

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 32.9 'Heide-Süd' der Stadt Halle (Saale)

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 Bauvorschriften
 - 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: Vorschlag 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 (Saale) 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 und in der Gemarkung Halle Neustadt, Flur 3. Es wird nördlich begrenzt durch die Scharnhorststraße, östlich durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 32.5, südlich durch die Lise-Meitner-Straße und westlich durch den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 32.6; es umfasst eine Größe von ca. 14,8 ha. Die Grenze umschließt neben den geplanten Wohngebieten an der Scharnhorststraße im Norden auch einen weiteren Abschnitt des auszubauenden Landschaftsparks 'Weinbergwiesen' im Süden.

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 gemäß § 165 ff BauGB.

4. Bestandsaufnahme - derzeitige Situation

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Halle (Saale).

4.2. Baubestand

Das Plangebiet ist durch eine relativ ebene Baufläche gekennzeichnet, auf der sich keine Bestandsgebäude befinden. Die Altgebäude aus vormaliger militärischer Nutzung sind parallel zu der seit 1995 laufenden Altlasten- und Kampfmittelbeseitigung abgebrochen worden.

4.3. Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt sich derzeit als eine mit vereinzelt Baumbestand belegte Brachfläche dar. Dieser Baumbestand ist überwiegend abgängig, so dass nur sehr geringe Anteile davon im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt werden. Bedingt durch die vormalige militärische Nutzung weist der Oberboden keine nennenswerten Mutterbodenschichten auf.

4.4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet 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 Telekommunikations-anbieter.

5. Planungskonzept

5.1. Städtebauliches Zielkonzept

Das Hauptziel dieses Bebauungsplanes 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, Stadteilpark 'Grünes Dreieck', Landschaftspark '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

Wettbewerb europäisch 7:

- Zur Unterstützung der vorgenannten Zielsetzungen wurde im Jahre 2003 der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 32.9 in ein Wettbewerbsverfahren einbezogen. Durchgeführt als Ideenwettbewerb für junge Architekten, Stadt- und Landschaftsplaner auf europäischer Ebene erbrachte "Europäisch 7" vielfältige Ideenansätze für diesen Stadteilbereich. Die Arbeit 'readymix', als eines der ausgezeichneten Projekte, wurde als Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 32.9 ausgewählt. Kennzeichnend für diese Arbeit war eine rasterartige Bebauung mit unterschiedlichen in den Landschaftsraum eingebetteten Wohnformen. Als besonderes und prägnantes Element des Entwurfes wurden eiförmige, mit hohen Hecken

umgrenzte Einfamilienhausgrundstücke, so genannte Ovato-Grundstücke, vorgeschlagen. Die Überarbeitung dieser Arbeit mit einer besseren Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten und Möglichkeiten erfolgte unter Beteiligung der in Heide-Süd tätigen Bauträgerfirmen, die das Konzept nachhaltig unterstützen und auch für die innovative Grundstücksform der "Ovatos" großes Interesse zeigen.

Durch die Form und Lage der "Ovatos" als Grundstücksinseln im Landschaftsraum ergibt sich entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ein fließender öffentlicher Grünraum, über den mittels Anlage eines Fuß- und Radweges die Nord-Süd-Verbindung zwischen Grünem Dreieck und Weinbergwiesen sichergestellt werden soll.

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 von Grünzügen umgeben, die der Freizeit und Erholung und dem Kinderspiel dienen.

5.3. Verkehrskonzept

Ausgehend von der Scharnhorststraße wird das Plangebiet über zwei Anbindungen erschlossen, die im Inneren rasterartig miteinander verknüpft sind. Über diese zweifache Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist die Erreichbarkeit der einzelnen 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 Einfamilienhausbebauung im Inneren als Reine Wohngebiete (WR) und die straßenbegleitende Bebauung an der Scharnhorststraße als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Um die Wohngebietscharakteristik durchgängig zu sichern und eine unerwünschte, zu weit gehende Durchmischung mit Wohnfolgenutzungen zu verhindern, ist der Ausschluss von allen zulässigen Ausnahmen in den Reinen Wohngebieten (WR) sowie der Ausschluss der zulässigen Ausnahmen von Gartenbaubetrieben und Tankstellen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) vorgesehen.

