

Bebauungsplan Nr. 8.3 Halle-Büschdorf,
Franz-Maye-Straße

III. Sachdarstellung und Begründung (§ 9 (8) BauGB) Geänderte Fassung

1. Anlaß der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Halle (Saale) hat in ihrer Sitzung am 16.06.1993 die Verwaltung beauftragt, für das Gebiet zwischen der Delitzscher Straße, der Ortslage Büschdorf, dem Hufeisensee und dem Hochweg und der alten Ortslage vier Bebauungspläne zu erarbeiten und ins Verfahren zu bringen.

Der vorliegende Bebauungsplan umfaßt den Planbereich 8.3 mit einer Fläche von ca. 9,1 ha. Nach den Standortbedingungen eignet sich dieses Gebiet sehr gut für den Wohnungsbau da es im Anschluß an das vorhandene Wohngebiet Büschdorf liegt und außerdem in der Nähe des Erholungsgebietes "Hufeisensee".

Mit der Errichtung von Wohnungen in diesem Gebiet wird der Befriedigung des vordringlichen Wohnungsbedarfs gefolgt.

Die unmittelbar angrenzenden Plangebiete 8.1, 8.2 und 8.4 bilden mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine städtebauliche Einheit. Sie umfassen auch die für den Bedarf des Gebietes erforderlichen Einrichtungen wie Läden, Freizeit- und Erholungsflächen sowie einen begrenzten Bereich mit Arbeitsplätzen.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem Vorentwurf zum Flächennutzungsplan enthalten, der durch "frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB" der Öffentlichkeit im Mai 1994 bekanntgemacht worden ist. Seine Darstellungen stimmen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf und als Grünflächen überein. Letztere erfüllen eine wesentliche Aufgabe als regionaler Grünzug in Verbindung mit dem südlich anschließenden Gebiet des Hufeisensees.

Für die ostwärts anschließende Wohnbebauung liegt ein Bebauungsplan nicht vor.

3. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt den südostwärtigen Teilbereich des gesamten Neubaugebietes Halle-Büschdorf und wird ausschließlich von Osten über die Günter-Mayer-Str. und Franz-Maye-Str. erschlossen. Deutliche topographische Differenzierungen sind nicht vorhanden, dennoch werden die geringen Höhenunterschiede durch die Festsetzung des öffentlichen Grünzuges aufgenommen. An diesen schließt die Fläche für die

zentrale Begegnungsstätte an. Dieser rückt damit an einen Standort, wo sie auch von den benachbarten Teilbereichen aus gut erreicht werden kann.

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluß wird der Geltungsbereich durch Ausgliederung der Flurstücke 228/6 und 229/54 (Franz-maye-Straße) verändert, da in Bezug auf den B-Plan 8.3 keine Inanspruchnahme für die Überplanung vorgesehen ist.

Ebenfalls soll im Gegensatz zum Aufstellungsbeschluß die Günter-Mayer-Straße mit in den B-Plan 8.3 statt 8.2 enthalten sein, da das Gebiet 8.3 über diese Straße erschlossen wird.

Die Bebauung ordnet sich einem rechtwinkligen Gestaltungsprinzip *mit einer aufgelockerten durchlässigen Gebäudeanordnung mit Einzelbaukörpern unter*. Lediglich an der Südspitze des Geltungsbereiches bildet eine halbrunde Baugruppe den Abschluß gegen die freie Landschaft.

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 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe nur als Ausnahme zugelassen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen. Dadurch ist die Zulässigkeit im Rahmen des § 15 Abs. 1 BauNVO jeweils ausdrücklich zu prüfen.

Im wesentlichen ist eine mehrgeschossige Bebauung in *offener* Bauweise mit Miet- bzw. Eigentumswohnungen vorgesehen.

Lediglich nördlich der Franz-Maye-Straße ist für eine Teilfläche von ca. 1,5 ha die Bebauung *auf 1-2-geschossigen Doppelhäuser und Hausgruppen eingeschränkt*.

Die "Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 1 Abs. 1 Nr. 5 BauGB" dient als zentrale Begegnungsstätte des gesamten Baugebietes.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

In der Stadt ist derzeit ungenügend Wohnbauland vorhanden, deshalb ist eine wirtschaftliche Baulandnutzung erforderlich. Zur Zeit ist in der Stadt ein Wohnungsdefizit.

