

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 32.8 „Heide-Süd“ der Stadt Halle (Saale)
Stand: 24.01.2003

Inhalt:

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete und sonstige Planungen, Planungsrechtliche Situation
 - 3.1. Flächennutzungsplan
 - 3.2. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
4. Bestandsaufnahme – derzeitige Situation
 - 4.1. Eigentumsverhältnisse
 - 4.2. Baubestand
 - 4.3. Natur und Landschaft
 - 4.4. Verkehrliche Erschließung
 - 4.5. Stadttechnische Erschließung
5. Planungskonzept
 - 5.1. Städtebauliches Zielkonzept
 - 5.2. Grünordnerisches Zielkonzept
 - 5.3. Verkehrskonzept
6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen
 - 6.1. Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung
 - 6.2. Grünordnung
 - 6.3. Verkehrserschließung
 - 6.4. Immissionsschutz
 - 6.5. Örtliche Bauvorschrift
 - 6.6. Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise
 - 6.7. Ökologie
7. Ausgleichsmaßnahmen
8. Stadttechnische Erschließung
 - 8.1. Wärmeversorgung
 - 8.2. Entwässerung
9. Flächenbilanz
10. Planverwirklichung
 - 10.1. Bodenordnung
 - 10.2. Finanzierung
 - 10.3. Grundstücksveräußerung / Erschließung

Anlage: Pflanzenliste

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet ist Teil der Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd und damit Bestandteil des Gesamtentwicklungskonzeptes Umnutzung der ehemaligen Garnison Heide-Süd.

Übergeordnetes städtebauliches Entwicklungsziel für den Garnisonsbereich ist die Entwicklung eines Wohnstandortes und Arbeitsschwerpunktes in Verbindung mit den universitären Einrichtungen im Weinbergweg. In diesem Zusammenhang soll das Plangebiet als Wohngebiet dem Bedarf der Stadt Halle insgesamt wie der künftigen Beschäftigten im Arbeitsplatzschwerpunkt Kröllwitz/ Heide-Süd im besonderen dienen.

Zur Verwirklichung dieser Absicht und zur Sicherstellung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dient die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Kröllwitz, Flur 24. Es wird nördlich begrenzt durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans 32.7, östlich durch die Scharnhorststraße und westlich und südwestlich durch die Dölauer Heide. Südöstlich und südlich schließen sich Bereiche an, die zur Umgestaltung in öffentliche Grün- und Freiflächen vorgesehene sind.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen , Planungsrechtliche Situation

3.1. Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen im Flächennutzungsplan, wonach die Flächen als Wohnbauflächen ausgewiesen sind.

3.2. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Das Plangebiet liegt innerhalb einer förmlich festgesetzten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. § 165 ff BauGB.

4. Bestandsaufnahme – derzeitige Situation

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Halle. Über ca. 40 % der Bauflächen wurde im November 2002 ein Optionsvertrag zum Zwecke der Veräußerung und Bebauung in 3 Abschnitten mit der Bauträgerfirma WILMA abgeschlossen.

4.2 Baubestand

Das Plangebiet ist durch eine relativ ebene Baufläche gekennzeichnet, auf der sich - ausgenommen zweier am westlichen Rand des Plangebietes in das Gelände integrierten ehemaligen Luftschutzbunker – keine Bestandsgebäude befinden. Beide Bunker sind gesichert und für Personen unzugänglich. Die Altgebäude aus vormaliger militärischer Nutzung sind im Zuge der seit 1995 laufenden Altlasten- und Gefahrenmittelbeseitigung abgebrochen.

4.3. Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt sich derzeit als eine mit geringem Baumbestand belegte Brachfläche dar. Bedingt durch die vormalige militärische Nutzung weist der Oberboden keine nennenswerten Mutterbodenschichten auf.

4.4. Verkehrliche Erschließung

Die ca. 9 ha große Fläche des Plangebietes ist über die Scharnhorststraße erschlossen und kann kurzfristig bebaut werden.

4.5. Stadttechnische Erschließung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die sich in der Scharnhorststraße befindlichen Medien der HWA, EVH sowie der Telekommunikationsanbieter.

5. Planungskonzept

5.1. Städtebauliches Zielkonzept

Hauptziel dieses Planes ist es, mit privaten Einzelbauherren oder Baugesellschaften Wohnraum in Form von Eigenheimen, Wohnungseigentum oder Mietwohnungen zu schaffen.

