

II. Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 8.1, Wohn- und Mischbebauung in Halle-Büschdorf, Delitzscher Straße

1. Anlaß der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Halle hat in ihrer Sitzung am 25.03.1991 die Verwaltung beauftragt, für das Gebiet zwischen der Delitzscher Straße, der Ortslage Büschdorf, dem Hufeisensee und dem Hochweg einen Vorhaben- und Erschließungsplan zu erarbeiten und ins Verfahren zu bringen.

Am 16.06.1993 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum VE-Plan und statt dessen die Aufstellung von vier parallel laufenden Bebauungsplänen beschlossen.

Der vorliegende Bebauungsplan umfaßt das Plangebiet 8.1 mit einer Fläche von ca. 12,9 ha.

Der am 25.05.1994 aufgestellte Bebauungsplanvorentwurf mit der Ausweisung eines Sondergebietes - Einkaufszentrum - gem. § 11 BauNVO wird aufgrund erneuter Standortuntersuchungen neu bearbeitet.

Danach wird das zuerst geplante Sondergebiet auf ein Mischgebiet mit ca. 6,0 ha entlang der verlängerten Günter-Mayer-Straße reduziert, wobei es in Verbindung mit dem geplanten Mischgebiet im Norden des Bebauungsplanes 8.4 eine größere Einheit bildet. Südlich der Delitzscher Straße bleibt das Mischgebiet wie es in der ersten Fassung des Bebauungsplanvorentwurfes ausgewiesen ist erhalten.

Im übrigen Planungsgebiet bietet sich eine Nutzung als Wohngebiet an. Es dient damit der Befriedigung des vordringlichen Wohnungsbedarfes.

Die unmittelbar angrenzenden Plangebiete 8.2, 8.3 und 8.4 bilden mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine städtebauliche Einheit. Sie umfassen neben dem Wohnen auch die für den Bedarf des Gebietes erforderlichen Einrichtungen wie Läden, Freizeit- und Erholungsflächen sowie einen begrenzten Bereich mit Arbeitsplätzen.

Die Überplanung dieses Gebietes entlang der mit hohem Verkehr belasteten Straße ist erforderlich, um den sparsamen Verbrauch von Flächen im Stadtgebiet zu folgen und eine Abrundung zur Bebauung der bereits bestätigten Bebauungspläne zu erreichen.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planungsbereich wurde aus dem am 16.07.1997 durch den Stadtrat beschlossenen Flächennutzungsplan der Stadt Halle entwickelt, der das Gebiet als Wohn- und Mischfläche darstellt.

3. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt den nordwestlichen Teilbereich des gesamten Neubaugebietes Halle-Büschdorf. Dieser Teilbereich wird von Norden über die Delitzscher Straße erschlossen. Im Süden ist ein Anschluß an die geplante Haupterschließungsstraße Gewerbegebiete Halle-Ost vorgesehen.

Deutliche topografische Differenzierungen sind nicht vorhanden. Geringe Höhenunterschiede werden durch den öffentlichen Grünzug aufgenommen, der sich östlich außerhalb des Geltungsbereiches von Norden nach Süden erstreckt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich auf dem Erdkörper am südwestlichen Ende des Plangebietes und im nördlichen Teil des Plangebietes zu erhaltende Gehölzvegetation. Der Erdkörper mit seinem Gehölzbestand sowie das Feldgehölz im nördlichen Teil sind nach § 30 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besonders geschützte Biotope.

Die Bebauung ordnet sich einem rechtwinkligen Gestaltungsprinzip mit einer im Wohngebiet aufgelockerten durchlässigen Gebäudeanordnung mit Einzelbaukörpern und im Mischgebiet mit zum Teil zusammenhängenden Hofbildungen unter.

4. Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Alle Wohnbauflächen werden als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Um Störungen möglichst auszuschließen, sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Betriebe nur als Ausnahme zugelassen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen laut § 1 Abs. 6 BauNVO, da bei dieser Nutzung mit einer großen verkehrlichen Belastung für die geplante Wohnbebauung zu rechnen ist.

Danach ist die Zulässigkeit im Rahmen des § 15 (1) BauNVO jeweils ausdrücklich zu prüfen. Obwohl die überbaubaren Flächen größere Baukörper zulassen würden, wird eine "offene Bauweise" gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt, um die Längenausdehnung der Baukörper zu reduzieren. Die Gliederung der Baukörper innerhalb dieser Flächen bleibt dem jeweiligen Planer überlassen.

Entlang der Planstraße A als wichtigstes Verbindungselement werden westlich davon dreigeschossige Baukörper als Übergangselemente vom Reihenhaushaus zum Geschosshaus festgesetzt. Hinter diesen Baukörpern wird nach Westen hin ein Teilbereich von ca. 1,4 ha für Reihen- und Doppelhäuser festgesetzt. Um eine zu erwartende Geräuschimmission, verursacht von der im Westen geplanten Umgehungsstraße, zu minimieren, werden die Gebäude zweigeschossig in Südausrichtung festgesetzt.

