

Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10 a BauGB

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

1.1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Stadteingang bzw. -ausgang von Halle (Saale) im Stadtteil Dölau zwischen der Salzmünder Straße und dem Imkerweg. Es handelt sich um eine ca. 3,3 ha große unbebaute und landwirtschaftlich genutzte Fläche im Außenbereich. Mit der Planung soll eine behutsame Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Halle (Saale) fortgeführt werden, um dem Bedarf nach neuem Wohnbauland im Einfamilienhaussegment, im als Wohnstandort besonders nachgefragten Nordwesten der Stadt, zu begegnen und der Abwanderung von Familienhaushalten ins Hallesche Umland entgegenzuwirken.

Vorbelastungen auf das Plangebiet gehen vor allem von der Salzmünder Straße aus. Das Landschaftsbild wird durch die weite Ackerflur geprägt, der keine unmittelbare Erholungseignung zukommt.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Dennoch sind durch die Überprägung der Ackerfläche mehrere Umweltbelange von der Planung betroffen. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und im Umweltbericht zum Bebauungsplan beschrieben. Der Untersuchungsumfang und der Detaillierungsgrad für die zu ermittelnden Belange ist in einem Scoping-Termin am 15. Oktober 2019 durch die Stadt Halle (Saale) festgelegt worden. Für die Bearbeitung wurde der Umweltatlas der Stadt Halle Version 2.0 genutzt und verschiedene Fachpläne (u.a. der Landschaftsrahmenplan, Lärmaktionsplan, Luftreinhalteplan) wurden zu Grunde gelegt.

Folgende gutachterlichen Untersuchungen wurden vorgenommen:

Schalltechnische Untersuchung

Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Kurzstellungnahme Sickerfähigkeit des Baugrundes

Berechnung des Rückhaltebedarfes nach DWA-A 138

Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde in der Abwägung berücksichtigt und es wurden im Hinblick auf die zu prüfenden Schutzgüter verschiedene Festsetzungen getroffen.

Im Plangebiet wird ein hoher Anteil an Grün- und Gartenflächen vorgesehen, die für Pflanzen und Tiere als Lebensgrundlage dienen werden. Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden werden durch die geringe Ausbaubreite der privaten Verkehrsflächen sowie die zulässige GRZ und durch die Pflicht zur Begrünung der verbleibenden nicht zu überbauenden Flächen, d.h. der Untersagung von sog. „Stein- oder Schottergärten“, beschränkt. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden. Insbesondere die Eingrünung des Plangebietes mittels Anpflanzung standortheimischer Baum-Strauch-Hecken trägt zur Entwicklung von Gehölzstrukturen und auch der Neustrukturierung und Aufwertung des Landschaftsbildes bei.

Das Plangebiet ist Bestandteil eines weitläufigen Kaltluftentstehungs- bzw. -einzugsgebietes in Richtung Osten, das von klimatisch-lufthygienischer Bedeutung ist. Durch die vorgesehene, an der Umgebungsbebauung orientierte, lockere Einfamilienhausbebauung mit moderaten Gebäudehöhen, die Anordnung der Baufelder und die vorgesehene Grünausstattung, kann gewährleistet werden, dass negative klimatische Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung und auch im Plangebiet selbst geringgehalten werden. Ein im Rahmen der Planung eingeholtes Gutachten hat dies bestätigt und darüber hinaus festgestellt, dass die vorliegende Planung

einer zukünftigen Zielsetzung zur Erreichung der Treibhausgas-Neutralität nicht entgegensteht. Hinsichtlich des Schutzgutes Luft werden durch die Planung keine zusätzlichen Belastungen hervorgerufen.

Es handelt sich um eine Planung im Stadtgebiet mit Anbindung an den städtischen ÖPNV. Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig erreichbar, eine Fußwegeanbindung ist vorgesehen. Die Radwegeanbindung des Plangebietes ist insbesondere stadtauswärts auf Grundlage der Planung ausbaufähig. Durch verschiedene Festsetzungen wird die Errichtung von Solaranlagen überwiegend in Nord-Süd-Ausrichtung begünstigt.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind Erfassungen zu ausgewählten Tierartengruppen erfolgt. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung ist ein Maßnahmenkonzept abgeleitet worden. Dieses Maßnahmenkonzept wurde in den Entwurf zum Bebauungsplan übernommen. Das Maßnahmenkonzept umfasst den Schutz der Zauneidechse, der Knoblauchkröte, des Feldhamsters und der Brutvögel. Es wird die Fläche für die Herstellung des Zauneidechsen-Ersatzhabitates in den Grünflächen mit dem Anpflanzgebot A 2 mittels Festsetzung gesichert. Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlich, vgl. hierzu Pkt. 7.7.3 der Begründung. Mit den aufgezeigten Maßnahmen werden die notwendigen Voraussetzungen zur Überwindung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschaffen, so dass diese Belange einer späteren Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegenstehen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es gibt weder Trinkwasser- noch Heilquellenschutzgebiete im Plangebiet und in der Umgebung. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes und auch nicht in einem sonstigen Risikogebiet oder Hochwasserentstehungsgebiet.

Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zu belassen und zeitverzögert wieder dem Wasserkreislauf zuzuführen. Im Rahmen der Erschließungskonzeption ist bei der Bemessung und Planung erforderlicher Niederschlagswasserversickerungsanlagen der Grundwasserflurabstand zu berücksichtigen.

Aufgrund der getroffenen Lärmschutzfestsetzung entstehen für den Menschen trotz der Vorbelastung durch den Verkehrslärm keine erheblichen negativen Auswirkungen.

Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes sind nicht direkt betroffen. Es befinden sich keine Baudenkmale nach Denkmalschutzgesetz im Plangebiet. Die parallel zum Imkerweg verlaufende Gleisanlage ist als Teil des Baudenkmals gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA „Halle-Hettstedter Eisenbahn“ in das Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen. Die Gleisanlage befindet sich jedoch südlich außerhalb des Plangebietes und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die Schutzgüter Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser und Luft / Klima beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Das Wirkungsgefüge bleibt mit Umsetzung der Baumaßnahmen grundsätzlich erhalten. Mit der Inanspruchnahme der Fläche und der damit verbundenen zum Teil vollständigen Beseitigung der Vegetation gehen Lebensräume insbesondere für Brutvögel verloren. Durch eine Bebauung des Plangebietes kommt es nicht zu standortklimatischen Beeinträchtigungen des nahen Siedlungsbereiches. Mit der Begrenzung der zulässigen Grundfläche werden negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser gemindert. Weitere Schutzguteingriffe haben keine nachteiligen Auswirkungen auf das sonstige Wirkungsgefüge innerhalb der Schutzgüter.

1.2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Es wurde ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt und das Planverfahren auf der Grundlage der §§ 2 ff. BauGB als „Vollverfahren“ (Vorentwurf, Entwurf, Satzungsfassung) durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 200 „Dölau, Wohngebiet Salzmünder Straße“ wurde am 18. Dezember 2019 durch den Stadtrat (Beschluss-Nr. VII/2019/00226) gefasst. Er wurde im Amtsblatt Nr. 2 der Stadt Halle (Saale) am 1. Februar 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 200 vom 9. September 2020 bis zum 13. Oktober 2020 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 17 der Stadt Halle (Saale) vom 28. August 2020 erfolgt.

Es lag eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vor. Es wurden darin Bedenken vorgebracht, die sich auf das Planverfahren, die Entwässerung des Plangebietes und auf vorliegende Gutachten beziehen sowie die eigene Betroffenheit darlegen. Die Hinweise wurden, soweit für den Bebauungsplan relevant, im Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt und eingearbeitet.

Mit Schreiben vom 7. September 2020 ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zum Vorentwurf des Bebauungsplanes erfolgt.

Die eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen oder Ergänzungen wurden, soweit für den Bebauungsplan relevant, im Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt und eingearbeitet.

• Technische Erschließung

Von der Deutschen Telekom Technik GmbH übergebene, informative Aussagen zu Telekommunikationslinien sind berücksichtigt und in die Begründung eingearbeitet worden. Ebenso sind Informationen zur zukünftigen Elektroenergie-, Fernwärme- und Gasversorgung der EVH Netz GmbH sowie die von der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH (HWS GmbH) gegebenen Informationen zur künftigen Erschließung des Plangebietes hinsichtlich der Trinkwasserversorgung sowie Schmutz- und Niederschlagswasserableitung eingearbeitet worden. Es wurde eine Entwässerungskonzeption für das Plangebiet erstellt.

• Belange des Lärmschutzes

Die von der unteren Immissionsschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) und dem Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt gegebenen Hinweise wurden berücksichtigt und die Begründung ergänzt. Die Fläche für die Umgrenzung der Lärmschutzwand ist in einem Abstand von 5,0 m zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt worden.

• Belange des Naturschutzes

Das im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung erarbeitete Maßnahmenkonzept wurde in den Entwurf zum Bebauungsplan übernommen.

In seiner öffentlichen Sitzung am 26. Januar 2022 hat der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) die Änderung des Geltungsbereiches beschlossen und mit einer Ergänzung den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 200 „Dölau, Wohngebiet Salzmünder Straße“ in der Fassung vom 02. September 2021 mit der Begründung bestätigt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Vorlage Nr. VII/2021/02666). Die gemäß Stadtratsbeschluss zu ergänzende textliche Festsetzung bzgl. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b) BauGB) wurde in die Entwurfsfassung aufgenommen und die Begründung entsprechend ergänzt, jedoch konnte an dieser Festsetzung nicht festgehalten werden.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 200 „Dölau, Wohngebiet Salzmünder Straße“, in der entsprechend des Stadtratsbeschlusses überarbeiteten Fassung

vom 31.01.2022, hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 25. Februar 2022, in der Zeit vom 08. März 2022 bis zum 19. April 2022 stattgefunden. Mit Schreiben vom 08. Februar 2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert ebenso die Gemeinde Salza-tal.

In ihren Stellungnahmen erklärten die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinde weitestgehend ihre Zustimmung zu der Planung. Die eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen oder Ergänzungen wurden, soweit für den Bebauungsplan relevant, in der Begründung zur Satzungsfassung ergänzt und eingearbeitet.

Diese betrafen insbesondere:

- Belange der Landwirtschaft

In der Begründung wurden ergänzend Ausführungen zur Inanspruchnahme der Ackerfläche im Hinblick auf wirtschaftliche Auswirkungen vorgenommen.

- Technische Erschließung

Es wurden Ausführungen in der Begründung zur Verlegung einer Trinkwasserleitung in der Stichstraße und zur Vorhaltung einer Leitungszone für Telekommunikationslinien ergänzt.

- Klimaschutz

Die textliche Festsetzung zur Gestaltung der Dachflächen im Hinblick auf die Errichtung von Solaranlagen wurde gestrichen. Nach nochmaliger Überprüfung konnte die Stadt nicht nachweisen, dass die örtlichen Verhältnisse und konkrete Situation vor Ort, die mit der Festsetzung bezweckte Errichtung von Solaranlagen erforderlich machen und auch nicht, dass eine Errichtung von Solaranlagen für die künftigen Bauherrinnen und Bauherren wirtschaftlich zumutbar wäre.

Es fand hierzu eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom 12.08.2022 statt; die Betroffene zeigte sich mit dem Wegfall der Festsetzung einverstanden.

Den jeweiligen Bauwilligen bzw. auch der Bauträgerin bleibt die Wahl hinsichtlich der gesetzlich vorgeschriebenen (zumindest anteiligen) Nutzung erneuerbaren Energien überlassen. Es wurden Ausführungen hierzu in der Begründung ergänzt.

Einem Klimagutachten (der ThINK – Thüringer Institut für Nachhaltigkeit und Klimaschutz GmbH vom Dezember 2022), das dem Stadtrat vor seiner Entscheidung über den Abwägungsbeschluss vorgelegen hat, kann entnommen werden, dass aus der vorliegenden Planung keine Hinweise ableitbar sind, die einer zukünftigen Zielsetzung zur Erreichung der Treibhausgas-Neutralität entgegenstehen. Das Gutachten hat darüber hinaus festgestellt, dass unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen die vorliegende Planung einer zukünftigen Zielsetzung zur Erreichung der Treibhausgas-Neutralität in Bezug auf die Sektorziele (Energie, Gebäude, Mobilität) nicht entgegensteht.

- Verkehrserschließung

Es wurde mittels geringfügiger Anpassungen der zeichnerischen Festsetzungen an drei Stellen die private Verkehrsfläche aufgeweitet, um in der Planzeichnung zu präzisieren, dass für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr einzuhaltende Bestimmungen des § 5 BauO LSA i.V.m. der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden und mithin entsprechende Zufahrten und Stellflächen für die Feuerwehr vorgehalten werden.

- Schallschutz

Im Hinblick auf die angrenzende Bahnstrecke und den ggf. damit verbundenen Lärmauswirkungen ist im Rahmen einer fachgutachterlichen Bewertung geprüft worden, inwieweit bei einer Reaktivierung dieser Bahnstrecke Auswirkungen auf das zukünftige Wohngebiet zu erwarten sind. Die Ergebnisse sind in die Planung übernommen worden. Die entsprechende Fest-

setzung zu den Lärmpegelbereichen ist im Rahmen des Abwägungsprozesses fortgeschrieben und um die Vorgabe zur Ermittlung des erforderlichen Schalldämmmaßes ergänzt worden. Eine entsprechende erneute Beteiligung der Betroffenen fand dahingehend nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB statt

Es sind zudem drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. In einer dieser Stellungnahmen sind Einwände vorgetragen worden. Diese konnten jedoch entkräftet werden und führten nicht zu einer Änderung oder Ergänzung der Planung.

Die zum Entwurf des Bebauungsplanes eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt und in einer gesonderten Beschlussvorlage dem Stadtrat zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Im Rahmen der Abwägung sind Änderungen und Ergänzungen, die erneute Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB erforderlich gemacht haben, aber auch Klarstellungen bzw. vertiefende Ergänzungen in die Satzungsfassung zum Bebauungsplan aufgenommen worden. Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes, ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln und die erforderliche Erschließung sicherzustellen, blieben dabei unverändert. Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 25.01.2023 den Abwägungsbeschluss (Vorlage VII/2022/04536) gefasst. Am 27.09.2023 wurde in der Sitzung des Stadtrates der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes (Vorlage VII/2023/05882) gefasst.

2. Wesentliche Auswahlgründe für den Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die unmittelbar an das bebaute Stadtgebiet angrenzt und in die vorhandene Bebauung eingebunden werden soll.

Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern sowie mit Hausgruppen in Anlehnung an die angrenzende, ortsbildprägende Bebauungsstruktur, um den steigenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken abzudecken.

Mit der städtebaulichen Entwicklung der Flächen werden folgende übergeordnete Planungsziele verfolgt:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB und bedarfsgerechte Entwicklung auf Grundlage des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale),
- Schaffung von Wohnraum innerhalb der Stadt und damit Stärkung der Funktion der Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum,
- Nutzung der vorhandenen ÖPNV-Anbindung und sozialen Infrastruktur.

Eine Alternativprüfung ist auf der übergeordneten Ebene, im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale) im Jahr 1998 bereits mit dem Ergebnis erfolgt, dass das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt ist und somit für eine bauliche Nutzung vorgesehen wird. Der Entwicklung der Wohnbauflächen wird damit der Vorrang vor der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung gegeben, um hier der Funktion als Oberzentrum gerecht zu werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des ISEK Halle 2025 fand ebenfalls eine Auseinandersetzung mit zukünftigen Wohnbauflächenentwicklungen und -bedarfen innerhalb des Stadtgebietes statt. Dem ISEK Halle 2025 ist zu entnehmen, dass ein Bedarf nach neuem Wohnbauland im Einfamilienhaussegment im besonders nachgefragten Nordwesten der Stadt Halle (Saale) besteht.

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale) wurde eine Wohnbauflächenbedarfsermittlung für den Zeitraum von 2020 bis 2040 erarbeitet, die der Stadtrat am 21. Juli 2021 beschlossen hat (Beschluss Nr. VII/2021/02205). Ziel ist es, anhand des ermittelten Wohnungsbaubedarfs auf Grundlage der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für die Stadt Halle (Saale) ein ausreichendes Angebot an Wohnbauflächen innerhalb

des Stadtgebietes zur Verfügung zu stellen und die entsprechenden Wohnbauflächen für eine stabile Bevölkerungsentwicklung zu sichern bzw. zu entwickeln. Im Ergebnis wurde hinsichtlich des Eigenheimsegments ein großer ungedeckter Bedarf ermittelt. Die Innenentwicklungspotenziale reichen nach aktuellem Analysestand nicht aus, um den Bedarf zu decken. Aufgrund der erfolgten Analyse wurde deutlich, dass somit alle noch vorhandenen Wohnbauflächen zur Abdeckung des Bedarfes erforderlich sind und zusätzlich zu den bisher im jetzigen rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen weitere Wohnbauflächen ausgewiesen werden müssen.

Mit dem Planungsziel, die vorliegende Wohnbaupotenzialfläche zu einem Allgemeinen Wohngebiet zu entwickeln, wird den Empfehlungen des ISEK Halle 2025 und der Wohnbauflächenbedarfsermittlung 2020 – 2040 entsprochen.

Mit der vorliegenden Planung kann somit eine behutsame Wohnbauflächenentwicklung im Stadtteil Dölau fortgeführt werden. Des Weiteren kann der Nachfrage an Wohneigentum nachgekommen und der Abwanderung von Familienhaushalten ins Hallesche Umland entgegen gewirkt werden. Mit der Entwicklung der Fläche wird dem zeitnahen Bedarf an Eigentumsbildung und Schaffung von Wohnraum in einem nachgefragten Stadtteil Rechnung getragen.

Hinsichtlich der Planinhalte gibt es keine anderen sinnvollen Alternativen.

Aufgrund der prägenden Umgebung, die vor allem wohnlich genutzt wird, scheidet eine gewerbliche Nutzung, aber auch bspw. ein Mischgebiet aus. Erweiterungsabsichten des vorhandenen Reifenmontagebetriebes bestehen nicht. Die durch den Betrieb ausgehenden Lärmbelastungen und verbundenen Auswirkungen für das Plangebiet wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet. Eine Ausweitung der gewerblichen Nutzung würde die bereits vorhandene schutzwürdige Wohnnutzung beeinträchtigen. Der Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen und den zukünftigen Versiegelungsgrad zu begrenzen, sprechen auch gegen eine gewerbliche Nutzung. Bei Gewerbegebieten können nach den gesetzlichen Vorgaben der BauNVO bis zu 80 % der Fläche versiegelt werden.

Ebenso wäre eine Aufforstung oder eine natürliche Sukzession nicht sinnvoll, da das Gebiet nicht mit anderen Grün- oder Waldflächen vernetzt und anschließend als Erholungsgebiet der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden kann.

Die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes scheidet ebenfalls sowohl aus erschließungstechnischen als auch aus konzeptionellen Gründen aus, vgl. *Ausführungen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept in der Begründung*.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden auch die übergeordneten Ziele der Stadt Halle (Saale) umgesetzt. Erfolgt keine Entwicklung des Plangebietes würde dem bestehenden Bedarf nach Grundstücken für Eigenheime und Wohnraum nicht entsprochen bzw. nachgekommen werden. Es würde damit an diesem Standort kein zusätzliches und erforderliches Wohnraumangebot, das speziell von Familien nachgefragt wird geschaffen werden können und ein (Wohnbauflächen-) Potenzial bliebe ungenutzt.

Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern bzw. in Form des Geschosswohnungsbaus als Wohnnutzung wird aufgrund der umgebenden, prägenden, kleinteiligeren Bebauung auch aus städtebaulichen Gründen nicht mit der Planung verfolgt.

Der Entwicklung eines Wohngebietes an dem Standort und der Abdeckung des Wohnraumbedarfes für Eigenheime ist daher der Vorrang vor anderen Planinhalten gegeben worden.