Entsprechend der Zielsetzung, Baumöglichkeiten für unterschiedliche private Bauherren sowie Bauträgerfirmen in den Bereichen Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern zu schaffen, ist das Baugebiet in vier Zonen gegliedert:

- Im nördlichen Bereich entlang der Scharnhorststraße ermöglichen die Festsetzungen die Errichtung von Mehrfamilienhäusern. Sie lassen aber auch im Sinne einer größeren Flexibilität im

Rahmen der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung eine Einfamilienhausbebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern zu.

- Im mittleren Kernbereich lassen die Festsetzungen eine Einfamilienhausbebauung in Form von Hausgruppen-, Doppelhaus- oder Einzelhausbebauung zu.

- Im östlichen und südlichen Bereich beschränken die Festsetzungen die Baumöglichkeiten auf Einzelhausbebauung. Dies erfolgt vor dem Hintergrund der Reduzierung der baulichen Masse und Intensität an den Rändern des Baufeldes, um hiermit einen harmonischen Übergang von der Bebauung zum Landschaftsraum zu sichern.

- Auf den sich im südlichen und westlichen Baufeldrändern befindlichen Ovato-Grundstücken ist nur Einzelhausbebauung zulässig. Die Einzelhausbebauung nimmt einerseits Bezug auf die Größe der Grundstücke und entspricht andererseits dem Charakter und der Grundidee von sich inselartig im Landschaftsraum befindlichen Baugrundstücken. Ein breites Spektrum individueller Gestaltungsmöglichkeiten der Gebäude soll auf diesen Grundstücken über flexible Dachformen zugelassen werden.

In Abhängigkeit von den Spielräumen der Bauweise in den oben genannten Bereichen entstehen im Plangebiet ca. 125 Wohneinheiten.

Entsprechend der gewünschten baulichen Gliederung sind die Baugebiete an der Scharnhorststraße zwei- bis viergeschossig festgesetzt, um hier auch für die Art des verdichteten Wohnungsbaus Möglichkeiten einer Bebauung zu sichern und andererseits der Bedeutung einer straßenbegleitenden Bebauung der Haupterschließungsstraße gerecht zu werden. Für das übrige Baugebiet sind zwei 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 städtebaulichen Erscheinungsbild.

6.2. Grünordnung

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

Die Festsetzung von Grünflächen verfolgt gemäß § 1 NatSchG LSA folgende grundlegenden Ziele:

- Schutz, Pflege und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- die Nutzbarkeit der Naturgüter, der Pflanzen und Tierwelt und der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

Für das Bearbeitungsgebiet leiten sich daraus Ziele ab, wie: Verbesserung des Landschaftsbildes, Erhaltung ökologisch wertvoller Strukturen, Absichern von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Aufnehmen von Erholungsfunktionen für tägliche (wohnungsnaher Freiraum) und Wochenendfreizeitnutzung (Teil des gesamt-städtischen Naherholungsnetzes).

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.

Zur Sicherstellung und Prüfbarkeit der Umsetzung o.g. Ziele und insbesondere der Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz im naturschutzrechtlichen Sinn wird ein genehmigungspflichtiger Freiflächenplan gefordert.

Um Eingriffe und den Zeitraum für einen Ausgleich so kurz wie möglich zu halten (je schneller der Ausgleich wirksam, um so geringer der Eingriff), wurde festgesetzt, diesen innerhalb einer Vegetationsperiode nach Errichten des Baukörpers herzustellen.