Die städtebaulichen Zielsetzungen und Maßnahmen ergeben sich im Wesentlichen aus folgenden Voraussetzungen:

- den siedlungsräumlichen Gegebenheiten der benachbarten Bauabschnitte des Entwicklungsgebietes Heide-Süd,
- der topographischen Struktur des Plangebietes,
- Gegebenheiten des Landschaftsraumes (Dölauer Heide, Stadtteilpark Grünes Dreieck, der Parkanlage „Weinbergwiesen“ zwischen Heide-Süd und Halle-Neustadt),
- den Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der künftigen Bewohner,
- den allgemeinen ökologischen Zielen ressourcensparenden, nachhaltigen Bauens.

Städtebauliche Zielsetzungen:

- Gestaltung eines attraktiven Wohnquartiers mit differenzierten Raumbildungen,
- Schaffung von individuell ausgeformten Wohnsituationen,
- Herstellung einer engen räumlich-funktionalen Verbindung zwischen dem Plangebiet, dem Landschaftsraum und den benachbarten geplanten und bestehenden Wohngebieten,

5.2. Grünordnerisches Zielkonzept

Ausgehend von der Lage des Plangebietes zwischen der Dölauer Heide, den sich im Bau befindlichen öffentlichen Parkanlagen Grünes Dreieck und Weinbergwiesen sowie anknüpfend an die Leitidee der städtebaulichen Anlage der ehemaligen Kaserne Heide-Süd im Gartenstadtcharakter sind für die Entwicklung des Plangebietes folgende Ziele definiert:

- Grün- und Biotopverbund durch Anlage von öffentlichen Wegen,
- Schutz und Entwicklung der Landschaft und des Naturhaushaltes,
- Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes,

- Schaffung von Ausgleich und Ersatz durch Begrünung der privaten Baugrundstücke sowie naturnahe Gestaltung der öffentlichen Flächen.

Das Plangebiet ist dreiseitig von Grünzügen umgeben, die der Freizeit und Erholung dienen, in deren Nachbarschaft sich die wohnungsnaher Einrichtung von Spielanlagen anbietet.

5.3. Verkehrskonzept

Die Erschließung soll, ausgehend von der Haupteerschließungsstraße Scharnhorststraße, über 2 untereinander verbundene Erschließungsstiche erfolgen. Über diese 2-fache Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz ist die Erreichbarkeit der Baufelder auch im Havariefall gewährleistet.

6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

6.1 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung

Zur Sicherstellung der beabsichtigten Wohnnutzung sind je nach Lage die Eigenheimgebiete als Reines Wohngebiet und die straßenbegleitende Bebauung an der Scharnhorststraße als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Um die Wohngebietscharakteristik durchgängig zu sichern und eine unerwünschte, zu weit gehende Durchmischung mit Wohnfolgenutzungen zu verhindern, sind der Ausschluss von Ausnahmen und Zulässigkeiten von Handwerksbetrieben, Anlagen für kulturelle, kirchliche und sportliche Zwecke, Verwaltungseinrichtungen, Tankstellen, etc. vorgesehen.

Entsprechend der Zielsetzung, Baumöglichkeiten für Privatbauherren und Geschosswohnungsbau für Miet- oder Eigentumswohnungen zu schaffen, ist das Baugebiet in 3 Zonen gegliedert:

- Die nördlichen, westlichen und südlichen Baugebiete sind wahlweise für Doppelhausbebauung oder freistehende Einfamilienhäuser festgesetzt. Dies dient dazu, im Rahmen der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung hinreichend flexibel auf den Bedarf eingehen zu können.
- Der Kernbereich und der östliche Randbereich, straßenbegleitend zur Scharnhorststraße sowie der südöstlich gelegene Randbereich sind für Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung vorgesehen.
- Der südlich gelegene Bauabschnitt ist im Innenbereich flexibel ausgelegt und steht für eine offene Bauweise für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zur Verfügung.

In Abhängigkeit von der Bauweise in den oben genannten flexiblen Bereichen entstehen im Plangebiet ca. 100 Wohneinheiten.

Entsprechend der gewünschten baulichen Gliederung sind die Baugebiete an der Scharnhorststraße (Gebiet des Allgemeinen Wohnens, §4 BauNVO) zwei- bis dreigeschossig festgesetzt, um hier auch für die Art des verdichteten Wohnungsbaus Möglichkeiten einer Bebauung zu sichern und andererseits der Bedeutung einer straßenbegleitenden Bebauung der Haupteerschließungsstraße gerecht zu werden. Für das übrige Baugebiet sind 2 Geschosse als Obergrenze festgesetzt.

