem dient auch die deutlich unter der zulässigen Obergrenze liegende Grundflächenzahl.

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet schränken eine gezielte Versickerung jedoch teilweise ein. Sollte diese Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich sein, kann das Regenwasser (gedrosselt) in das Mischwassernetz eingeleitet werden. Dazu besteht mit Verlegung von Mischwasserkämen in den Straßen die grundsätzliche Möglichkeit. Allerdings ist die Einleitungsmenge auf die Menge zu begrenzen, welche von einer zu 10 % versiegelten Fläche abfließen würde. Darüber hinaus anfallende Regenwassermengen sind auf dem Grundstück zurückzuhalten. Die vorhandenen Kleinkläranlagen, die nach Anschluss an die zentrale Abwasserableitung außer Betrieb gehen, können als Regenwasserspeicher weiter genutzt werden.

Dadurch wird die innerhalb der Tallage anfallende Wassermenge reduziert. Tatsache ist jedoch, dass innerhalb des Plangebietes mehr Wasser anfällt, als versickert werden kann. Ohne eine entsprechende Ableitung dieser Oberflächen- und Schichtenwässer wären die nordwestlichen Grundstücke wesentlich beeinträchtigt. Aus diesem Grunde muss der Bebauungsplan eine Regelung finden. Diese kann nicht im privatrechtlichen Bereich liegen.

Daher wird das Grabenflurstück durchgängig als Gewässer (verrohrt) dargestellt. (Die Darstellung über ein sonstiges Planzeichen erfolgt in Anlehnung an Leitungsrechte auf schmalen Flächen und wird mit der Grundnutzung der Wohnbaufläche überlagert.) Zu dem Zeitpunkt, zu dem der Graben nicht mehr der Abwasserableitung dient, soll die Unterhaltungslast und das Flurstück von der HWA an die Stadt übergehen.

Die Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten können nur manuell durchgeführt werden. Ein entsprechender Zugang über die Grundstücke ist zu gewährleisten.

Das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in die Mischwassersammler innerhalb der Straßen abgeleitet. Das im Bereich Tulpenweg anfallende Regenwasser wird in den Abwasserkanal Fuchsbergstraße abgeleitet.

### **8.3 Energieversorgung**

#### **8.3.1 Elektroenergie**

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Netz. Der vorhandene Trafostrom im Kirschbergweg wurde nicht speziell als Fläche für Versorgungsanlagen gekennzeichnet, da diese Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO ausdrücklich zulässig sind und durch textliche Festsetzungen keine Einschränkungen erfolgen.

#### **8.3.2 Fernwärme/Gas**

Eine Fernwärmeversorgung ist nicht vorhanden und wegen der geringen Abnehmerdichte nicht vorgesehen.

Eine Versorgung mit Gas ist grundsätzlich möglich.

### **8.4 Abfallentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch die zugelassene Entsorgungsfirma. Für Hausmüll sind die entsprechenden Müllcontainer auf den Grundstücken unterzubringen. Ein Anfahren der „hinteren“ Grundstücke ist nicht vorgesehen. Die Anlage von entsorgungsgerechten Standplätzen für Abfallsammelbehälter ist im Zusammenhang mit den ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Abstand von max. 15 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zu berücksichtigen.

Wertstoffstellplätze sind entsprechend dem Bedarf im öffentlichen Straßenraum einordenbar (z. B. Tulpenweg Höhe Nr. 3 oder Fuchsbergstraße). Da es sich um bestehende Containerstellplätze auf öffentlichen Flächen handelt, die erhalten bleiben, ist eine Kennzeichnung in der Planzeichnung nicht erforderlich. Eine entsprechende Einfassung (z.B. Palisaden) bzw. Eingrünung ist in der Objektplanung zu berücksichtigen.