Die Grundflächenzahl wird deshalb im gesamten Geltungsbereich mit dem Höchstwert = 0,4 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Obwohl die Grundfläche der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen diesen Wert nicht erreicht, wird dieser Höchstwert bezogen auf die einzelnen Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches, benötigt.

Bei Berücksichtigung der gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Flächen für Zugänge und **abgesenkte Stellplätze** sowie für Tiefgaragen kann eine Überschreitung des zulässigen Wertes eintreten. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind in den Festsetzungen zur Grüngestaltung enthalten.

Der sich aus der Berechnung aller Baukörper ergebende Wert liegt jedoch u. wieder auf die einzelnen Teilflächen innerhalb des Geltungsbe- reiches.

Zur Festsetzung der baulichen Höhenentwicklung wurde bewußt nicht die Angabe der Geschoßflächenzahl gewählt. Dies hätte bei den unter- schiedlichen 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 genaue Festsetzungen in einer Randzeichnung für die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Höhe der baulichen Anlagen unter Verzicht auf die Angabe der Geschoßflächenzahl verhindert**

Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen ist in den Teilflächen unter Berücksichtigung der anschließenden Nutzungen festgesetzt worden. **Im südlichen Randbereich und südlich entlang des öffentlichen Grünzuges sind 4 Vollgeschosse vorgesehen.** Sonst sind zu den angrenzenden Nachbarbaugebieten lediglich 3 Geschosse festgesetzt.

Die Hausgruppen-Bebauung erhält - wie erwähnt - nur 2 Vollgeschosse.

5 Verkehr

Der gesamte Geltungsbereich ist ausschließlich über die Günter- Mayer-Straße und die Franz-Maye-Straße an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Zwischen diesen wird über die Plan- straße "Q" eine Verbindung geschaffen, an welche die Stichstraßen "R" und "T" anschließen.

Von diesem Straßensystem aus werden alle Gebäude, z. T. über pri- vate Flächen, erschlossen. Sofern ein unmittelbarer Anschluß nicht gegeben ist, wird die Erschließung über "mit Geh-, Fahr- und Lei- tungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB" gesichert. Diese sind insbesondere im Falle einer möglichen Auf- teilung in Einzeleigentum notwendig. Aufgrund der Mehrbelastung um ca. 50% durch den Verkehr aus der Günter-Mayer-Straße und der Franz- Maye-Straße auf die Käthe-Kollwitz-Straße und da außerdem die derzeitige Situation bereits angespannt ist, erscheint ein mittelfristiger Ausbau des Knotens als geboten.

Der einzige Grundstückseigentümer in diesem Planbereich mit einem Teil- gebiet aus dem Bebauungsplan 8.2c hat sich bereits vertraglich verpflichtet, die entstehenden Ausbaurkosten in dem Umfang mit zu tragen, wie es dem durch seine Bauvorhaben bedingten Mehraufkommen an Verkehr entspricht. Da die geforderten Stellplätze gemäß Bauordnung nicht alle ebenerdig geschaffen werden können, um nicht einen großen Versiegelungsgrad des gesamten Gebietes zu erhalten, werden eine umfangreiche Zahl an Tiefgaragen geschaffen mit einer Erdüberdeckung von 0,6 m zur Begrünung (bei Baum- pflanzungen 1,20 m). Die Ausfahrten dieser Tiefgaragen werden so angeordnet, daß Belästigungen benachbarter Wohngebäude möglichst vermieden werden. **Alternativ zu den Tiefgaragen können im Teilbereich auch offene, gegenüber dem Straßenniveau abgesenkte Stellplätze ausgeführt werden.**

Im Zuge der Günter-Mayer-Straße soll eine *verkehrsberuhigte Straße* den Geltungsbereich am Rande berühren. *Diese wird als Multifläche gestaltet, d.h. sie erhält keine weitere Unterteilung für Fußgänger und Kraftfahrzeuge. Sie schafft somit* die Verbindung zu den westlichen Teilbereichen, wie auch nach Halle und zum Teilort Büschdorf.

6 Ver- und Entsorgung

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

Ein Abwasserhauptsammler NW 2800 durchquert den räumlichen Geltungsbereich und nimmt die im Mischsystem erfaßten häuslichen Abwässer und Oberflächenwässer der Verkehrsflächen auf.

7 Grünplanung und ökologisch wirksame Maßnahmen

Der öffentliche Grünzug, der das gesamte Planungsgebiet Nr. 8 in einer durchschnittlichen Breite von 45 m von Nord nach Süd durchquert, bildet mit Anteilen öffentlichen Grüns von 60 bis 16 m Korridorbreite den Westrand des räumlichen Geltungsbereiches. Nach Südwesten öffnet er sich gegen den Hufeisensee. Während von Norden her eine Neupflanzung als öffentliche Parkanlage vorgesehen ist, soll der südliche Teil die vorhandene Vegetation behalten, und damit den Übergang zur offenen Landschaft um den Hufeisensee herstellen. Einzelheiten der Gestaltung dieses Grünzuges sind in der Ausführungsplanung auf der Grundlage der Aussagen des Grünordnungsplanes festzulegen.

Die im Vorentwurf des Grünordnungsplanes vorgeschlagenen Versickerungsmulden und Regenrückhaltebecken werden nicht ausgeführt.

Nach Aussage des Staatlichen Amtes für Umweltschutz und des Umweltamtes der Stadtverwaltung ist weder eine Einleitung von Regenwasser in den Hufeisensee noch eine Versickerung in das Erdreich möglich (Gewässergüte Hufeisensee u, keine weitere Erhöhung des Wasserspiegels- Versickerung in Geschiebemergelschichten nicht möglich).

Im Ergebnis ist der Grünordnungsplan umgearbeitet worden.

"Die Funktionen für das B-Plangebiet bestehen in der trennenden und zugleich zusammenfügenden Wirkung des "Stadtteilparks". Seitlich abgehende Alleen, angelagerte Grünräume und in die Wohnbebauung hineinreichende Ausläufer lassen ein in seinem zentralen Bereich autofreies Grünsystem entstehen, das alle wichtigen Rad- und Fußwegeverbindungen, zwei in ihrer Ausstattung und ihrer Zuordnung zu Altersgruppen unterschiedliche Kinderspielplätze, Ruhebereiche und andere soziale Freiraumfunktionen aufnimmt. Generell muß dabei der gesamte Grünzug beispielbar und nutzbar sein. Einzelne, zusätzliche im Raum angeordnete Spielpunkte (auch für Erwachsene) sollen das Konzept unterstützen und die Nutzung des Stadtteilparkes für Aktivitäten der ganzen Familie fördern. Stadtklimatisch stellt der Grünzug eine wichtige Ventilationsbahn dar, die die kühle Frischluft des Ausgleichsraumes "Naherholungsgebiet Hufeisensee" in den Wirkungsraum des B-Plangebietes und an der Delitzscher Straße befördert."

Die besonderen kleinklimatischen und erholungswirksamen Folgen dieser Grüngestaltung bedingen eine sorgfältige Weiterbearbeitung

im Ausführungsprojekt.

Der öffentliche Grünzug bildet einen wertvollen Ansatzpunkt für die Durchgrünung des gesamten Geltungsbereiches. Nach den Forderungen des Grünordnungsplanes ist eine intensive Durchgrünung sowohl mit Hochstammbäumen wie auch mit Sträuchern und Hecken gefordert. Hieraus kann eine intensive ökologische Vernetzung aller Lebensräume entstehen.

Die ebenerdigen PKW-Stell- und Parkplätze werden durch großkronige Bäume überstellt, so daß auch für diese Flächen die Negativwirkungen weitgehend gemindert werden.

Gegen die im Osten des Geltungsbereiches angrenzenden Bebauungsflächen werden in Form von mindestens 3-reihigen Schutzpflanzungen zusätzlich wertvolle Biotopzonen geschaffen. Eine ähnliche Schutzpflanzung wird die Fläche für den Gemeinbedarf - Begegnungsstätte - teilweise umschließen.

~~Im Teilbereich für die Hausgruppen werden Festsetzungen für Pflanzgebote nur in geringem Umfang vorgenommen. Da es sich hier um private Hausgärten geringen Flächenumfanges handelt, sind wirksame planerische Festsetzungen nicht möglich. Im Rahmen der Bauberatung sollte hier auf entsprechende Maßnahmen hingewirkt werden.~~
gestrichen

Im Ganzen gesehen wird durch die umfangreichen Begrünungsmaßnahmen rechnerisch eine Kompensation des Eingriffes in Folge der Besiedlung des früheren Ackerlandes und der zuletzt brachliegenden Flächen erzielt.

8. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

8.1 Grundlagen

Die vorgenommene Biotopwertermittlung erfolgt nach dem Biotopwertermittlungsschlüssel, der für die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Halle verbindlich ist. Das Bewertungssystem entspricht der "Verfügung der Bezirksregierung Rhein Hessen-Pfalz vom 15.03.1989 zum Vollzug des Landespflegegesetzes/Beitrag zum Landespflegegesetz- Landschaftsplanung in der Bauleitplanung".

Dieser Schlüssel ordnet Flächenkategorien Biotopwertfaktoren zwischen 0 (geringstmöglicher Biotopwert) und 1,0 (höchstmöglichster Biotopwert) zu. Der rechnerische Biotopwert ergibt sich aus der Multiplikation der jeweiligen Flächengröße mit dem dazugehörigen Biotopwertfaktor. Werden mehrere Flächenkategorien unterschieden, sind die jeweiligen Teilsummen miteinander zu addieren und bilden zusammen den rechnerischen Biotopwert.

8.2 Biotopwertermittlung

1. Bestand:

Biotoptyp gem. Biotopwerttabelle	Flächengröße (m ²)	Biotopwert gem. Biotopwerttabelle	Biotopwertpunktzahl
einjährige Ackerbrache	94.339,00	x 0,3	28.301,70
Gesamt:	94.339,00		<u>28.301,70</u>

2. Planung: **1. Änderung**

Biotoptyp gem. Biotopwerttabelle	Flächengröße (m ²) Stück	Biotopwert gem. Biotopwerttabelle	Biotopwertpunktzahl
versiegelte Fläche	32.174,10	x 0,0	0,0
wassergebundene Decke/ Pflasterfläche	9.699,50	x 0,1	969,95
private Grünfläche	25.622,60	x 0,4	10.249,04
öffentliche Grünfläche -Parkanlage/Verkehrsgrün	8.663,50	x 0,5	4.331,75
extensive Wiese mit Gehölzgruppen, Gehölzpflanzung mit 6,0 m Breite	18.179,30	x 0,7	12.725,51
festgesetzte Einzelbäume außerhalb geschlossener Grünflächen (Bezugsgröße 20 m ² /Baum)	126	x 0,8	2.016,00

Gesamt: 94.339,00 **30.292,25**

Aus der Gegenüberstellung der beiden Gesamt-Biotopwertpunktzahlen ergibt sich eine Biotopwertsteigerung um **1.990,55 Punkte** (vor Änderung 3.115,55 Punkte).

Der Eingriff der Natur und Landschaft gilt gem. § 8 (4) BNatSchG als ausgeglichen.

Es muß jedoch darauf hingewiesen werden, daß eine Funktionsminderung einzelner Komponenten nicht ausgeglichen oder ersetzt werden kann. Dies betrifft mehr oder weniger folgende Schutzgüter: Bodenpotential, Grundwasserneubildung, Klima, Arten- und Biotoppotential sowie -ausstattung des jetzigen Freiraumes.

Das Bodenpotential der derzeit vorhandenen Ackerfläche wird zumindest auf den versiegelten Flächen vollständig beseitigt, auf den anderen Flächen stark beeinträchtigt (Bauverkehr, Verdichtung, Verschmutzung ...). Die Grundwasserneubildung/wasserrückhaltung, Pufferwirkung und Filterwirkung ist somit nicht mehr in der bisherigen Form gegeben.

Die Klimawirkung der ebenen, in die Stadt hinreichenden Freiflächen, wird gemindert, da nach der Bebauung die Kaltluftentstehungsgebiete zerstört oder stark beeinträchtigt werden und die Bebauung gegenteilige, negative Effekte erzeugen wird.

Durch die Bebauung werden die Lebensräume von Arten der freien Feldflur vernichtet, ohne daß dies ausgeglichen oder ersetzt wird. Der zentrale Grünzug kann aufgrund der vielfältigen Ansprüche (Zeichnung durch Fuß- und Radwege, Straße, Beunruhigung durch Bewohner, Benutzung als Spiel- und Erholungsfläche, Auslauf der Hunde ...) nur bedingt als Lebensraum und dann nur für unempfindliche Arten gelten.

Aufgrund der Notwendigkeit zur Schaffung von Wohnungsbau wird jedoch die vorgelegte Bilanz zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anerkannt, auch wenn nicht alle beeinträchtigten Teilfunktionen der Schutzgüter ersetzt werden können.