Die Baugrenzen sind so festgelegt, dass unter Wahrung eines hinreichenden, individuellen Gestaltungsspielraums die städtebauliche Grundordnung gesichert ist.

Dem individuellen Gestaltungsspielraum dienen in diesem Sinne auch die zugelassenen Ausnahmen von der Einhaltung der Baugrenzen für untergeordnete Gebäudeteile und die Zulassung von baulichen Nebenanlagen.

Die Regelungen zur Höhenlage und Höhe der Gebäude dienen einem ruhigen und ausgeglichenen Erscheinungsbild.

6.2 Grünordnung

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

Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen haben einerseits das Ziel, die Qualität des Wohnumfeldes und damit die Lebensqualität nachhaltig zu sichern und dienen andererseits dem Ausgleich von durch die Entwicklung des Wohngebietes vorgenommenen Eingriffen in den Natur- und Landschaftshaushalt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplangebiet selbst und darüber hinaus durch Maßnahmen in einem Flächenpool im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes 32.6 im Bereich des Grünzuges „Weinbergwiesen“ zwischen den Wohngebieten Heide-Süd und Halle-Neustadt ausgeglichen.

6.2.2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Begrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan umfassen die Ausweisung öffentlicher Grünflächen, die Begrünung von Verkehrsflächen sowie Baumpflanzungen in nicht überbauten Grundstücksflächen. Grundstücksbepflanzungen unterscheiden sich in festgelegte Baumpflanzungen entsprechend Grundstücksgröße und in art- und lagekonkrete Ausweisung von Vorgartenbäumen.

In erster Linie gründen sich die Festsetzungen zu den Pflanzgeboten darauf, neue ökologische Qualitäten zu entfalten und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Landesnaturschutzgesetz sicherzustellen.

Weiterhin erfolgt die Festsetzung von Pflanzgeboten u.a. vor dem Hintergrund der Minderung des Eingriffs in das Mikroklima. Das Mikroklima wird entscheidend durch die umgebende Flora beeinflusst, die das Senken von Extremtemperaturen (naturnaher Strahlungsumsatz an der Blattoberfläche) hervorruft sowie Temperatursenkung durch Verdunstungskühle verursacht und andererseits auch Staubbindung bewirkt.

Die lagekonkrete Baumpflanzung in Vorgärten bildet im Bebauungsplan ein wesentliches Element dafür, den mit der Entnahme einzelner Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren. Die geforderte Baumdichte auf ebenerdigen Pkw- Stellplätzen kompensiert die Minderung der mit dem ruhenden Verkehr verbundenen Negativwirkungen in einem hohen Maße. In beiden Fällen trägt die festgelegte Baumdichte dazu bei, einen Teil des Eingriffs in Natur und Landschaft in direkter Form auszugleichen, da das Ausgleichserfordernis auch zu einem Teil auf die Entfernung von Gehölzbeständen zurückzuführen ist.

Der hohe Begrünungsanteil im Bebauungsplan wird nicht zuletzt deshalb als angemessen angesehen, da das Plangebiet zum einen an ein kompakt bewaldetes

Landschaftsschutzgebiet (Stadtforst "Dölauer Heide") unmittelbar angrenzt, zum anderen die Besonderheit der Wohnlage für den neuen Stadtteil insbesondere an einen hohen Durchgrünungsanteil geknüpft wird.

Als Orientierung für Pflanzungen im Baugebiet ist das Artenspektrum auf in Mitteldeutschland einheimische Arten beschränkt, um hierüber die gebietseigene Charakteristik des Standortes mit dessen potentiell natürlicher Vegetation erhalten und stärken zu können. Eine Pflanzenliste liegt der Begründung in Anlage bei. Eine unverhältnismäßige Verfremdung des Florenspektrums und damit verbundene gravierende Auswirkungen auf das Faunaspektrum wird darüber ausgeschlossen. Der ökologische Wert wäre in einem solchen Fall so gering, dass die Pflanzung nicht als Ausgleichsmaßnahme angesetzt werden könnte.

6.2.3. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Die Erhaltung wertvoller Gehölzbestände ist ein grundlegendes Ziel dieser Planung. Zugleich wird sichergestellt, dass sich der Ersatz abgängiger Gehölze auch künftig an der natürlichen Vegetation des Standortes orientiert.

6.3. **Verkehrerschließung**

6.3.1. Äußere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Netz wird durch die Scharnhorststraße sichergestellt, die das Plangebiet über die Straßen Am Heiderand, Walter-Hülse-Straße, Blücherstraße und Begonienstraße mit Heideallee, Gimritzer Damm und Halle Neustadt verbindet.

6.3.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung ist als offenes System mit zweifacher Anbindung an die Scharnhorststraße angelegt. Fußwege verbinden das Gebiet direkt mit dem Wegenetz der Dölauer Heide.

Für die Erschließungsstraßen ist ein wohngerechter Ausbaustandard vorgesehen. Der Ausbau der Wohnerschließungsstraßen bleibt der weiteren technischen Planung vorbehalten.

Im Zuge der Straßenbaumaßnahmen können sich punktuell Höhendifferenzen zu den Baugrundstücken ergeben. Die damit eventuell zusammenhängenden Anböschungen sind auf dem Grundstück hinzunehmen und können von den Eigentümern in Abstimmung mit den Straßenbauauftragsträgern durch entsprechende Maßnahmen wie Geländeanpassung oder Stützmauer ausgeglichen werden.

6.3.3. Ruhender Verkehr

In den Straßenzügen des Plangebietes sind bedarfsgerecht Flächen für öffentliche Stellplätze vorgesehen.

6.3.4. Garagen, offene und überdachte Stellplätze

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der öffentlichen Freiflächen durch Baukörper auf der Grundstücksgrenze ist es erforderlich, einen Abstand zwischen Garagen/ Stellplatzanlagen und öffentlichen Flächen für Gehölzpflanzungen zu sichern. Die

angegebene Breite von 1,00 m gilt als Mindestwuchsraum, welcher notwendig ist, die mit der Errichtung von Anlagen für den ruhenden Verkehr verbundenen stadtgestalterischen Nachteile zu minimieren.

6.3.5. Radverkehr

Der Radverkehr wird gebietsintern, wie Fußgänger- und Autoverkehr, auf den Verkehrsflächen geführt (Mischverkehr). Die Stadteilverbindung Heide-Süd – Nietleben wird über direkte Anbindungen von Fuß- und Radwegen aus den öffentlichen Grünflächen sowie über die Verlängerung der Erschließungsstraße an der westlichen Geltungsbereichsgrenze als Fuß- und Radweg gewährleistet.

6.3.6. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Wohngebiet wird über die Scharnhorststraße durch die Buslinie 34 bedient, die mit Halle-Neustadt und den Straßenbahnlinien in Heideallee und Gimritzer Damm verknüpft ist.

6.4. **Immissionsschutz**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich in Anbindung an die Scharnhorststraße. Hierüber ist die Möglichkeit von Durchgangsverkehr und damit Beeinträchtigung der Wohnruhe definitiv ausgeschlossen.

Zur Vermeidung einer unerwünschten Durchmischung mit Wohnfolgenutzungen, die mit Lärmemissionen verbunden sind, erfolgt der Ausschluss von Ausnahmen und Zulässigkeiten von Handwerksbetrieben, Anlagen für kulturelle, kirchliche und sportliche Zwecke, Verwaltungseinrichtungen, Tankstellen.

6.5. **Örtliche Bauvorschrift**

Zur Sicherstellung eines geordneten, der Örtlichkeit angepassten Erscheinungsbildes sind folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

6.5.1 Bebauung

- Beschränkungen der Dachformen, -neigungen und Dachaufbauten in den Baugebieten entsprechend den Anforderungen an ein abgestimmtes Erscheinungsbild
- Zur Wahrung eines homogenen Erscheinungsbildes sind allgemein Regelungen zu Material, Farbe und Ausführungsdetails von Dacheindeckung, Fassaden und Vorgärten getroffen.
Abweichungen zu den Vorschriften zur Dachform, -neigung und -deckung sind zulässig, wenn mit der Absicht der Dachflächennutzung zur Solarenergiegewinnung ökologische Gründe vorliegen und der stadtgestalterische Zusammenhang mit der umliegenden Bebauung gewahrt bleibt.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des städtebaulichen Erscheinungsbildes sind Regelungen für Werbe-, Antennen- und außenliegenden Abgasanlagen/Schornsteine getroffen. Für Antennenanlagen/ SAT- Anlagen besteht aus stadtgestalterischen Gründen nur die Möglichkeit einer zu öffentlichen Flächen verdeckten Anordnung.