Östlich der Planstraße A wird eine verdichtete Bauweise mit 3 bzw. 4 Geschossen festgesetzt. Das Dachgeschoß kann als ausbaufähiges Satteldach oder alternativ als zusätzliches Staffelgeschoß mit unterschiedlichen Dachformen ausgebildet werden.

Der nördliche Baustreifen an der Delitzscher Straße wird als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Es paßt sich damit der ostwärts anschließenden geplanten Bebauung des Gebietes an, in welchem die einem Mischgebiet entsprechende Nutzung bereits geplant ist.

Im südöstlichen Bereich an der Günter-Mayer-Straße wird ebenfalls eine Nutzung als Mischgebiet festgesetzt. Es bildet in Verbindung mit dem geplanten Mischgebiet im Norden des Bebauungsplanes 8.4 eine Einheit.

An diesem Bereich kreuzen sich PKW-, Bus-, Rad- und Fußgängerverkehr. Durch eine entsprechende Baukörperanordnung wird hier ein Zentrum - ein Stadtplatz entstehen, der alle 4 Plangebiete zusammenfaßt.

Ausgehend von den städteplanerischen Zielen, im mittleren Bereich der Bebauungspläne Nr. 8.1 und 8.4 ein kleines Zentrum zu entwickeln, werden Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1500 m² zulässig. Damit kann die Nahversorgung für dieses Gebiet erreicht werden.

Die gem. § 6 (2) 8 bzw. (3) BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten sollen in beiden Mischgebieten ausdrücklich nicht zugelassen werden, da derartige Einrichtungen mit dem Charakter der geplanten Bebauung im Umfeld dieses Bebauungsplanes nicht zu vereinbaren sind. Ebenso sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 6 (2) 6 und 7 BauNVO nicht zugelassen werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird im "WA" mit dem Höchstwert 0,4, für das Mischgebiet mit 0,6 (gem. § 17 (1) BauNVO) festgesetzt. Obwohl die Grundfläche der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen diesen Wert, bezogen auf die einzelnen Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches, nicht erreicht, werden diese Höchstwerte benötigt.

Bei Berücksichtigung der gem. § 19 (4) BauNVO mitzurechnenden Flächen für Zugänge und abgeparkte Stellplätze sowie für Tiefgaragen kann eine Überschreitung des zulässigen Wertes eintreten (bei Anordnung von Tiefgaragen im „Allgemeinen Wohngebiet“ ist der Höchstwert 0,8 zulässig). Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind in den Festsetzungen zur Grüngestaltung enthalten.

Zur Festsetzung der baulichen Höhenentwicklung wurde bewußt nicht die Angabe der Geschosflächenzahl gewählt. Dies hätte bei den unterschiedlichen Grundstücksgrößen im Plangebiet dazu führen können, daß Massierungen von Bauvolumen an städtebaulich nicht erwünschten Stellen hätten vorgenommen werden können. Dieser unerwünschte Effekt wird durch die genauen Festsetzungen in einer Randzeichnung für die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Höhe der baulichen Anlagen unter Verzicht auf die Angabe der Geschosflächenzahl verhindert.

Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen sind in den Teilflächen unter Berücksichtigung der anschließenden Nutzungen festgesetzt worden.

4.3 Erschließung und Verkehr

Das gesamte Plangebiet wird ausschliesslich über die Delitzscher Straße im Norden an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

Die parallel im Süden des Plangebietes verlaufende Straße "Verlängerung Günter-Mayer-Straße" wird in Höhe des „Stadtplatzes“ als verkehrsberuhigte Straße über den Grünzug hinweg weitergeführt. Diese Straße wird in diesem Bereich als Multifläche ausgewiesen, d.h. sie erhält keine weitere Unterteilung für Fußgänger und Kraftfahrzeuge. Sie schafft somit die Verbindung zu den östlichen Teilbereichen, wie auch nach Halle-Zentrum und zum Teilort Büschdorf.

In Richtung Westen ist ihre Verlängerung und ein Anschluß an die geplante Haupteerschließungsstraße Gewerbegebiete Halle-Ost möglich. Um die öffentlichen Verkehrsflächen auf ein Minimum zu reduzieren, wird nur eine Verbindungsstraße (Planstr. A) von Nord nach Süd festgesetzt, von der aus durch zwei Stichstraßen (Planstr.B und C) die Bebauungsgebiete erschlossen werden.