## 9 Flächenbilanz

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 umfasst eine Fläche von ca. 12,54 ha, wovon im einzelnen ausmachen:

### 9.1 Bauflächen

Teilgebiet 1	4,05 ha		
Teilgebiet 2	3,14 ha		
Teilgebiet 3	2,40 ha		
Teilgebiet 4	1,72 ha		
		11,31 ha	90,2 %

### 9.2 Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen	1,13 ha	9,0%
-----------------------------	---------	------

### 9.3 Sonstiges

Gewässer (verrohrt)	0,10 ha	0,8 %
---------------------	---------	-------

## 10 Planverwirklichung

### 10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung der Grundstücke ist zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplanes nicht notwendig. Notwendige Grundstücksänderungen sollen privatrechtlich geregelt werden. Zur Sicherung der Erschließung der hinteren Bereiche der Baufelder sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in der Planzeichnung dargestellt. Zu ihrer rechtlichen Umsetzung siehe Punkt 6.3.

### 10.2 Kostenschätzung/Kostentragung

Durch den Bebauungsplan können private Baumaßnahmen umgesetzt werden. Es entstehen hieraus keine haushaltswirksamen Kosten, die über den reinen Planungsaufwand hinaus gehen.

Für den späteren Ausbau der Fuchsbergstraße, für den Kanalbau der Abwasserleitungen und für die Ausgleichsmaßnahmen entfallen auf den Geltungsbereich anteilig folgende geschätzte Kosten:

		€
Kanalbau Kirschbergweg 528 m Länge	anteilig auf Straßenlänge bezogen, gemäß Kostenschätzung der HWA	479.250,00
Kanalbau Fuchsbergstraße 524 m Länge	einschließlich Regenentwässerung und Hausanschlussleitungen	bereits realisiert
Druckleitung und Pumpstation Tulpenweg	gemäß Kostenschätzung s.o.	70.000,00

Zwischensumme Entwässerung		549.250,00
----------------------------	--	------------

	Einheit	Menge	€/ME	
Straßenbau Fuchsbergstraße grundhafte Rekonstruktion der Fahrbahn, 5,50 m Breite	m <sup>2</sup>	2.882	75,00	216.150,00
Gehweg, 2,00 m Breite	m <sup>2</sup>	1.048	40,00	41.920,00
Leuchten	1/20 m	524	90,00	47.160,00
Zwischensumme				305.230,00
zzl. Baunebenkosten		v.H.	20	366.276,00

	Einheit	Menge	€/ME	€
Grunderwerb Fuchsbergstraße Tulpenweg Kirschbergweg	nach Angaben Stadtvermessungsamt			87.500,00 3.500,00 3.000,00
Ausgleichsmaßnahmen Sträucher	m <sup>2</sup>	5.400	5,00	27.000,00
Laubgehölze	Stck.	145	100,00	14.500,00

Ein tatsächlicher Ausbau der Fuchsbergstraße unterfällt dem Straßenausbaubeitragsrecht. Die teilweise Refinanzierung des Straßenausbaus erfolgt durch Anliegerbeiträge.

Die Maßnahmen zum Grünausgleich werden von der Stadt anstelle des Eingriffsverursachers durchgeführt. Die Kosten werden über die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen von den Eigentümern der Flurstücke, denen Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet sind, erhoben.

## 11 Wesentliche Auswirkungen der Planung

### 11.1 Natur und Landschaft

Die Bebauung des bisher in Teilen nicht bebauten Gebietes stellt nach Bundesnaturschutzgesetz § 8 einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Bedeutung des Eingriffes ergibt sich aus dem Umfang der dem Naturhaushalt entzogenen Flächen und der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Mit der Verdichtung der Bebauung ergeben sich Veränderungen zum gegenwärtigen Zustand. Der Gehölzbestand wird dezimiert und der naturnahe Charakter geht teilweise verloren. Bei Einhaltung der Festsetzungen zur Vorgartengestaltung sowie zu den Pflanzbindungen kann die Veränderung in verträglichen Grenzen gehalten werden.

Der unmittelbare Eingriff in die Natur ist entsprechend der in der ökologischen Bilanz beschriebenen Folgen als erheblich zu bewerten und muss ausgeglichen werden. Da der Ein-

griff innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden kann, werden 2 Maßnahmen außerhalb festgesetzt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass bei Umsetzung der vorgeschlagenen Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen die projektbedingten Eingriffe in ihrer Wirkung vermindert bzw. kompensiert und die „ökologische Bilanz“ weitestgehend ausgeglichen werden kann. Lediglich die Eingriffe in das Schutzgut Boden können nicht ausgeglichen werden.