Eine wasserdurchlässige Bauweise für Fuß- und Radwege entlastet die Kanalisation, führt über die Verdunstung zu einer Verbesserung des Mikroklimas, erhält die Verfügbarkeit des Wassers im Naturraum und führt es dem natürlichen Wasserkreislauf zu.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch grünordnerische Maßnahmen in den Siedlungsräumen des Bebauungsplangebietes selbst und darüber hinaus durch Maßnahmen in einem Flächenpool innerhalb der Entwicklungsmaßnahme 'Heide-Süd' ausgeglichen. Dieser Flächenpool befindet sich im Bereich des Grünzuges 'Weinbergwiesen' zwischen den Wohngebieten Heide-Süd und Halle-Neustadt und umfasst auch Teile dieses Bebauungsplanes.

Um die Standsicherheit und die Vitalität von Bäumen zu erhalten, wird ein Mindestabstand von neuen Versorgungsleitungen zu Bäumen festgesetzt. Wo örtlich bedingt eine Unterschreitung unvermeidbar ist, sind besondere technische Maßnahmen und Durchführungsvorschriften festgesetzt.

6.2.2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Festsetzungen zu den Pflanzgeboten gründen sich in erster Linie darauf, neue ökologische Qualitäten zu entfalten und Ausgleichsmaßnahmen (Vegetationsbestand / Bodenschutz) gemäß Landesnaturschutzgesetz sicherzustellen.

Andererseits gründet sich auch das städtebauliche Konzept, insbesondere im Bereich "Ovato"-Grundstücke, auf grünordnerische Festsetzungen zur Grundstückseinfriedung.

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 Staubbildung bewirkt.

Tragende Rolle zur Umsetzung dieser Zielstellung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes spielen die öffentlichen Grünflächen. Anteilig werden aber auch im Siedlungsbereich diesbezüglich Maßnahmen durchgeführt. So sichert die geforderte Baumdichte auf ebenerdigen Pkw-, Stell- und Parkplätzen die Minderung der mit dem ruhenden Verkehr verbundenen Negativwirkungen in einem hohen Maße. Außerdem wird auf diese Weise dazu beigetragen, einen Teil des Eingriffs in Natur und Landschaft in direkter Form auszugleichen, da das Ausgleichserfordernis zum Teil auf die Entfernung von Gehölzbeständen zurückzuführen ist.

Die Forderung nach Baumpflanzungen auf den Grundstücken wiederum ergänzt die Pflanzmaßnahmen in den öffentlichen Siedlungsbereichen dahingehend, dass in der Summe ein anteiliger Sockelbestand an Großgrün im Baugebiet zur Verfügung steht.

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 (Anlage der Begründung zur Satzung) umfasst dabei die allermeisten der in Sachsen-Anhalt einheimischen Gehölzarten mit einer Standorteignung innerhalb des Bebauungsplanes. Diese

Gehölzarten umfassen die bodenständigen, gebietseigenen Gehölze (autochthone Gehölze bzw. Arten der potentiell-natürlichen Vegetation des unmittelbaren Standortes) sowie weitere in Sachsen-Anhalt autochthone Gehölze.

Unter Berücksichtigung des Nachbarschaftsrechtes Sachsen-Anhalt unterliegt die Anwendung der o.g. Leitarten durch das Verhältnis von Wuchshöhe und Abstand zur Grundstücksgrenze dabei Einschränkungen. Aus diesem Grunde sind nach jeder Gehölzbezeichnung deren Regelwuchshöhen mit aufgeführt, aus der dann die zulässige Nähe zur Grundstücksgrenze abgeleitet werden kann.