Zum Teil werden die Gebäude über private Flächen erschlossen. Sofern ein unmittelbarer Anschluß nicht vorhanden ist, wird die Erschließung durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

Da die geforderten Stellplätze gem. Bauordnung nicht alle ebenerdig geschaffen werden können, um keinen zu großen Versiegelungsgrad des gesamten Gebietes zu erhalten, werden eine umfangreiche Zahl an Tiefgaragen geschaffen mit einer Erdüberdeckung von 0,5 m zur Begrünung (bei Baumpflanzungen 1,20 m). Die Ausfahrten sind so anzuordnen, daß Belästigungen benachbarter Wohngebäude möglichst vermieden werden.

Alternativ zu den Tiefgaragen können in festgesetzten Teilbereichen auch offene, gegenüber dem Straßenniveau abgesenkte Stellplätze ausgeführt werden.

Zusätzlich sind entlang der öffentlichen Straßen öffentliche Parkplätze, sowie -in begrenztem Umfang- private Stellplätze festgelegt. Eine deutliche Ausschilderung dieser unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse ist erforderlich.

Das Planungsgebiet wird mit Fuß- und Radwegeverbindungen ausgestaltet, die u.a. eine Verbindung zu den zum Teil außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grünflächen herstellen. Hierfür notwendige Flächen müssen durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden.

Das Plangebiet soll über eine Buslinie zusätzlich für den ÖPNV erschlossen werden. Über die Planstraße A wird diese Linie in das Gebiet eingeführt, über die verlängerte Günter-Mayer-Straße und über eine als Multifläche ausgewiesenen Fahrspur über den Grünzug in das Gebiet 8.3 übergeleitet. Im Bereich des südlichen Mischgebietes wird eine Bushaltestelle eingerichtet, womit der "Stadtplatz" eine weitere Funktion bekommt.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas, Wasser, elektrischer Energie und den Nachrichtenmedien erfolgt im Zuge des Straßenbaues oder der Herstellung der privaten Erschließungsflächen.

Das anfallende Regenwasser und Schmutzwasser ist in den Hauptsammler einzuleiten und von dort dem Abwasserpumpwerk und Regenrückhaltebecken zuzuführen.

4.5 Immissionsschutzmaßnahmen

Es wurde ein Schallgutachten (Ing.-Büro Goritzka u. Partner Nr. 839/97 vom 17.11.1997) eingeholt, dem die prognostischen Werte der Verkehrsbelastung des Jahres 2010 zugrunde gelegt wurden.

Die Ergebnisse weisen aus, daß an den Außenfassaden der Bebauung, sowohl im Mischgebiet als auch im Allgemeinen Wohngebiet ein Überschreiten der Immissionswerte tags und nachts durch den Verkehrslärm zu verzeichnen ist. Schallmindernde Maßnahmen sind somit erforderlich.

Der Einsatz von Schallschutzmaßnahmen ist entsprechend dem Schallgutachten, vor allem im nördlichen Bereich des Bebauungsplan-Gebietes 8.1 (Mischgebiet) vorzusehen.

Durch die Festsetzungen im B-Plan mit passiven Schallschutzmaßnahmen ist die Einhaltung der Rauminnenpegel gewährleistet.

Weiterhin wurde ein ergänzendes Schallgutachten (Nr. 839 E/98 vom 24.02.1998) erstellt, in dem das Emissionsgebiet „Gewerbe“ genauer untersucht wurde. Rein rechnerisch ergebe sich eine geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes von 0,2 dB an den westlichen Reihenhäusern.

Aufgrund des gewählten sicheren Emissionsansatzes kann nach Einschätzung des Gutachters davon ausgegangen werden, daß es in der Praxis zu geringeren Immissionen vor allem im Beurteilungszeitraum „Nacht“ kommt, so daß weitere Schallschutzmaßnahmen nicht notwendig sind.

Entlang der gesamten Günter-Mayer-Straße ist ein grundrissorientiertes Bauen (d.h. schutzbedürftige Räume sollten bei der Grundrissgestaltung an der dem Schall abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden) vorzusehen.

Nach Vorlage des ergänzenden Schallschutzgutachtens konnte eine exakte Formulierung der Textfestsetzungen sowie der zeichnerischen Darstellungen in Bezug auf die Immissionsschutzmaßnahme vorgenommen werden (Modifizierung gegenüber dem Entwurf).

4.6 Grünplanung und ökologisch wirksame Maßnahmen

Kennzeichnende Grünflächen des Bebauungsplanes sind der öffentliche Grünzug an seinem Ostrand außerhalb des Geltungsbereiches, die Flächenaufforstung und der Erdkörper des ehemaligen Wasserbeckens in seinem südwestlichen Bereich.

Der Erdkörper steht als Biotop gem. § 30 NatSchG LSA unter besonderem Schutz und ist durch entsprechende Festsetzungen zu erhalten und zu sichern.

Im Norden des Plangebietes ist ein Feldgehölz vorhanden, das ebenfalls nach § 30 NatSchG LSA unter besonderem Schutz steht, zu erhalten und während der Bauarbeiten zu sichern ist.

Hieraus kann eine intensive ökologische Vernetzung aller Lebensräume entstehen.

Die Ausweisung privater Spielflächen deckt einen wesentlichen Teil des Nutzungserfordernisses innerhalb des wohnungsnahen Freiraumes ab und ergänzt damit den Funktionsumfang von Freiraumelementen, die mit der Ausweisung öffentlicher Grünflächen geboten werden.

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.

Die ebenerdigen PKW-Stell- und Parkplätze werden durch großkronige Bäume überstellt, so daß auch für diese Flächen die Negativwirkungen weitgehend gemindert werden. Außerdem trägt die hohe Baumdichte dazu bei einen wesentlichen Umfang des Eingriffes in Natur und Landschaft in direkter Form im Bebauungsplangebiet auszugleichen.

Die Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen hat zum Ziel, die Wohlfahrtswirkungen vegetationsbestandener Freiflächen zur Absicherung einer hohen Qualität des Arbeitsumfeldes und damit der Lebensqualität zu sichern und Ausgleichsmaßnahmen gem. Landesnaturschutzgesetz sicherzustellen.

Die mit den Tiefgarageneinfahrten verbundenen Negativwirkungen auf die Lebensqualität des Wohnumfeldes sind durch intensive Maßnahmen einer Bepflanzung zu minimieren.

Um die Standsicherheit und die Vitalität von Bäumen zu erhalten, wird ein Mindestabstand von Versorgungsleitungen zu Bäumen festgesetzt.

Die potentiell-natürliche Vegetation ist das Artengefüge, das sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen als Endzustand ausbilden könnte, wenn der Mensch nicht mehr eingreifen würde, bzw. das Artengefüge, das vor einer Besiedelung dagewesen ist. Sie bildet deshalb den Maßstab für alle Pflanzungen im Bebauungsplan.

In den anthropogen am stärksten beeinflussten Siedlungsbereichen ist eine vollständige Bindung an die potentiell-natürliche Vegetation nicht durchsetzbar. Dennoch wird eine gewisse Limitierung auf einen Sockelstand an natürlicher Vegetation als notwendig erachtet, um eine (sonst theoretisch denkbare) vollständige Verfremdung des Florenspektrums auszuschließen. Diese hätte zum Beispiel gravierende Auswirkungen auf das damit verbundene Faunaspektrum. Der ökologische Wert wäre in dem Falle so gering, daß die Pflanzung nicht als Ausgleichsmaßnahme angesetzt werden könnte.

Die Limitierung erfolgt durch Orientierung an frei wählbare Arten aus der nachfolgenden Liste (Leitholzart):

Einzelbäume:

Acer platanoides (Spitzahorn),
Acer pseudo-platanus (Bergahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche),
Fraxinus excelsior (Esche),
Quercus robur (Stieleiche),
Tilia cordata (Winterlinde),
hochstämmige Obstbäume

Gehölzflächen:

Acer campestre (Feldahorn),
Carpinus betulus (Hainbuche),
Cornus sanguinea (Hartriegel),
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen),
Prunus avium (Vogelkirsche),
Prunus mahaleb (Steinweichsel),
Prunus spinosa (Schlehe),
Rosa canina (Heckenrose),
Salix caprea (Salweide),
Ulmus carpinifolia (Feldulme),
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Da Gründächer im Normalfall nicht mit höherwachsenden Gehölzen begrünt werden können, sind die zahlreichen Tiefgaragen im Plangebiet mit einer hohen Erdüberdeckung zu versehen. Dieses wirkt sich positiv in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz aus, da deren insgesamt großen Flächenanteile ökologisch höherwertig angesetzt werden können, als ein Extensivgründach.

Die Erhaltung festgesetzter Gehölzbestände ist ein grundlegendes Ziel dieser Planung.

Einzelbäume, die zur Umsetzung des Gesamtvorhabens dennoch nicht erhalten bleiben können, sind nach einem festgelegten Modus in einer angemessenen Höhe grundstücksbezogen zu ersetzen.

Der öffentlich wirksame Individualbereich ist in erster Linie der Einfriedungsbereich. Er trägt in seiner räumlichen Wirkung Öffentlichkeitscharakter, wie der Straßenraum selber.

Eine Beschränkung der Gestaltungsspielräume bei Einfriedungen dient daher dem Ziel, die Einheitlichkeit der Straßenraumgestaltung in einer angemessenen Weise auch noch auf diesen Bereich zu übertragen.

4.7 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Die vorgenommene Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist unter Zuhilfenahme eines Punkte-Bewertungssystems gem. „Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 15.03.1989 zum Vollzug des Landespflegegesetzes / Beitrag zum Landespflegegesetz-Landschaftsplanung in der Bauleitplanung“, erstellt worden. Dieses Bewertungssystem wird durch die Untere Naturschutzbehörde für das Stadtgebiet Halle als Berechnungsgrundlage anerkannt.

Der hohe Überbauungsgrad im B-Plan-Gebiet bedingt ein erhebliches Biotopwertdefizit gegenüber dem Ausgangszustand. Dieses Defizit kann innerhalb des Geltungsbereiches des vormals gefaßten Vorentwurfes des B-Planes von 8.1 nicht ausgeglichen werden. Zur Herstellung des Ausgleiches werden drei Ausgleichsflächenkategorien im räumlichen Zusammenhang zum Bebauungsplan ausgewiesen und die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um diese Ausgleichsflächen erweitert. Die erweiternden Maßnahmen umfassen die Anlage einer Baumreihe entlang des Hochweges (Ostseite) im Umfang von 7 Bäumen, die Anlage einer Flurholzhecke im Bereich der Umspannstation auf einer Fläche von ca. 800 m² und die Errichtung einer Aufforstung am Hufeisensee auf einer Fläche von ca. 4.800 m².

Nach Überprüfung der eingegangenen Träger öffentlicher Belange und Berücksichtigung derer ergibt sich eine Verschiebung der bisher ausgewiesenen Ausgleichsfläche im Bereich des Hufeisensees. Durch die Verlegung näher zum Hufeisensee hin wird der Erholungswert der Grünfläche gesteigert, weniger landwirtschaftliche Nutzfläche verbraucht und die Leitungstrasse wird von der Bepflanzung freigehalten, was in der zuerst ausgewiesenen Fläche bei der Entwurfsvorlage eine breite Zäsur der Grünfläche bedeutet hätte.

Die Flurholzpflanzung erfolgt auf dem Flurstück Gemarkung Büschdorf, Flur 2, 17/12 (Eigentum der Stadt), z.Zt. landwirtschaftliche Nutzfläche. Die Aufforstung erstreckt sich über die Flurstücke Gemarkung Büschdorf, Flur 2, 17/12, 17/1, 19/5 und 19/6 (Eigentum der Stadt), z.Zt. landwirtschaftliche Nutzfläche.

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für die Flurholzpflanzung und die Aufforstung ist zu beginnen, sobald die Flächen zur Verfügung stehen, spätestens aber im Jahr 2001.

Gemäß einer Festlegung der Unteren Naturschutzbehörde Halle v. 29.4.97 ist für die wegfallenden Einzelbaumstrukturen im B-Plan-Gebiet unabhängig von der Flächenbilanz ein direkter Baumersatz vorzunehmen.

Die Pflanzqualität beträgt dabei 18-22 cm:

- | | |
|-------------|---|
| Ersatz 1: 1 | alle Einzelbaumstrukturen von 40-50 cm Stammumfang |
| Ersatz 1: 2 | Gehölze mit kurzer Lebensdauer und nicht standortgerechte Arten (hier: Weide, Birke, Götterbaum, Blaufichte, Süßkirsche, Schwarzkiefer) mit 51-200 cm Stammumfang, sonstige Gehölzarten (hier: Spitzahorn, Rotbuche, Esche, Stieleiche, Roßkastanie, Feldahorn) mit 51-100 cm Stammumfang |
| Ersatz 1: 3 | Sonstige Gehölzarten (s.o.) mit 101-150 cm Stammumfang. |

Hieraus ergibt sich folgender Ersatzumfang gem. Eintragung im Plan zur ökologischen Bilanzierung:

- Grundstück zw. Delitzscher Str., Planstraßen A und B: insgesamt 9 Ersatzbäume
- Mittelgrundstück zw. dem Quartier Delitzscher Str., Planstraßen A und C und Grünzug: insgesamt 26 Ersatzbäume.

Mit Umsetzung der angeführten Ausgleichsmaßnahmen wird der ökologische Ausgleich nicht zu 100 % erbracht. Hinzu kommt, daß eine Funktionsminderung einzelner Komponenten nicht ausgeglichen oder ersetzt werden kann. Dieses betrifft mehr oder weniger folgende Schutzgüter: Bodenpotential, Grundwasserneubildung, Klima, Arten- und Biotopotential sowie -ausstattung des jetzigen Freiraumes.

Auf Grund der Notwendigkeit zur Schaffung dieser Wohnbauflächen wird jedoch der vorgelegte Umfang zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anerkannt. Der Eingriff in Natur und Landschaft gilt. gem. § 8 (4) BnatSchG als kompensiert.