## **11.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Ortsteils**

Negative städtebauliche Impulse für die Gesamtstadt sind durch die Planung nicht gegeben, da die Auswirkungen auf die Gesamtstadt wegen der geringen Größe und Wirksamkeit völlig untergeordnet sind.

Durch die Möglichkeit, Wohnungen zu bauen, kann es zu einer Zunahme der Bevölkerung im Ortsteil kommen, die aber wegen der Begrenzung der Wohnungsanzahl je Gebäude und der wenigen zur Verfügung stehenden potentiellen Bauflächen sehr gering sein wird. Innerhalb des Plangebietes wird sich die Anzahl möglicher, neu zu errichtender Wohnhäuser auf ca. 20 begrenzen.

Der Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur kann im Ortsteil abgedeckt werden.

Durch die klare Begrenzung der Baufelder auf die Randbereiche des Plangebietes und die Freihaltung des „grünen Innenbereiches“ werden städtebauliche Prämissen geschaffen.

## **11.3 Ortsbild**

Mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit, Hausform, Wohnungsanzahl, Gebäudelänge und Gestaltung der Vorgärten wird das Ortsbild in seiner positiven Wirkung erhalten und dem Anspruch auf „gehobenes Wohnen“ im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen Rechnung getragen.

## **11.4 Verkehr**

Durch die Bebauung des Gebietes wird Verkehr erzeugt, der zusätzlich das vorhandene schmale Straßennetz belastet. Wegen der Beschränkung der Wohnungszahl, die Begrenzung der Baufelder und die wenigen potentiellen Bauplätze sowie den konsequenten Ausschluss verkehrsintensiver Anlagen wird sich die Zunahme in engen Grenzen halten. Somit sind keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz und die Wohnqualität der Umgebung zu erwarten.

## **11.5 Belange der Bevölkerung im Plangebiet**

Mit dem Bebauungsplan werden Möglichkeiten zur weiteren geordneten Bebauung des Plangebietes mit Wohngebäuden und zu Absicherung der Erschließung geschaffen. Gleichzeitig wird durch die Festsetzungen die Verdichtung begrenzt und damit der hohe Wohnwert des Gebietes gesichert. Damit wird auch den Wünschen der Bewohner des Plangebietes Rechnung getragen.

Mit der weitestgehenden Vermeidung von Eingriffen in Privatgrundstücke durch den Verzicht auf öffentliche Erschließungen im Plangebietsinneren erübrigen sich Maßnahmen der Grundstücksneuordnung und die Umsetzung der im Bebauungsplan vorgegebenen Möglichkeiten zur Erweiterung der Bebauung bleibt den Grundstücksbesitzern überlassen.

## 11.6 Wirtschaft

Mit den getroffenen Festsetzungen werden die zwei vorhandenen Gartenbaubetriebe in ihrer Existenz gesichert. Die Tätigkeit freier Berufe wird durch die Planung in keiner Weise eingeschränkt. Geplante gewerbliche Entwicklungen in der Umgebung (B-Plan Nr. 97) werden nicht negativ berührt.

## 11.7 Städtischer Haushalt

Da zur Zeit noch keine abschließende Kostenschätzung vorliegt (Punkt 10.2 Grobkostenschätzung) sind die Auswirkungen auf den Städtischen Haushalt noch nicht konkret darstellbar. Der Ausbau der Fuchsbergstraße durch die Stadt sollte parallel zur Kanalverlegung durch die HWA erfolgen (zumindest ein Anschluss der Straßenentwässerung), die für 2001/02 vorgesehen ist. Dafür wären Kosten in den städtischen Haushalt einzustellen. Eine Refinanzierung der umlagefähigen Kosten kann durch Ausbaubeiträge erfolgen.

## Anlage

## Liste geeigneter Pflanzen zur Verwendung im B-Plangebiet

## 1. Geeignete Gehölze für Laubgehölzhecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	Immergrüner Liguster
Ligustrum vulgare 'Lodense'	Zwergliguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Viburnum opulus 'Compactum'	Schneeball

## 2. Geeignete Gehölze für feuchte Lagen

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Corylus avellana	Haselnuss
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## 3. Geeignete Gehölze für sonstige Pflanzungen

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Fragula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball