

Stadt Halle (Saale)  
Dezernat Planen und Umwelt

BEBAUUNGSPLAN NR. 2  
"GRANAUER BERG"

**BEGRÜNDUNG**

26.08.1997

# INHALT

---

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

## 2. Bestandsaufnahme

- 2.1. Räumlicher Geltungsbereich
- 2.2. Naturräumliche Situation
- 2.3. Baubestand
  - 2.3.1. Gebiet an der Teutschenthaler Landstraße
  - 2.3.2. Gut Granau
- 2.4. Vorhandene Erschließung
  - 2.4.1. Verkehr
  - 2.4.2. Abwasser
  - 2.4.3. Trinkwasser
  - 2.4.4. Gas
  - 2.4.5. Elektro

## 3. Planungskonzept

- 3.1. Nutzung
  - 3.1.1. Gebiet an der Teutschenthaler Landstraße
  - 3.1.2. Wohngebiet an der Eislebener Straße
  - 3.1.3. Gut Granau
- 3.2. Gestaltung
- 3.3. Grünordnung
  - 3.3.1. Pflanzgebote
    - 3.3.1.1. Begrünungsmaßnahmen Gut Granau
    - 3.3.1.2. Baumalleen
      - 3.3.1.3. Begrünung der Erschließungsstraßen und der Wohngrundstücke
      - 3.3.1.4. Grünstreifen
  - 3.3.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
    - 3.3.2.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen
    - 3.3.2.2. Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen
- 3.4. Erschließung, Ver- und Entsorgung
- 3.5. Verkehr
- 3.6. Schallschutzmaßnahmen

## 4. Hinweise

### Beiblatt 1

Artenlisten

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

- Am Granauer Berg im Ortsteil Nietleben sollen Flächen zur Neuschaffung von Wohnraum unterschiedlicher Ausprägung und für nichtstörendes Gewerbe bereitgestellt werden.
- Die Bebauung an der Teutschenthaler Landstraße soll in ihren brachgefallenen Teilen neu geordnet werden.
- Es soll ein definierter Abschluß der Bebauung zum südlichen, anschließenden Grünbereich hergestellt werden.
- Der Gebäudebestand des Gutes Granau in seinen wertvollen Teilen soll geschützt und eine sinnvolle Nutzung ermöglicht werden.
- Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich

## **2. Bestandsaufnahme**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Halle-Neustadt, Flur 1 und Gemarkung Nietleben, Flur 5. Die Grenze des Plangebietes verläuft wie folgt:

- im Norden südliche Bordsteinkante Eislebener Straße,
- im Westen östliche Bordsteinkante Teutschenthaler Landstraße,
- südwestliche Grenze des Flurstückes 3, Flur1,
- südliche Grenze des Flurstückes 3, Flur1,
- geradlinige Verlängerung und dann südliche Grenze Flurstück 109, Flur 1,
- südliche Grenze Flurstück 18/4, Flur 5,
- geradlinige Verlängerung und dann östliche Grenze der Flurstücke 17/1, 14 und 15 (alle Flur 5) bis Eislebener Straße.

Die östliche Grenze der Flurstücke 17/1, 14 und 15 ist gleichzeitig die westlichen Grenze des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 74.

Gegenüber dem Vorentwurf wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Süden hin vergrößert, um die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Straßenbau und die Neubebauung im Geltungsbereich nachweisen zu können.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 7 ha.

Mit dem Beschluß des Stadtrates der Stadt Halle über den Flächennutzungsplan vom 16.07.1997 ( Beschluß Nr.97/I-33/681) wurden die Flächenausweisungen gemäß der Darstellung im Planentwurf bestätigt.

Damit ist festzustellen, daß der Bebauungsplan mit dem Flächennutzungsplan übereinstimmt, bzw. aus diesem entwickelt wurde.

Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes waren geringfügige Änderungen notwendig. Die vorgenommenen Veränderungen sind der Übersicht in Beiblatt 2 zu entnehmen. Zu den Veränderungen erfolgte eine Beteiligung der jeweiligen Träger öffentlicher Belange bzw. der Grundstückseigentümer.

## **2.2. Naturräumliche Situation**

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Halle-Neustadt, nördlich der B 80 und südwestlich des Ortsteiles Nietleben. Es umfaßt den Bereich zwischen der Eislebener Straße im Norden, der Teutschenthaler Landstraße im Westen und grenzt im Osten an die vorhandene Wohnbebauung an. Das denkmalgeschützte Gut Granau liegt nordöstlich im Plangebiet.

Für das Landschaftsbild ausschlaggebend ist vor allem die Lage in der Städteingangssituation. Wahrnehmbar wird dies, wenn man aus Eisleben über die B 80 kommend nach Halle fährt und auf der Höhe des Steigerhauses die Silhouette von Halle-Neustadt erscheint.

Das Plangebiet ist Teilbereich einer Landschaft, die durch ihre oft wechselnden verschiedensten Landschaftsbestandteile und durch ihre Lage am Rande von Halle-Neustadt zur Erholung und für Freizeitaktivitäten genutzt wird. Sie ist mit dem Fahrrad oder zu Fuß für die Bewohner zu erreichen und wegemäßig gut erschlossen. Durch die Planung besteht die Möglichkeit, das Wegenetz aufzuwerten und neu zu schaffen.

Kennzeichnend für die Lage des Bebauungsgebietes im Landschaftsraum ist die Nähe zu geschützten Natur- und Landschaftsbestandteilen, zu Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten und Flächennaturdenkmälen. Nach Norden hin besteht ein fast ununterbrochener Biotopverbund bis zur Saaleaue und dem Naturpark Unteres Saaletal. Im Süden und Südosten liegen vereinzelt Flächennaturdenkmale, die noch untereinander und zur Saaleaue hin verbunden werden können. Somit würde sich ein funktionierender Biotopverbund im Bogen um den westlich der Saale liegenden Teil Halles schließen und die Verengung der Saaleaue im Stadtbereich teilweise ausgleichen lassen.

Das Plangebiet gliedert sich im wesentlichen in drei Bereiche:

1. bestehende Bebauung an der Teutschenthaler Landstraße,
2. Ackerbrachland,
3. bestehende Hofanlage Gut Granau.

Das Ackerbrachland zwischen der Eislebener Straße und dem südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zur Zeit nicht genutzt.

Das Brachland wird gekreuzt von einer unterirdisch verlegten Ferngasleitung.

Der nördliche Teil dieses Gebietes (Flurstück 108) befindet sich im Besitz des Investors der geplanten Wohnbebauung. Der südliche Teil (Flurstück 109) befindet sich im Besitz der Stadt Halle.

## **2.3. Baubestand**

### **2.3.1. Gebiet an der Teutschenthaler Landstraße**

Die in diesem Gebiet vorhandene Bebauung war ursprünglich vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung ist vollständig verschwunden. Die Bausubstanz ist teils mit unterschiedlichen Nutzungen von Wohnen bis Gewerbe belegt. Ein Grundstück wird von einem Gewerbebetrieb als Lagerfläche genutzt, ein Grundstück ist ohne Nutzung.

In jüngster Zeit ist ein Neubau für Gewerbenutzung entstanden.

Die Fläche verteilt sich auf 7 Flurstücke mit unterschiedlichen Eigentümern.

### **2.3.2. Gut Granau**

Im Bereich des Hofgutes Granau sind neben dem denkmalgeschützten Baubestand auch drei Wohngebäude, die nicht der Entstehungszeit der Gutsanlage zuzurechnen sind, sowie mehrere Schuppen, Abstellräume und Garagen vorhanden. Die gesamte Hofanlage verteilt sich auf mehrere Eigentümer. Die Grundstücksgrenzen verlaufen teilweise willkürlich durch vorhandenen Gebäudebestand. Der Zustand der denkmalgeschützten Gebäudeteile ist überwiegend sehr schlecht. Außer der Nutzung als Wohngebäude werden einzelne Gebäudeteile als Lager genutzt oder es wird Gewerbe betrieben. Ein Teil der Gebäude ist ungenutzt. Die Hoffläche des Flurstückes 17/1 wird als Reifenlager genutzt. Die Privatgrundstücke, Flurstücke 5 und 7, westlich von Gut Granau werden als Gartenbauland genutzt.

## **2.4 Vorhandene Erschließung**

### **2.4.1. Verkehr**

Das Plangebiet wird im Norden von der Eislebener Straße und im Westen von der Teutschenthaler Landstraße tangiert. Diese Straßen stellen die Verbindung aus dem Ortsteil Nietleben bis zur Bundesstraße 80 dar. Die Grundstücke an der Teutschenthaler Landstraße werden direkt von dieser Straße aus erschlossen, ein Teil der Grundstücke des Gutes Granau direkt von der Eislebener Straße. Westlich und östlich von Gut Granau liegen kleine Stichstraßen, über die die restlichen Flurstücke der Hofanlage erreicht werden.

### **2.4.2. Abwasser**

Ein Anschluß an das öffentliche Kanalnetz besteht im Bereich des Bebauungsplanes nicht. Der nächste Anschlußpunkt an das öffentliche Kanalsystem liegt ca. 150 m östlich des Plangebietes in der Eislebener Straße.

### **2.4.3. Trinkwasser**

Trinkwasserleitungen in ausreichender Dimension sind in der Eislebener Straße und der Teutschenthaler Landstraße vorhanden.

### **2.4.4. Gas**

Das Plangebiet wird von einer Hochdruckferngasleitung gekreuzt. Zur direkten Versorgung ist eine Niederdruckgasleitung vorhanden.

### **2.4.5. Elektro**

Die bestehenden Gebäude werden über ein älteres Niederspannungsnetz versorgt.

## **3. Planungskonzept**

### **3.1. Nutzung**

Am 29.05.1991 faßten die Stadtverordneten der Stadt Halle auf ihrer 16. Tagung den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet Granauer Berg. Der Geltungsbereich dieses Aufstellungsbeschlusses umfaßte ein Plangebiet von 24 ha. Die damalige Planabsicht bestand darin, westlich der Teutschenthaler Landstraße einen Baumarkt zu errichten und das Gelände östlich dieser Straße zur Wohnbebauung zu nutzen.

Die auf der Grundlage des Planungskonzeptes von 1991 vom TÜV Hannover / Sachsen-Anhalt durchgeführte Schallimmissionsuntersuchung hatte die Errichtung eines 5 m hohen Lärmschutzwalles entlang der B 80 für die geplante Wohnbebauung zur Grundlage. Die Untersuchungen ergaben, daß selbst dieser hohe Wall wegen der Höhenlage der Straße keinen wirksamen Schallschutz für das Wohngebiet erbringen würde. Eine Wohnbebauung im Nahbereich der B 80 wäre also nur mit unverhältnismäßig aufwendigen baulichen Maßnahmen bei gleichzeitiger Reduzierung der Wohnqualität zu realisieren.

Bezüglich des geplanten Baumarktes wurde festgestellt, daß seine Erschließung nicht mit der Verkehrskonzeption für den westlichen Bereich Halle-Neustadts vereinbar ist. Neben einem aufwendigen Knotenausbau der B 80 wären unerwünschte Durchfahrbeziehungen durch den Ortsteil Nietleben unvermeidlich.

Darüber hinaus besteht als Ergebnis zwischenzeitlich vorliegender Fachplanungen die Forderung nach einem verbesserten Freiflächenangebot in unmittelbarer Nähe zu den westlichen Wohnkomplexen Halle-Neustadts.

Aus diesem Grund hat das Planungsamt alternative Planungskonzepte erarbeiten lassen, die eine Wohnbebauung im nördlichen Teil des Granauer Berges vorsehen, sowie eine Anordnung von Mischbauflächen für nicht störendes Gewerbe im Bereich Teutschenthaler Landstraße.

Dementsprechend wurde der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2 wesentlich kleiner gefaßt. Er ermöglicht eine Bebauung des wenig lärmbeeinträchtigten Gebietes entlang der Eislebener Straße (Nordhang) mit einer Bebauungstiefe von ca. 150 m.

Die vorhandene Bebauung entlang der Teutschenthaler Landstraße, die Grünverbindung zwischen dem zukünftigen Wohngebiet und dem Gut Granau sowie das Gut Granau selbst liegen ebenso innerhalb dieses Geltungsbereichs. Auf der verbleibenden Freifläche zwischen der B 80 und der Eislebener Straße soll eine Parkanlage entstehen.

### **3.1.1. Gebiet an der Teutschenthaler Landstraße**

Für den im Bereich Nietleben bestehenden Bedarf an Flächen für Handwerksbetriebe und nicht störendes Gewerbe werden hier geeignete Flächen zur Verfügung gestellt. Entsprechend den Vorgaben und Zielen wird für dieses Gebiet eine Mischnutzung festgesetzt (MI).

Die Bebauung gliedert sich in zwei Bereiche:

- Die Baufläche entlang der Teutschenthaler Landstraße ist ausschließlich für Gewerbenutzung vorgesehen. Eine optische und verkehrstechnisch günstige Verbindung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist somit gewährleistet.
- Auf der zweiten Baufläche im südöstlichen Bereich ist Wohnen zugelassen. Hier ist eine sinnvolle Anordnung der privaten Freiflächen zur öffentlichen Grünfläche, abgewandt von den Haupteinfahrflächen, gewährleistet.

Es wird die Gebietsart Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Der Bedarf an Flächen für nichtstörendes Gewerbe soll befriedigt werden. Gleichzeitig soll Wohnnutzung in Verbindung mit der betrieblichen Nutzung zugelassen werden, um vor allem kleinen und mittelständischen Unternehmen adäquate Möglichkeiten zu bieten. Die Ausprägung der Fläche für Gewerbe orientiert sich am vorhandenen Neubaubestand.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen den Obergrenzen, die im § 17 BauNVO für die einzelnen Baugebiete festgelegt sind. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist ausgeschlossen.

Auf den vorhandenen Grundstücksgrößen soll die Realisierung von Gebäuden mit für die Nutzung angemessener Größe sowie den notwendigen Stellplätzen möglich sein. Der Versiegelungsgrad soll jedoch begrenzt werden.

Für die Geschossflächenzahl wird die Obergrenze auf 0,8 festgesetzt.

Bei einer Grundflächenzahl von 0,6 und zweigeschossiger Bauweise bietet eine Geschossflächenzahl von 0,8 ausreichenden Gestaltungsspielraum.

Für das Gebiet werden drei Bauflächen festgelegt. Direkt an der Teutschenthaler Landstraße wird nur nichtstörendes Gewerbe zugelassen. Diese Gewerbebauflächen sind der Erschließungsstraße zugeordnet. Die Bauflächen für Wohnen liegen im ruhigeren Bereich in zweiter Reihe in Orientierung zu einem geplanten Park.

Es werden nur Einzelhäuser zugelassen und die offene Bauweise festgesetzt. Auf der Baufläche für Gewerbe ist die maximale Grundfläche der Gebäude auf 500 m<sup>2</sup> begrenzt.

Großflächige Gewerbe des Handels sollen ausgeschlossen, für kleinere Betriebe jedoch ausreichend Fläche zur Verfügung gestellt werden.

Für das bestehende Wohngebäude auf dem Flurstück 1 wird eine eigene Baufläche festgesetzt. Dieses Gebäude stellt städtebaulich die Verbindung zum angrenzenden allgemeinen Wohngebiet dar. Eine dauerhafte Sicherung des Bestandes soll gewährleistet sein.

### **3.1.2. Wohngebiet an der Eislebener Straße**

Das neue Baugebiet verbindet die Bebauung an der Eislebener Straße mit dem Gut Granau und der bestehenden Bebauung an der Teutschenthaler Landstraße. Städtebaulich ist das Gebiet der mehr dörflich geprägten Ortslage Nietleben zuzuordnen und die Baukörper und Dachformen orientieren sich an der vorhandenen Baustruktur.

Vorgesehen ist die Errichtung von Hausgruppen aus traufständigen ein- bis zweigeschossigen Reihenhäusern mit Satteldach, die sich in ihrer Stellung an den vorhandenen Höhenlinien orientieren. Eine günstige Ausrichtung der Wohngebäude nach Süden, Westen bzw. Südwesten ist gewährleistet. Die notwendigen Stellplätze werden hier offen und in Garagen hergestellt.

Den Abschluß der bebauten Fläche zur südlich gelegenen Freifläche definiert eine Reihe eingeschossiger Gebäude. Diese bilden gleichzeitig die bauliche Verbindung zwischen der südlichen Grundstückseinfriedung des Hofgutes Granau und dem Baugebiet an der Teutschenthaler Landstraße.

Für dieses Gebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Es sollen Flächen zur Neuschaffung von Wohnraum unterschiedlicher Ausprägung geschaffen werden.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen den Obergrenzen, die im § 17 BauNVO für die einzelnen Baugebiete festgelegt sind.

Maßgeblich für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist im WA die tatsächliche Grundstücksfläche einschließlich der Flächenanteile der privaten Zuwegung und einschließlich des Grundstücksanteils für die zugehörige Garage und ihre Zufahrt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.

Bei anrechenbaren Grundstücksflächen von weniger als 220 m<sup>2</sup> ist eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.

Auf den vorhandenen Grundstücksgrößen soll die Realisierung von Gebäuden mit für die Nutzung angemessener Größe sowie den notwendigen Stellplätzen möglich sein. Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Boden und im Hinblick auf eine Kostenreduzierung beim Bauen sollen auch minimierte Grundstücksgrößen ermöglicht werden. Der bei diesen kleinen Grundstücken erhöhte Versiegelungsgrad wird ausgeglichen durch den weit geringeren Versiegelungsgrad bei der Mehrzahl der Grundstücke.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die Obergrenze der GFZ auf 0,8 festgesetzt.

Eine GFZ von 0,8 ist bei den minimierten Grundstücken für eine ein- bis zweigeschossige Bauweise notwendig und ausreichend.

Für das Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es wird die Möglichkeit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung eingeräumt. Die Bauflächen im südlichen Bereich des neuen Wohngebietes sind eingeschossigen Gebäuden vorbehalten.

Die städtebauliche offene Bauweise und die Maßstäblichkeit der Ortslage Nietleben soll auch in der neuen Wohnanlage das Erscheinungsbild der Bebauung bestimmen.

### **3.1.3. Gut Granau**

Das Hofgut Granau ist als Baudenkmal im Denkmalverzeichnis des LSA eingetragen. Die gesamte Hofanlage soll als Ensemble wiederhergestellt werden und der Hofraum als zusammenhängende Fläche wieder erlebbar gemacht werden. Störende Nebenanlagen und Anbauten sollen beseitigt werden.

Die schützenswerten Bestandteile der Anlage sollen zu ihrer Erhaltung einer der Umgebung angepaßten Nutzung zugeführt werden.

Für die Hofanlage Gut Granau wird die Gebietsfestsetzung allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt. Störendes, nicht wohnverträgliches Gewerbe ist damit ausgeschlossen.

Der Gebäudebestand soll durch verträgliche Nutzung erhalten werden. Die vorhandene Wohnnutzung soll erhalten und geschützt werden.

Für das allgemeine Wohngebiet wird die Obergrenze der GRZ auf 0,4 und die Obergrenze der GFZ auf 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung entspricht dem Charakter der vorhandenen Bebauung.

Hier umschließen die Baugrenzen den erhaltenswerten Bestand.

Es soll ermöglicht werden, in den Grenzen der vorhandenen Bebauung auch bauliche Erneuerungen durchzuführen, soweit es vom Denkmalamt zugelassen wird.

## **3.2. Gestaltung**

Der Charakter des Hofgutes Granau soll wiederhergestellt werden. Zu diesem Zweck soll die Vielzahl von wild entstandenen Nebengebäuden und Garagen im Hofbereich langfristig entfallen. Die denkmalgeschützten Gebäudeteile sollen in ihrer jetzigen Gestalt erhalten bleiben. Die historische Einfriedung soll wiederhergestellt werden. Anbauten oder Erweiterungen sowie zusätzliche Erschließungsmaßnahmen im äußeren Bereich der Hofanlage sind nicht vorgesehen. Ebenso wird angestrebt, die traditionellen Zäune zur Abgrenzung der Obst- und Gemüsegärten zur Eislebener Straße in Form von Holzzaunfeldern mit Pfosten aus Ziegelmauerwerk wieder zu errichten. Die vorhandenen Pfosten sollten erhalten werden. Die alte Natursteinmauer südlich und westlich der Gutsanlage und das Natursteinpflaster im Gutshof sind zu erhalten.



Westlich der Hofanlage wird ein ca. 30 m breiter Grünstreifen von Bebauung freigehalten. Dieser Abstand zur geplanten Neubebauung wird ausreichen, um die Hofanlage nach wie vor als eigenständiges Ensemble zu erkennen. Südlich der Hofanlage ist keine weitere Bebauung vorgesehen.

Die geplante Bebauung geht auf die vorhandene Maßstäblichkeit und die landschaftlichen Gegebenheiten ein. Die Reihenhausbebauung orientiert sich in ihrer Lage an den Höhenlinien des Granauer Berges und findet mit der Reihe eingeschossiger Häuser im Süden einen geordneten Abschluß.

Vom Grad der Dichte, der Art der Bebauung und den Gebäudehöhen erfolgt eine Abstufung von der Eislebener Straße zur freien Landschaft hin.

### **3.3. Grünordnung**

Das grünordnerische Konzept soll die dörflichen Strukturen der vorhandenen und geplanten Bebauung deutlicher hervorheben und die neue Bebauung in die vorhandenen Siedlungsstrukturen eingliedern. Gleichzeitig soll das geplante Gebiet selbst eine besondere Eigenart erhalten. Interessante Übergänge zwischen dem Wohngebiet und einer südlich davon geplanten Parkanlage führen zu einer engen Verzahnung und Einbettung der neuen Bebauung in den Naturraum. Als wesentliches Gestaltungsmittel wird hierzu die Baumpflanzung entlang der Erschließungsstraße als Baumreihe in den zukünftigen Park hinein weitergeführt. Hier öffnet sich der Park trichterförmig zur Bebauung. Der östliche Übergang des Wohngebietes zur Streuobstwiese hin ist offen gestaltet und vom äußeren Wegnetz aus erlebbar. Der Park selbst wird im B-Plangebiet durch naturnahe Gehölzpflanzungen, Obstbaumhecken, Streuobstwiesen und extensive Wiesen- und Saumbereiche charakterisiert.

Das Bepflanzungskonzept orientiert deshalb auf eine Bepflanzung mit standortgerechten und einheimischen Arten.

So sind z. B. extensiv zu bewirtschaftende Streuobstwiesen bzw. naturnahe Gehölzpflanzungen anzulegen.

Bei der Auswahl des entsprechenden Pflanzgutes sind die Artenlisten gem. Beiblatt 1 zu dieser Begründung heranzuziehen.

#### **3.3.1. Pflanzgebote**

##### **3.3.1.1. Begrünungsmaßnahmen Gut Granau**

Durch die Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese wird der bäuerliche Charakter des denkmalgeschützten Gutes verstärkt und Übergänge zu den nordwestlich gelegenen Streuobstwiesen geschaffen. Im Bereich des Gutes Granau hat der Erhalt und die Entwicklung von Obst- und Gemüsegärten die Funktion, in der Freiflächengestaltung die historische Nutzung erlebbar zu machen. Die Eingangsbereiche zum Gut werden durch Birken in traditioneller Art markiert. Diese werden erhalten und ergänzt. Der Baumbestand in den straßenseitigen Gärten des Gutshofes ist zu erhalten. Die Baumschutzverordnung der Stadt Halle ist zu beachten.

Die Betonmauern im Hof des Gutes sollten als Sofortmaßnahme mit Weinreben, Efeu oder Kletterrosen berankt werden. Auf den Freiflächen des Gutes sollten schwerpunktmäßig Pflanzen der Bauergärten verwendet werden.

##### **3.3.1.2. Baumalleen**

Ein wesentliches Gestaltungsmittel zur Einbindung der neuen Bebauung ist die teilweise Wiederherstellung der nur noch als Relikt vorhandenen Baumallee entlang der Eislebener

Straße. Die ehemals aus Eschen, Berg- und Spitzahorn bestandene Allee wird einseitig wiederhergestellt. Jedoch soll die Mischpflanzung durch zukünftig nur eine Baumart, nämlich durch die Pflanzung von Spitzahorn ersetzt werden. Es ist Planungsabsicht, die Allee bis in den Ort Nietleben weiterzuführen. Zur Unterstützung des ländlichen Charakters wird unter dem Baumstreifen ein Extensivrasen entwickelt. In diesem Baumstreifen werden flache Mulden das Oberflächenwasser zur Verdunstung/Versickerung aufnehmen.

Die EVH / Gas ist nicht bereit, Kosten für die Umverlegung einer im Jahre 1994 in der Eislebener Straße verlegten Gasleitung zugunsten von Alleebaumpflanzungen zu übernehmen. Gleiches wird durch die Deutsche Telekom für 1992 in Rohren verlegte Kabel abgelehnt. Unter Umständen kann die im Bebauungsplan für den Bereich der Eislebener Straße südlich des Gutes Granau festgesetzte Straßenraumaufteilung erst in Jahren hergestellt werden.

### **3.3.1.3. Begrünung der Erschließungsstraßen und der Wohngrundstücke**

Die neuen Erschließungsstraßen werden als Mischverkehrsflächen konzipiert. Hierdurch ergibt sich neben dem sparsamen Umgang mit dem Boden auch eine Unterstützung des Dorfcharakters. Hofartige Aufweitungen der Erschließungsstraße mit unregelmäßig angeordneten Baumstandorten sind wichtige Gestaltungselemente. Sie dienen gleichzeitig der Verkehrsberuhigung und können als Spielflächen zeitweilig genutzt werden.

Zur Gliederung der Erschließungsstraße, der Mischverkehrsflächen und des Fuß- und Radwegsystems sowie zur Eingriffskompensation werden Baumpflanzungen auf den öffentlichen und privaten Grundstücken festgelegt. Diese sollten in einheitlicher Qualität und Art gepflanzt werden. Zur Realisierung der Baumstandorte hat sich die Lage der neu zu verlegenden Leitungstrassen und der Beleuchtungskörper den vorhandenen und geplanten Baumstandorten unterzuordnen. Gegebenenfalls sind Wurzelschutzeinrichtungen vorzusehen.

Die Vorgärten der schmalen Erschließungsstraßen sollen nicht durch Zaunanlagen und sonstige Anlagen abgegrenzt werden, um den Straßenbereich optisch nicht einzuengen. Ebenso sollten die Vorgärten gärtnerischer Nutzung unterliegen und nicht als Arbeits-, Abstell- und Stellflächen genutzt werden. Diese sollten ausschließlich im Bereich vor den Garagen liegen. Die Abgrenzung der rückwärtigen Gärten zum Straßenraum erfolgt mit freiwachsenden Hecken. Zäune sollen eingewachsen werden, so daß die Straßenräume eine optimale Freiraumqualität erhalten.

Der innerhalb der privaten Grünfläche gelegene Spielplatz dient der Deckung des Spielbedarfs für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren.

### **3.3.1.4. Grünstäur**

Die Grünstäur zwischen Gut Granau und der neuen Bebauung dient als grüne Wegeverbindung und dem Biotopverbund. Der von der Bebauung freigehaltene Korridor erhält eine Breite von 20-40 m. Er wird durch Gemüsebeete und obstbaumbestandene Wiesenflächen charakterisiert. Diese baumbestandenen Wiesenflächen werden als wesentliches Gestaltungselement auf den kleineren öffentlichen Grünflächen im Wohngebiet verwendet.

## **3.3.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **3.3.2.1. Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen**

Für die Baugebiete selbst wird der Versiegelungsgrad begrenzt. Es soll eine möglichst starke Durchgrünung der bebauten Flächen erreicht werden.

Zur weiteren Eingriffsminimierung werden Maßnahmen der Dachbegrünung, Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken, Verwendung von offenporigen Wegebelägen und der Verwendung des Regenwassers als erforderlich erachtet. Im Bereich des denkmalgeschützten Gutes werden Maßnahmen zum Schutz und zum Erhalt der dorf- und hoftypischen Flora und Fauna festgeschrieben.

### **3.3.2.2. Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen**

Für private Gärten, für die südlichen unbebauten Bereiche, sowie für die Baumstreifen entlang der Eislebener Straße und der Teutschenthaler Landstraße werden Pflanzgebote festgesetzt. Die Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz, die über die Begrünungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken hinausgehen, sind unterteilt und den einzelnen Baugrundstücken zugeordnet.

Die geplanten Eingriffe innerhalb der Baugebiete wurden bewertet und der Ausgleich berechnet. Die einzelnen Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke sind in ihrer Größe und der Wertigkeit der Bepflanzung den zu erwartenden Eingriffen auf den entsprechenden Baugrundstücken angepaßt. Die Bilanzierung geht auf der Eingriffsseite von einer vollen Ausnutzung und Versiegelung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes aus. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz wird eine fast vollständige Kompensation der Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches erreicht.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen stehen gestalterisch und funktional im Zusammenhang mit dem geplanten, südlich angrenzenden Landschaftspark.

Zum Erhalt des ländlichen Charakters sowie aus ökologischen Gründen ist der vorhandene Baum- und Obstbaumbestand weitestgehend zu erhalten. Gleichzeitig wird durch den Erhalt und die Neuanlage von Obsthecken und Feldgehölzen der neue südliche und östliche Ortsrand gegliedert.

Somit werden alle Möglichkeiten ausgeschöpft, im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung den Eingriff zu großen Teilen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auszugleichen.

## **3.4. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser und Energie kann im Rahmen einer üblichen Erschließungsmaßnahme erfolgen.

Im Plangebiet ist der Aufbau eines neuen Niederspannungsnetzes einschließlich der Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich. Eine vorhandene Niederspannungsfreileitung in der Teutschenthaler Landstraße sollte im Zuge von Baumaßnahmen verkabelt werden.

Die gasseitige Erschließung des geplanten Wohngebietes ist vom vorhandenen Niederdrucknetz in Nietleben möglich. In der Eislebener Straße wird eine Niederdruckleitung DN 150 PE bis zur geplanten Wohnanlage neu verlegt. Im Bereich der Wohnanlage ist geplant, die Hochdruckgasleitung HG 300 St. (PN 25) durch eine neue Leitung (PN 16) zu ersetzen.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Nähe zu einem Fernwärmeversorgungsgebiet. Seitens des Versorgungsunternehmens besteht ein Interesse an einer Fernwärmeversorgung. Der Bebauungsplan trifft hierzu jedoch keine Vorschriften.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist abwassertechnisch nur unzureichend erschlossen. Im Zuge der Erschließung ist in der Eislebener Straße ein neuer Mischwasserkanal DN 300 / DN 400 zu verlegen. Auch perspektivisch ist für diesen Bereich Nietlebens eine Entwässerung im Mischsystem möglich. Eine Regenwasserrückhaltung ist jedoch auch weiterhin dringend erforderlich. Die ableitbare Regenwassermenge beträgt ca. 14 l/s\*ha.

### **3.5. Verkehr**

Die Bebauung an den vorhandenen Straßen wird direkt von diesen Straßen aus erschlossen.

Der Bebauung im Innern des Wohngebietes ist eine neue Erschließungsstraße zugeordnet. Die dieses Gebiet kreuzende unterirdisch verlegte Erdgasleitung gibt zwingend den Verlauf dieser Straße vor, da die Gasleitung nicht überbaut werden darf und vollständig im öffentlichen Bereich zu liegen hat.

Die Erschließungsstraße erhält im nördlichen, nichtangebauten Bereich ein Trennprofil, um eine Gefährdung von Fußgängern auszuschließen. Im angebauten Bereich ist diese Straße als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Das Profil mit 4,75 m Breite ermöglicht den Begegnungsverkehr PKW-LKW. Wendeflächen für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge sind vorhanden.

Die einzelnen Hausgruppen werden durch befahrbare Privatwege erschlossen.

Die Erschließung des Baugebietes soll mit dem geplanten Rad- und Fußwegenetz der Stadt Halle verflochten werden.

Entsprechend den Vorgaben des Radverkehrsplanes der Stadt Halle und in Abstimmung mit dem Parkkonzept wurden westlich und östlich der neuen Bebauung wichtige Radwegeverbindungen zum Heidesee und in den westlichen Saalkreis festgelegt. Diese Rad- und Fußwege führen auf kurzen Abschnitten über Mischverkehrsflächen der neuen Wohnbebauung oder liegen in öffentlichen Grünräumen. Sie verfügen über eine klare Wegeführung. Die Nutzung dieser Wege innerhalb der Grünzonen für den Autoverkehr wird mittels Poller unterbunden. Die gepflasterten Radwege innerhalb des Wohngebietes werden farblich zur Verkehrslenkung abgesetzt. Außerhalb des Wohngebietes werden sie als wassergebundene Wege ausgebildet.

Die Führung einer Buslinie über die Eislebener Straße und über die Teutschenthaler Landstraße wird erst realisiert, wenn die Straßenbahnerschließung des Ortsteiles Neustadt abgeschlossen ist. Bis zu diesem Zeitpunkt wird die derzeitige Linie 41 die Eislebener Straße bis zur Zufahrt „Zum Heidebad“ bedienen.

### **3.6. Schallschutzmaßnahmen**

Aufgrund der Lärmbelastung durch die Bundesstraße 80 wurde das Planungskonzept im Vorentwurf so abgeändert, daß Wohnbebauung nur noch im nördlichen Bereich des Granauer Berges vorgesehen ist. In diesem Bereich sind die Immissionen von der B 80 minimiert, jedoch sind hier die Immissionen aufgrund des Straßenverkehrs auf der Eislebener Straße zu beachten. Das Anfang 1996 erstellte Schallgutachten des Büros Goritzka und Partner, Engelsdorf, liefert unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung Prognosewerte für die Schallbelastungen tags und nachts sowohl für eine Befahrbarkeit der Eislebener Straße mit 50 km/h als auch mit 30 km/h.

Die Berechnungen beruhen auf Verkehrszählungen und prognostizierten Verkehrsstärken, die das Stadtplanungsamt/Verkehrsplanung der Stadt Halle ermittelt hat.

In der Planung wird davon ausgegangen, daß sobald die prognostizierte Verkehrsbelegung von über 3000 Fahrzeuge innerhalb von 24 Stunden und die damit zu erwartende Verschlechterung

der Wohnsituation entlang der Eislebener Straße eintritt, von der Möglichkeit einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h Gebrauch gemacht werden muß.

Durch die Stadt Halle wurde nach Offenlage des Planentwurfes ein Nachtragsgutachten beauftragt. Der Gutachter sollte eine Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Außenwohnbereich vornehmen und prüfen, welche weiteren Möglichkeiten der Minderung der Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm gesehen werden, z.B. durch:

- eine Verbesserung der Straßenbeläge auf den beiden Dorfstraßen;
- eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der B80
  
- eine Veränderung der Bauweise der südlichsten Wohnzeilen des Allgemeinen Wohngebietes (geschlossene Bebauung anstelle von Einzelhäusern)

Die Ergebnisse des Nachtragsgutachtens bestätigten, daß in den südlichen Außenwohnbereichen der geplanten neuen Wohnanlage die Orientierungswerte für Schallschutz nur um etwa 1 dB(A) überschritten werden.

Sofern in der südlichen Bauzeile der neuen Wohnanlage Hausgruppen (Reihenhäuser) anstelle von Einzel- oder Doppelhäusern errichtet werden, werden für die nächstfolgende Wohnzeile solch günstige Werte erreicht, daß dort selbst in der Nacht die Orientierungswerte für Schallschutz um ca. 2-6 dB(A) unterschritten werden.

In den Außenwohnbereichen sind für den Tageszeitraum dort keine Pegelüberschreitungen zu erwarten.

Das Gutachten sagt für das allgemeine Wohngebiet Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18 005 entlang der Eislebener Straße um bis zu 4 dB(A) tags und bis zu 5 dB(A) nachts voraus.

An einem nordwestlich gelegenen Punkt (Ecke Eislebener Straße / Teutschenthaler Landstraße) sind nachts Überschreitungen bis zu 6,3 dB(A) zu erwarten.

Im Mischgebiet sind Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18 005 um bis zu 6,9 dB tags und bis zu 9,1 dB (A) nachts zu erwarten. Die hohen Werte werden hier durch die Bundesstraße 80 verursacht.

Um die beabsichtigten Nutzungen ausreichend zu schützen, werden Schallschutzmaßnahmen in den Bereichen mit Überschreitungen festgesetzt.

Es wird vorgeschrieben, an allen neu zu errichtenden Wohngebäuden an den Außenflächen, an denen die Orientierungswerte nach DIN 18 005 überschritten werden, Fenster mit erhöhter Luftschalldämmung einzubauen.

Die Festsetzungen dienen dem Schutz der Bewohner bzw. Nutzer der neuen Gebäude.

#### **4. Hinweise**

Im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Halle ist eine Ablagerung unter der Nummer D 664 erfaßt.

Durch das Umweltamt der Stadt Halle wurden zur Klärung des Altlastenverdachts Untersuchungen veranlaßt, in deren Ergebnis sich der Altlastenverdacht bestätigt hat.

Die Ablagerung D 664 besteht aus 2 Gruben von jeweils 4m x 5m Ausdehnung.

In der einen Grube wurden bis in eine Tiefe von ca. 0,8m Kalkschlamm und in der anderen Grube bis ca. 0,9m Tiefe Bauschutt, Schrott und Gartenabfälle abgelagert. Eine akute Gefahr geht von dem aufgefüllten Material nicht aus. Im Rahmen von Maßnahmen zur Freiflächengestaltung sind die Gruben zu beräumen. Das Material ist ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Das Gelände im Plangebiet ist nicht als munitionsverdächtig registriert. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, sind der Kampfmittelbeseitigungsdienst, die Stadtverwaltung oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

Im Plangebiet sind keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Im Falle unerwarteter Funde besteht eine gesetzliche Meldepflicht.

Im Plangebiet liegen Aufnahmepunkte des Katasteramtes. Damit diese weiterhin ihre Funktion erfüllen, ist das Katasteramt bei Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig zu benachrichtigen.

## **Beiblatt 1**

### **Artenlisten**

#### 1. Artenliste/Baumpflanzungen:

|             |                                      |
|-------------|--------------------------------------|
| Spitzahorn  | Acer platanoides                     |
| Feldahorn   | Acer campestre                       |
| Birke       | Betula pendula                       |
| Hainbuche   | Carpinus betulus                     |
| Esche       | Fraxinus excelsior                   |
| Blumenesche | Fraxinus ornus                       |
| Mehlbeere   | Sorbus aria                          |
| Eberesche   | Sorbus aucuparia                     |
| Winterlinde | Tilia cordata Erecta (20 m, 15 m br) |

Je nach Straßenzug ist einheitlich eine Baumart zu verwenden. Entlang der Teutschenthaler Landstraße und der Eislebener Straße ist Spitzahorn zu pflanzen.

#### 2. Artenliste/Gehölzarten der Obstbaumhecke:

|             |                                       |
|-------------|---------------------------------------|
| Schlehe     | Prunus spinosa                        |
| Holunder    | Sambucus nigra                        |
| Wildpflaume | Prunus domestica                      |
| Wildapfel   | Malus sylvestris                      |
| Wildkirsche | Prunus avium                          |
| Weißdorn    | Crataegus monogyna                    |
| Obstgehölze | regional verbreitete Arten und Sorten |

#### 3. Artenliste/Naturnahe Gehölzpflanzungen

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Feldahorn           | Acer campestre     |
| Spitzahorn          | Acer platanoides   |
| Hainbuche           | Carpinus betulus   |
| Hartriegel          | Cornus sanguinea   |
| Liguster            | Ligustrum vulgare  |
| Pfaffenhütchen      | Euonymus europaea  |
| Esche               | Fraxinus excelsior |
| Heckenkirsche       | Lonicera xylosteum |
| Vogelkirsche        | Prunus avium       |
| Traubenkirsche      | Prunus padus       |
| Schlehe             | Prunus spinosa     |
| Traubeneiche        | Quercus petraea    |
| Stieleiche          | Quercus robur      |
| Kreuzdorn           | Rhamnus frangula   |
| Mehlbeere           | Sorbus aria        |
| Elsbeere            | Sorbus torminalis  |
| Winterlinde         | Tilia cordata      |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana   |

Als Unterwuchs der Gehölzpflanzungen ist eine natürliche Krautschicht zu entwickeln. Die Mahd des ca. 5 m breiten, den Gehölzpflanzungen vorgelagerten Saumes kann einmal jährlich im Oktober durchgeführt werden. Das Mähgut ist nach drei Tagen abzutransportieren.

#### 4. Artenliste/Streuobstwiese

Obstgehölze regional verbreitete Arten und Sorten gem. Festsetzungen durch Text Punkt 3.2.1.

Wieseneinsaat RSM 7.1.1  
zweischürige Mahd mit Abtransport des Schnittgutes nach drei Tagen

#### 5. Artenliste/Freiwachsende Hecke zur Abgrenzung der Gärten

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Felsenbirne         | Amelanchier ovalis |
| Haselnuß            | Corylus avellana   |
| Liguster            | Ligustrum vulgare  |
| Zierapfel           | Malus i. S.        |
| Falscher Jasmin     | Philadelphus       |
| Roter Hartriegel    | Cornus sanguinea   |
| Schneeball          | Viburnum i. S.     |
| Heckenkirsche       | Lonicera xylosteum |
| Flieder             | Syringa vulgaris   |
| Strauchrosen        | Rosa i. S.         |
| Johannisbeere z. B. | Ribes sanguineum   |

#### 6. Artenliste/extensiver Rasen

Raseneinsaat RSM 7.1.1  
Pflege zwei- bis fünfmalige Mahd mit Abtransport des Schnittgutes

Mindestanforderungen an das Pflanzgut

Sträucher:

2x verpflanztes Material

Hochstämme/Einzelbäume: 3x verpflanztes Material

\* Bäume 1. Ordnung mit STU 16 - 18 cm

\* Bäume 2. Ordnung mit STU ab 10 cm