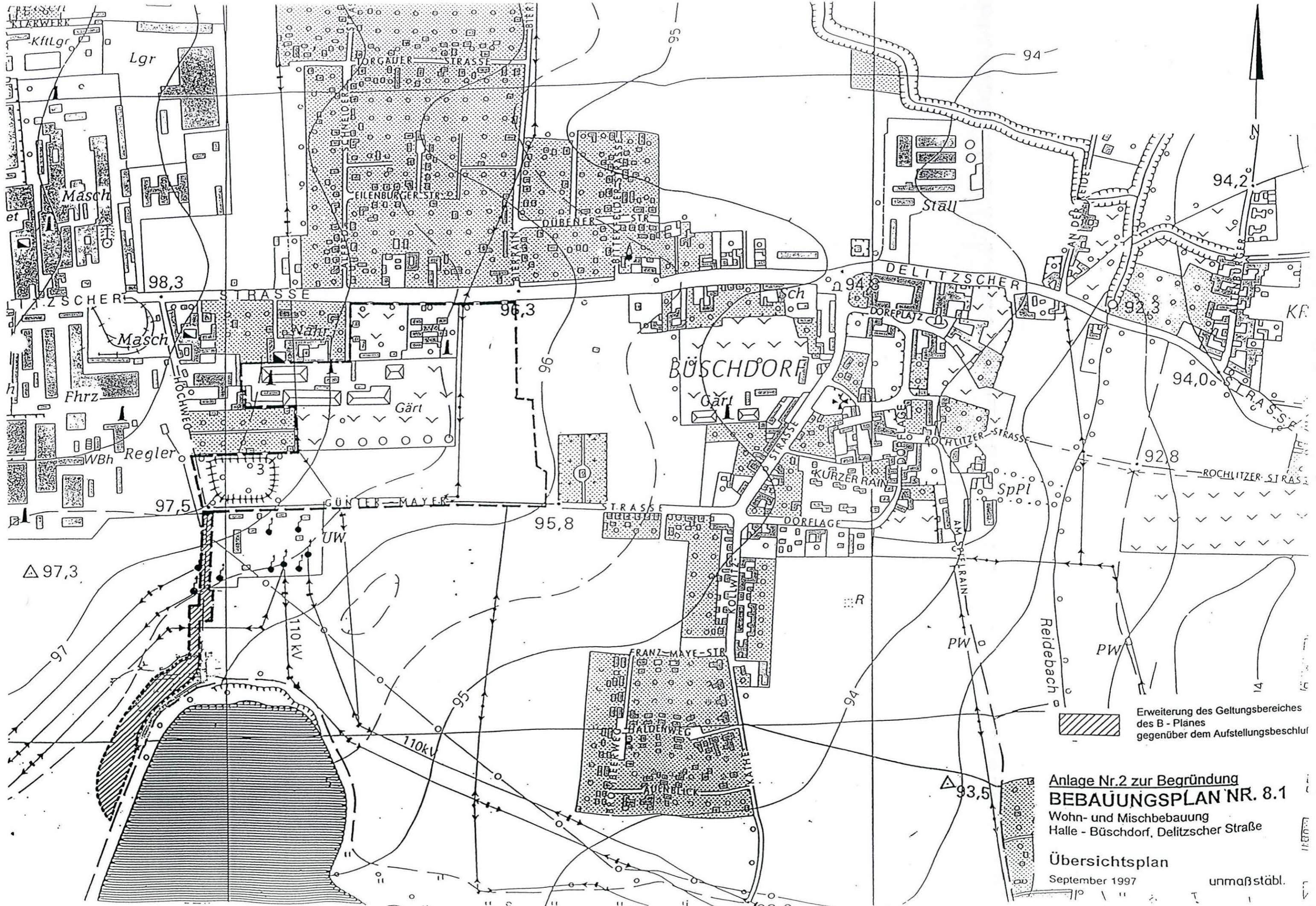
5. Kosten

Erschließungskosten sowie Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden von den dort ansässigen Investoren übernommen, wie im Erschließungsvertrag festgelegt.

Flächenbilanz für Halle-Büschdorf Nr. 8.1

Gebiet	ca. Fläche ca. [m ²]	Grundfläche Gebäude ges. ca. [m ²]	BGF gesamt ca. [m ²]	davon Gewerbe ca. [m ²]	davon Wohnfläche ca. [m ²]	WE ca. [netto 80 m ²]
MI 1	21.418	6.380	27.544	12.183	15.361	145
MI 2	5.975	1.820	6.916		6.916	64
MI 3	6.445	1.890	8.075	3.580	4.495	42
WA 1	11.618	3.000	7.980		7.980	50 RH
WA 2	2.151	715	2.842		2.842	26
WA 3	3.232	780	2.854		2.854	26
WA 4	4.650	1.300	4.758		4.758	45
WA 5	1.300	225	1.048		1.048	10
WA 6	12.390	3.835	14.573		14.573	136
WA 7	8.507	2.730	10.374		10.374	97
WA 8	4.820	970	4.519		4.519	42
	82.506	23.645	91.483	15.763	75.720	633 + 50 RH

Hinweis: Die Zahlenangaben gelten bei voller Ausnutzung der planungsrechtlichen Möglichkeiten.



Erweiterung des Geltungsbereiches
des B - Planes
gegenüber dem Aufstellungsbeschluf

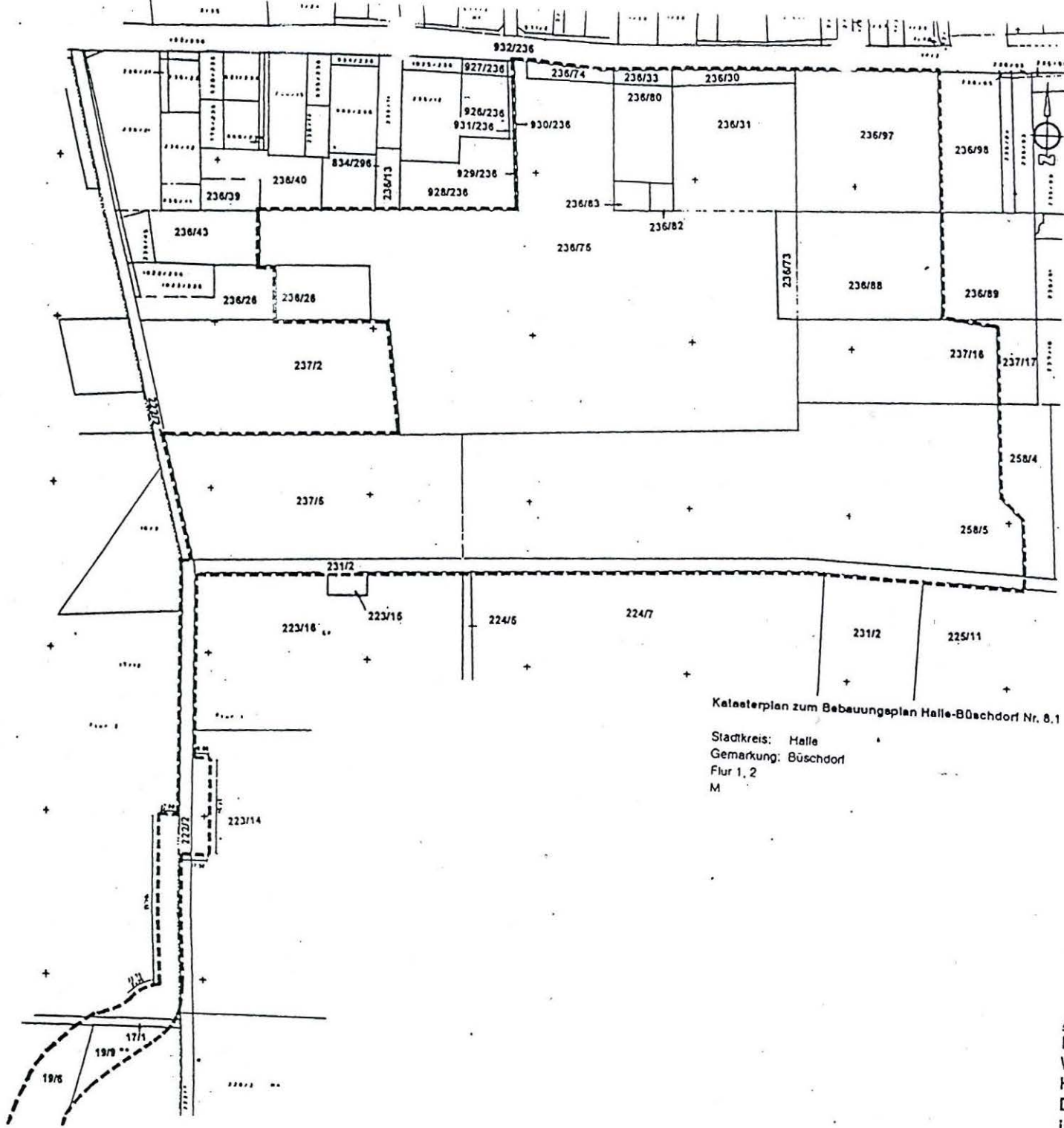
**Anlage Nr.2 zur Begründung
BEBAUUNGSPLAN NR. 8.1**

Wohn- und Mischbebauung
Halle - Büschdorf, Delitzscher Straße

Übersichtsplan

September 1997

unmaßstäbl.



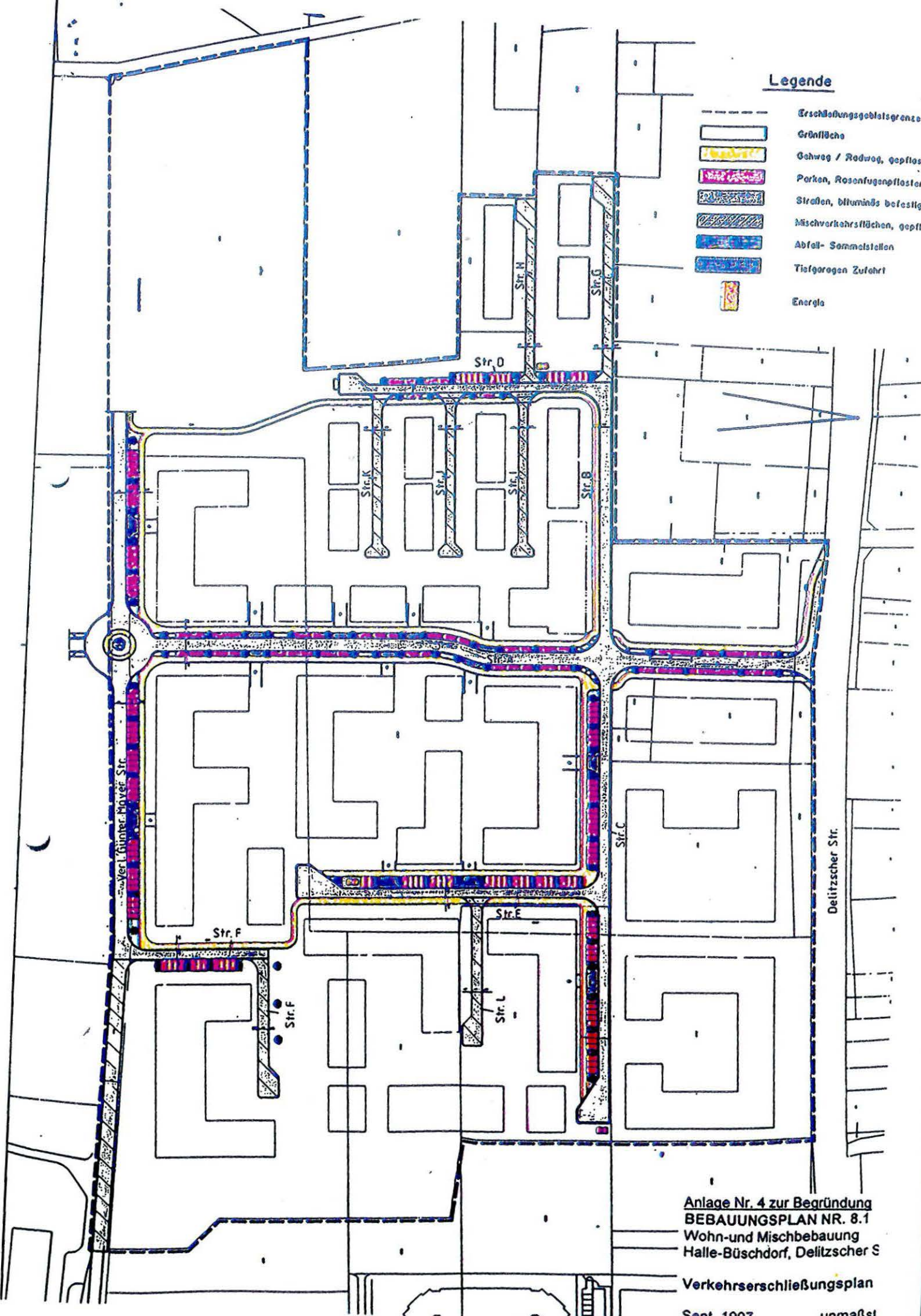
Katasterplan zum Bebauungsplan Halle-Büschdorf Nr. 8.1

Stadtkreis: Halle
 Gemarkung: Büschdorf
 Flur 1, 2
 M

Anlage Nr. 3 zur Begründung
 BEBAUUNGSPLAN NR. 8.1
 Wohn- und Mischbebauung
 Halle - Büschdorf, Delitzscher Straße
 Darstellung der Flurstücksgrenzen
 im Geltungsbereich
 SEPT. 97 unmaßstäblich

Legende

-  Erschließungsgebietsgrenze
-  Grünfläche
-  Gehweg / Radweg, gepflastert
-  Parken, Rosenfugenpflaster
-  Straßen, bituminös befestigt
-  Mischverkehrsflächen, gepflastert
-  Abfall- Sammelstellen
-  Tiefgaragen Zufahrt
-  Energie



**Anlage Nr. 4 zur Begründung
BEBAUUNGSPLAN NR. 8.1
Wohn- und Mischbebauung
Halle-Büschdorf, Delitzscher S**

Verkehrerschließungsplan

Sept. 1997 unmaßst