Die mit der Begrünung baulicher Anlagen verfolgten Ziele stellen sich wie folgt dar:

Fassadenbegrünung:

- Minderung des Eingriffs in das Mikroklima durch das Senken von Extremtemperaturen (naturnaher Strahlungsumsatz an der Blattoberfläche / Temperatursenkung durch Verdunstungskühle)
- Staubbindung durch Blattmasse ökologische Ausgleichsfunktion als Teillebensraum

Dach (sofern als ökologische Alternativfestsetzungen zu Zisternen angewendet):

- ökologische Ausgleichsfunktionen als Trittsteinbiotop zur Biotopvernetzung (vor allem für Tierarten mit natürlichen Ausbreitungstendenzen, die nur geringe Distanzen überwinden können)
- Minderung des Eingriffs in das Mikroklima durch das Senken von Extremtemperaturen (naturnaher Strahlungsumsatz an der Blattoberfläche/ Temperatursenkung durch Verdunstungskühle)
- Staubbindung durch Blattmasse
- Rückhalt und Verzögerung des Wasserabflusses, damit Verfügbarkeit im Natur-raum und durch Verdunstung im natürlichen Wasserkreislauf ein Entlasten der Kanalisation

Der hohe Anteil zur Begrünung baulicher Anlagen im Bebauungsplan wird als angemessen angesehen, da sich das Plangebiet zum einen nahe eines kompakt bewaldeten Landschaftsschutzgebietes (Stadtforst 'Dölauer Heide') befindet, zum anderen die Besonderheit der Wohnlage für den Stadtteil 'Heide-Süd' insbesondere an einen hohen Durchgrünungsanteil geknüpft wird.

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. Verkehrserschließung

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, sowie über Yorkstraße, Walter-Hülse-Straße und 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 angrenzenden Wohngebiete sowie Park- und Landschaftsräume.

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 Straßenbulasträgern 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. Die Zahl der herzustellen öffentlichen Stellplätze orientiert sich an der Anzahl der geplanten Wohneinheiten auf den privaten Baugrundstücken. Sie beträgt mindestens 10 % der Wohneinheiten.

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 privaten 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). Gesonderte Fuß- und Radwegabschnitte knüpfen ein dichtes Netz von Verbindungen innerhalb des Wohngebietes; sie stellen damit auch die Verbindung zu dem übergeordneten Wegenetz insbesondere in die angrenzenden Park- und Landschaftsräume her.

6.3.6. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Wohngebiet wird über die Scharnhorststraße durch die Buslinie 34 angebunden, die mit Halle-Neustadt und den Straßenbahnlinien auf der Heideallee und dem Gimritzer Damm verknüpft ist.

6.4. Immissionsschutz

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über Anbindungen an die Scharnhorststraße. Daher ist die Möglichkeit von Durchgangsverkehr und damit die Beeinträchtigung der Wohnruhe weitgehend ausgeschlossen.

Zur Vermeidung einer unerwünschten Durchmischung mit Wohnfolgenutzungen, die mit Lärmemissionen verbunden sind, erfolgt der Ausschluss von allen zulässigen Ausnahmen in den Reinen Wohngebieten (WR) sowie der Ausschluss der zulässigen Ausnahmen von Gartenbaubetrieben und Tankstellen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA).

6.5. Örtliche Bauvorschriften

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

6.5.1 Bebauung

- Entsprechend den Anforderungen an ein abgestimmtes Erscheinungsbild in den Baugebieten werden Beschränkungen der Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten festgesetzt.

- Zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes werden allgemein Regelungen zu Material, Farbe und Ausführungsdetails von Dacheindeckung, Fassaden und Vorgärten getroffen.

Abweichungen zu den Vorschriften zur Dachform, Dachneigung und Dachdeckung sind zulässig, wenn mit der Absicht der Dachflächennutzung zur Solarenergiegewinnung ökologische Gründe vorliegen und der stadtgestalterische Zusammenhang mit der umliegenden Bebauung gewahrt bleibt. Mögliche Abweichungen betreffen dabei ausschließlich diejenigen Teildachflächen auf denen Anlagen zur Solarenergiegewinnung angebracht werden.

- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden Regelungen für Werbe-, Antennen- und außenliegenden Abgasanlagen / Schornsteine getroffen. Für Antennenanlagen / SAT-Anlagen besteht aus stadtgestalterischen Gründen nur die Möglichkeit einer zu öffentlichen Flächen hin 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.

Innerhalb der Einfriedungspflanzungen in Grundstücksflächen erlangt die Heckenpflanzung der "Ovato"-Grundstücke eine herausragende Bedeutung. Die geschnittene, hohe Hecke bildet hier, neben der besonderen, ovalen Form der Grundstücke, ein besonderes raumprägendes, städtebauliches Element. Um diese Gestaltungsanforderung zu sichern, werden entsprechende Mindestfestsetzungen, wie jeweils einheitlich zu verwendende Gehölzart, jeweils einheitliche Wuchshöhe und regelmäßiger Heckenschnitt, festgelegt.

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 Abschirmung der Müllstellplätze diese mittels Laubhecke einzugrünen bzw. gänzlich von öffentlichen Flächen verdeckt anzuordnen. Ebenfalls möglich ist das Eingrünen von Müllschränken und von anderen dem Sichtschutz dienenden 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 ausgeräumt sind. Aufgrund eines nicht auszuschließenden Restrisikos muss dennoch bei Tiefbauarbeiten eine ständige Kontrolle darüber führt werden, ob sich Kampfmittel in der Baugrube bzw. dem Bodenaushub befinden. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Kampfmittel entdeckt werden, ist unverzüglich die Polizeidirektion Halle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren. Die Fundstelle ist zu kennzeichnen, abzusperren und nicht mehr zu betreten.

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

Die Grundstücke im B-Plan 32.9 sind im "Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, Verdachtsflächen und altlastverdächtiger Flächen der Stadt Halle (Saale)" auf Grund langjähriger militärischer Nutzung erfasst.

Die Grundstücke wurden auf umweltrelevante Schadstoffe untersucht und auf Grund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse wurde der Boden saniert. Vorhandene Altlasten im Boden wurden damit beseitigt.

Sollten während der Baumaßnahmen dennoch organoleptische Auffälligkeiten und/oder Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung bzw. Altlast auftreten, so ist der Verkäufer und der Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde schriftlich zu informieren.

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, insbesondere von Dachflächenwasser, 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. für den Garten, die Toilette oder die Waschmaschine. Zu diesem Zweck sind Regenrückhalteanlagen (Zisternen) 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 einer Regenrückhalteanlage (Zisterne).

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 Regenrückhalteanlagen (Zisternen) wird bei Niederschlägen eine gedrosselte Abführung von Oberflächenwasser in das öffentliche Entwässerungssystem (Kanal/Mulde) erreicht. Dort, wo die örtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von öffentlichen Regenwassermulden im öffentlichen Raum gegeben sind, wird das Überlaufwasser der Regenrückhalteanlagen (Zisternen) auf Privatgrundstücken über den Vorfluter dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt, andernfalls erfolgt die Einspeisung des Überlaufwassers ins öffentliche Kanalnetz.

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 unmittelbar im Geltungsbereich vollständig ausgeglichen. Dies erfolgt einerseits durch grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Flächenpools der öffentlichen Freiflächen des Landschaftsraumes 'Weinbergwiesen' sowie andererseits auf den privaten Bauflächen.

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, Teile des auf den privaten Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers 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 147.647 qm des Plangebietes ergibt sich aus:

- Wohngebiete WA und WR	34.320 qm
- öffentliche Verkehrsfläche	6.912 qm
- öffentliche Grünfläche	106.415 qm

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 34.320 m² und einem Verkaufspreis von durchschnittlich 135,49 €/m² stehen den Gesamterschließungskosten (Straße und Grün) von 2.234.670 € Erlöse von insgesamt 4.650.016,80 € gegenüber. Zur Umsetzung der Erschließung werden Städtebaufördermitteln beantragt.

Die Folgekosten zur Pflege des anzulegenden öffentlichen Grüns, das Bestandteil der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist, belaufen sich auf ca. 46.500 € jährlich. Geplant ist eine extensive, d.h. wenig pflegeintensive Begrünung der Freiflächen. Zur Reduzierung der jährlichen Pflegeaufwendungen Öffentliches Grün soll für den Bereich der Ovato-Grundstücke die Pflege durch die privaten Grundstückseigentümer der Ovatos finanziert werden. Dies soll im Rahmen der Veräußerung der Baugrundstücke über privatrechtliche Pflegeverträge abgesichert werden.

Die jährlichen Folgekosten für die Straßenraumunterhaltung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 32.9 belaufen sich auf ca. 6.912 €, Straßenreinigung und Winterdienst werden in dieser Kategorie der Anliegerstraßen von den Anliegern selbst übernommen. Niederschlagswassergebühren für die öffentlichen Verkehrsflächen fallen im Gebiet aufgrund des Erschließungsvertrages Heide-Süd zwischen der Halleschen Wasser und Abwasser GmbH und der Stadt Halle (Saale) nicht an.

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.

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

Anlage: Vorschlag Pflanzenliste

Als Leitarten für Gehölzpflanzungen des Bebauungsplanes gelten die nachfolgend genannten Gehölzarten. Diese beinhalten bodenständige, heimische Gehölzarten des Hauptstandortes (potentielle natürliche Vegetation) und weitere, für Mitteleuropa typische Gehölze. Pflanzungen in Grundstücksflächen haben dabei das Verhältnis von Wuchshöhe zu Grenzabstand des Nachbargrundstückes gemäß Nachbarschaftsrecht zu berücksichtigen. Aus diesem Grunde erfolgt mit der Nennung des Pflanzennamens zur diesbezüglichen Orientierung auch eine Angabe der durchschnittlichen Regelwuchshöhe. Bei bestimmten Leitbaumarten der potentiellen natürlichen Vegetation des Standortes sind für Pflanzungen im Flächenpool der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme des Bebauungsplanes zudem Provenienzbindungen einzuhalten, bei denen deshalb die jeweilige Prov.-Nr. mit angegeben ist.

Zu bevorzugende Verwendung von Gehölzarten

Bäume und Großsträucher:

Einzelbäume:

vorwiegend trockener Standort: *Acer campestre* (Feldahorn/15m), *Carpinus betulus* (Hainbuche/20m), *Quercus petraea* (Traubeneiche/30m, Prov.-Nr. 818 05), *Sorbus torminalis* (Elsbeere/20m), *Tilia cordata* (Winterlinde/25m, Prov.-Nr. 823 03)

vorwiegend frischer bis feuchter Standort: *Fagus sylvatica* (Rotbuche/30m, Prov.-Nr. 810 06), *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, Kandarrnette, 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 (10m), 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 (7m), z.B. die Sorten: Büttners Rote Knorpel, Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche

- Sauerkirschen: Köröser Weichselkirsche

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

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

- Speierling (10m)

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 Zaunrose), *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* (Steppenkirchweide/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- oder Zimtrose/1,5m), *Rosa tomentella* (Stumpfblättrige Rose, Flaumrose/2m), *Rosa villosa* (Apfelrose/2m), *Rubus armeniacus* = *Rubus fruticosus* (Gartenbrombeere/3m), *Rubus grabowskii* (Straußbrombeere/2m), *Rubus lacineatus* (Geschlitztblättrige 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.

Insbesondere für die Ovato-Grundstücke wird für die Heckenwahl eine der beiden vorgenannten Gehölzarten empfohlen, die eine jeweils dichte (undurchdringliche) und eine zugleich höhere Heckenentwicklung sichern.

Verkehrsrgrün - Unterpflanzung der Baumscheiben:

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

Anlagen:

Plan + Legende