6.5.2. Freiflächen/ Einfriedungen

Um im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine angemessene Gestaltqualität des Straßenraumes zu erreichen, werden bestimmte Rahmenbedingungen an Einfriedungen privater Grundstücksflächen gestellt. Zu ihnen gehört, dass als dominierendes Einfriedungselement die Hecke den öffentlichen Straßen- oder Grünraum prägt und damit den Eindruck eines durchgrünten Stadtteils im Gartenstadtcharakter unterstreicht. Die Errichtung eines Zauns als Einfriedung ist bei Kombination mit einer Hecke und Anordnung auf der dem öffentlichen Raum abgewandten Seite der Hecke zulässig, womit der einheitliche Charakter der Heckeneinfriedungen gewahrt bleibt.

Wie Einfriedungsbereiche wirken auch Müllplätze gestalterisch sehr nachhaltig auf den öffentlichen Straßenraum. Durch frei sichtbare Müllbehälter wird dabei der Straßenraumeindruck immer negativ beeinflusst! Daher sind zur Kaschierung der Müllstellplätze diese mittels Laubhecke einzugrünen bzw. gänzlich von öffentlichen Flächen verdeckt anzuordnen. Ebenfalls möglich ist das Eingrünen von Müllschränken und andere dem Sichtschutz dienende Baulichkeiten mittels Rankgewächsen.

6.6. **Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise**

6.6.1. Kampfmittelbeseitigung

Da das Planungsgebiet auf Grund von Alt- und Munitionslasten bis 1991 unzugänglich war, sind gezielte Untersuchungen und Munitionsberäumungen durchgeführt worden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass diesbezügliche Risiken beseitigt sind. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Kampfmittel entdeckt werden, ist unverzüglich die Polizeidirektion Halle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.

Sollten Baumaßnahmen wie Bohren, Spunden oder Rammen durchgeführt werden, ist unabhängig anderer Genehmigungsverfahren ca. 10 Wochen vor Baubeginn hierfür ein Antrag bei der Polizeidirektion Halle oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu stellen.

6.6.2. Altlasten

Es wurden flächendeckend systematische Untersuchungen zu Altlasten durchgeführt und, soweit Befunde vorlagen, entsprechende Sanierungskonzepte entwickelt und die Sanierung durchgeführt.

Die erforderlichen Maßnahmen sind abgeschlossen. Sollten dennoch im Rahmen der Bautätigkeiten Funde von Altlasten oder Kampfmitteln erfolgen, ist unmittelbar die zuständige Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

6.7. **Ökologie**

6.7.1. Nutzung und Ableitung von Niederschlagswasser

Das ökologische Zielkonzept in Heide-Süd geht von der Verwendung von Niederschlagswasser im Plangebiet aus. Aufgrund der inhomogenen Bodenverhältnisse mit zum Teil sehr bindigen Böden ist eine Versickerung des konzentriert anfallenden Dachflächenwassers nicht möglich. Deshalb ist dessen Nutzung auf dem Grundstück für Zwecke vorgeschrieben, für die Trinkwasserqualität nicht erforderlich ist, wie z.B. Garten, Toilette, Waschmaschine. Zu diesem Zweck sind Regenrückhalteanlagen vorzusehen, die mit einem Überlauf an das öffentliche Kanalnetz bzw. in das Muldensystem der öffentlichen Grünflächen zur Abführung von überschüssigem Wasser angeschlossen werden. Wenn ein Gründach auf dem

Hauptbaukörper vorgesehen ist, entfällt die Verpflichtung zur Errichtung eines Regenrückhaltesystems.

Somit wird sichergestellt, dass eine dieser beiden für den gedrosselten Regenwasserabfluss ökologisch wirksamen Maßnahmen realisiert wird. Die Ausschlussalternative trägt dem Umstand Rechnung, dass der Dachwasseranfall von Gründächern gegenüber Normaldächern wesentlich verringert ist.

6.7.2. Oberflächenwässer

Mittels der auf privaten Grundstücken angeordneten Regenrückhaltesysteme wird im Starkregenfall eine gedrosselte Abführung von Oberflächenwasser in das öffentliche Kanalnetz und damit dessen Entlastung erreicht. Dort, wo die örtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von öffentlichen Regenwassermulden im öffentlichen Raum gegeben sind, wird das Überlaufwasser der Regenrückhaltesysteme auf Privatgrundstücken über den Vorfluter dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt.

6.7.3. Dachbegrünung

Für Dächer sind Begrünungen generell zulässig. Für Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind aus ökologischen Gründen zur Rückhaltung des Regenwassers sowie Verbesserung des Mikroklimas Dachbegrünungen vorgeschrieben.

6.7.4. Solarenergie

Soweit Solarenergie zum Einsatz kommt, sind Ausnahmen von baugestalterischen Festsetzungen und Dachbegrünungen zugelassen.

7. **Ausgleichsmaßnahmen**

Der durch die geplante Bebauung erfolgende Eingriff in Natur und Landschaft wird einerseits unmittelbar im Geltungsbereich durch Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Freiflächen sowie auf den privaten Bauflächen, andererseits durch grünordnerische Maßnahmen im Flächenpool des südlich angrenzenden Landschaftsraumes Weinbergwiesen vollständig ausgeglichen.

8. **Stadttechnische Erschließung**

8.1. **Wärmeversorgung**

Für die Wärmeversorgung ist grundsätzlich Gas vorgesehen. Der Einsatz anderer umweltschonender Energieträger ist damit nicht ausgeschlossen.

8.2. **Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Das Mischsystem stellt technisch und finanziell die bevorzugte Entwässerungsvariante dar.

Der überwiegende Teil der anfallenden Abwässer sind Schmutzwässer der anliegenden Haushalte sowie das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser. Aufgrund der relativ ebenen Lage des Baugebietes und einer technisch geforderten Mindestüberdeckung der Kanalleitung entstehen Neigungen bei Grenzwerten von 1 %. Ein störungsfreies Funktionieren der Entwässerung wird hierbei zusätzlich durch das partiell einfließende Niederschlagswasser in das Mischsystem unterstützt.

9. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche von 87.000 m² des Plangebietes ergibt sich aus:

öffentlicher Verkehrsfläche	10.240 m ²
öffentlicher Grünfläche	32.850 m ²
Nettobauland	43.910 m ² .

10. Planverwirklichung

10.1. Bodenordnung

Zur Durchführung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

10.2. Finanzierung

Die Gesamtfinanzierung der Entwicklungsmaßnahme fußt u.a. auf der Einnahme von Grundstückserlösen. Bei einer zu erschließenden Nettobaufläche im Plangebiet von 43.892 m² und einem Verkaufspreis von durchschnittlich 126,90 €/m² stehen den Gesamterschließungskosten (Straße und Grün) von 1.780.000 € Erlöse von insgesamt 5.569.894,80 € gegenüber. Die Umsetzung der Erschließung erfolgt zu 100 % mit Hilfe von Städtebaufördermitteln.

Die Folgekosten zur Pflege des anzulegenden öffentlichen Grüns, das Bestandteil der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist, belaufen sich auf ca. 30.000 € jährlich. Geplant ist eine extensive, d.h. wenig pflegeintensive Begrünung der Freiflächen.

Die Straßenraumbeleuchtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 32.8 verursacht jährlich Betriebskosten in Höhe von ca. 8.000 €, Folgekosten im Straßenbau gibt es keine, Straßenreinigung und Winterdienst werden in dieser Kategorie der Anliegerstraßen von den Anliegern selbst übernommen.

10.3. Grundstücksveräußerung/Erschließung

Auf den Grundstücken, auf denen eine Bebauung durch Bauträger erfolgt, sind alle durch Festsetzung herzustellenden Heckenpflanzungen durch den Bauträger selbst in einer einheitlichen Gehölzart und unter Verwendung einer dabei einheitlichen Pflanzqualität in Vorleistung zu erbringen und nicht auf den oder die Enderwerber zu übertragen.

Ebenso sind die (im Plan gekennzeichneten) art- und lagekonkreten Vorgartenbaumpflanzungen durch den Bauträger zu erbringen und nicht auf den oder die Enderwerber zu übertragen.

Die Erschließung erfolgt über die Stadt Halle im Rahmen der Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme. Erschließungskosten sind in den Grundstückskaufpreisen enthalten, die Grundstücke werden erschlossen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB veräußert.

Anlage: Vorschlag Pflanzliste

Als Leitarten für Gehölzpflanzungen des B-Planes gelten die nachfolgend genannten Gehölzarten. Diese beinhalten bodenständige, heimische Gehölzarten des Hauptstandortes und weitere, für Mitteleuropa typische Gehölze. Pflanzungen in Grundstücksflächen haben dabei das Verhältnis von Wuchshöhe zu Grenzabstand des Nachbargrundstückes gemäß Nachbarschaftsrecht zu berücksichtigen

Zu bevorzugende Verwendung von Gehölzarten

Bäume und Großsträucher:

- Einzelbäume:

vorwiegend trockener Standort: Acer campestre (Feldahorn/ 15m), Carpinus betulus (Hainbuche/ 20m), Quercus petraea (Traubeneiche/ 30m), Sorbus torminalis (Elsbeere/ 20m), Tilia cordata (Winterlinde/ 25m);

vorwiegend frischer bis feuchter Standort: Fagus sylvatica (Rotbuche/ 30m), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche/ 40m, Prov.-Nr. 811 03), Populus tremula (Zitterpappel/ 20m), Prunus avium (Vogelkirsche/ 20m), Prunus padus (Traubenkirsche/ 15m), Pyrus communis (Holzbirne/ 10m), Quercus robur (Stieleiche/ 35m, Prov.-Nr. 817 05), Tilia platyphyllos (Sommerlinde/ 35m), Ulmus laevis (Flatterulme/ 25m);

- Kleinkronige Bäume:

vorwiegend trockener Standort: Prunus mahaleb (Steinweichsel/ 6m), Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn/ 6m), Crataegus laevigata (Zweigrifflicher Weißdorn/ 6m);

vorwiegend frischer bis feuchter Standort: Malus sylvestris (Holzapfel/ 5m);

- Obstbäume:

- Apfelbäume (5m), z.B. die Sorten: Adersleber Calvill, Bisterfelder Goldrenette, Grahams Jubiläumsapfel, Gelber Bellefleur, Goldrenette von Blenheim, Grüner Winterstettiner, Halberstädter Jungfernapfel, Harberts Renette, Herbststreifling, Kandarrenette, Kasseler Renette, Landsberger Renette, Natusius Taubenapfel, Peasgoods Goldrenette, Prinzenapfel, Roter Eiserapfel, Roter Winterstettiner, Schöner von Nordhausen, Ontario, Brettacher, Goldparmäne, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Klarapfel, Kaiser Wilhelm, Prinz Albrecht von Preußen, Rheinischer Bohnapfel, Rote Sternrenette, Roter Trierer, Schöner von Boskoop;

- Birnbäume (10 m), z.B. die Sorten: Gellerts Butterbirne, Josephine von Mecheln, Konferenzbirne, Liegels Winterbutterbirne, Madam Verté, Nordhäuser Winterforelle, Pastorenbirne, Birne von Tongern, Doppelte Phillippsbirne, Köstliche von Charneux, Neue Poiteau, Prinzessin Marianne, William's Christ;

- Süßkirschbäume (7 m), z.B. die Sorten: Büttners Rote Knorpel, Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche;

- Sauerkirschen: Köröser Weichselkirsche;

- Pflaumenbäume (5 m), z.B. die Sorten: Hauszwetsche, Nancymirabelle, Wangenheims Frühzwetsche

- Quittenbäume (4 m), z.B. Sorten von Birnquitten und Apfelquitten; sowie

- Speierling (10 m);

- baumartige Großsträucher:

vorwiegend trockener Standort: Cornus mas (Kornelkirsche/ 7m), Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel/ 4m), Corylus avellana (Haselnuß/ 5m), Crataegus monogyna

(Eingrifflicher Weißdorn/ 6m), *Crataegus laevigata* (Zweigrifflicher Weißdorn/ 6m); *Rhamnus catharticus* (Echter Kreuzdorn, Purgier-Kreuzdorn/ 6m), *Rosa rubiginosa* (Schottische Zaubrose), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball/ 3,5m);

vorwiegend frischer bis feuchter Standort: *Malus sylvestris* (Holzapfel/ 5m), *Prunus spinosa* (Schlehe/ 3m).

Füllsträucher:

vorwiegend trockener Standort: *Berberis vulgaris* (Sauerdorn/ 3m), *Cerasus fruticosa* (Steppenkirsche/ 2m), *Cotoneaster integerrimus* (Gemeine Zwerg- oder Felsenmispel/ 1,5m), *Ligustrum vulgare* (Liguster/ 5m), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche/ 3m), *Ribes uva-crispa* (Stachelbeere/ 1,5m), *Rosa agrestis* (Ackerrose/ 2,5m), *Rosa canina* (Hundsrose/ 3m), *Rosa corymbifera* (Heckenrose/ 2,5m), *Rosa elliptica* (Keilblättrige Rose/ 1,5m), *Rosa glauca* (Hechtrose/ 3m), *Rosa jundzillii* (Rundblättrige Rose/ 2m), *Rosa majalis* (Mai- od. Zimtrose/ 1,5m), *Rosa tomentella* (Stumpfblättrige Rose, Flaumrose/ 2m), *Rosa villosa* (Apfelrose/ 2m), *Rubus armeniacus* = *R. fruticosus* (Gartenbrombeere/ 3m), *Rubus grabowskii* (Straußbrombeere/ 2m), *Rubus lacineatus* (Geschlitzblättrige Brombeere), *Rubus radula* (Raspelbeere/ 2m), *Rubus sulcatus* (Furchenbrombeere/ 3m);

vorwiegend frischer bis feuchter Standort: *Ribes alpinum* (Alpenjohannisbeere/ 2m), *Ribes nigrum* (Schwarze Johannisbeere/ 2m), *Ribes uva-crispa* (Stachelbeere/ 1,5m), *Salix purpurea* „Gracilis“ (Zwergpurpurweide/ 2m), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball/ 4m);

Kleinsträucher:

vorwiegend trockener Standort: *Rosa arvensis* (Kriechende Rose/ 0,5m), *Rosa gallica* (Essigrose/ 1m), *Rubus plicatus* (Faltenblättrige Brombeere/ 1,5m);

vorwiegend frischer bis feuchter Standort: *Rubus idaeus* (Himbeere/ 2m);

Hecken:

Zu den besonders geeigneten Gehölzen für geschnittene Hecken gehören insbesondere *Carpinus betulus* (Hainbuche) und *Acer campestre* (Feldahorn). Für freiwachsende Hecken sind, vorbehaltlich ihrer spezifischen Besonnungseignung, im wesentlichen alle der o.g. Straucharten geeignet.

Verkehrsrgrün - Unterpflanzung der Baumscheiben:

Berberis buxifolia "Nana" (Buchsbaumblättr. Berberitze), *Hedera helix* (Efeu), *H. helix* "Hibernica" (Irischer Efeu), *Hypericum calycinum* (Johanniskraut), *Lonicera nitida* "Maigrün", *L. pileata* (Heckenkirschen), sowie, für den hier anstehenden, eher frischeren Standort, auch: *Euonymus fortunei radicans* (Spindelstrauch), *Pachysandra terminalis* (Ysander), *Prunus laurocerasus* "Mount Vernon" (bodendeck. Lorbeer-Kirsche), *Vinca minor* (Immergrün).

Eingeschränkte Verwendung von Gehölzarten

Ziergehölze

Zahlreiche nichteinheimische Gehölze erreichen, trotz ähnlicher Standortverträglichkeit, nicht die oben beschriebene, ökologische Qualität des Standortes und zählen aus diesem Grunde auch nicht zum empfohlenen Leitartenspektrum. Viele von ihnen weisen jedoch einen wesentlich höheren Zierwert, als heimische Gehölze, auf, z.B. durch besonders attraktive Blüte, Fruchtschmuck oder Herbstfärbung. Zu diesen Gehölzen gehören z.B. die nachfolgend genannten, kleinkronigen Bäume (jeweils mit Angabe des besonderen Zierwertes):

Cercidiphyllum japonicum (Kuchenbaum/ 8-10m/ Herbstfärbung, Laubduft), *Cercis siliquastrum* (Judasbaum, purpurrosablühend/ 3,5-6m/ frühe attraktive Blüte), *Cornus florida* (Blumenhartriegel, weißblühend/ 4-6m/ frühe überreiche Blüte, Herbstfärbung), *Crataegus "Carrierei"* (Apfeldorn/ 7m/ Fruchtschmuck), *Magnolia x loebneri* "Merill" (Magnolie, weißblühend/ 5-7m/ frühe, überreiche Blüte), *Malus*- Hybr. (Zierapfel), z.B. *Malus*- Hybr. "Evereste" (rosaweißblühend/ 4-6m/ frühe, überreiche Blüte), *Malus*-Hybr. "Liset" (blaurotblühend/ 5-7m/ frühe, überreiche Blüte), *Prunus*-Hybr. (Zierkirsche), z.B. *Prunus*

„Accolade“ (rosablühend/ 5-7m/ frühe, überreiche Blüte), Prunus subhirtella "Fukubana" (hellrosablühend/ 4-6m/ frühe, überreiche Blüte), Prunus yedoensis (Tokyo-Kirsche, weißblühend/ 5-10m/ frühe, überreiche Blüte).

Zu vermeidende Verwendung von Gehölzen

Folgende Arten sollen nicht gepflanzt werden, da sie in der Region in Mischpflanzungen ein zu starkes Konkurrenzverhalten entwickeln und/oder weil eine hohe Wahrscheinlichkeit besteht, dass sie auf Grund ihrer überdurchschnittlich hohen Ausbreitungstendenz durch Einwehung oder Vogelverbreitung ohnehin einwandern werden.

Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudo-platanus (Bergahorn), Rubus caesius (Kratzbeere).

Aus ökologischen Gründen wird ferner empfohlen, auf eine Verwendung von Koniferen zu verzichten.