

Entwurf des Bebauungsplan Nr. 200 „Dörlau, Wohngebiet Salzmünder Straße“

Inhaltsverzeichnis:

Begründung - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, Teil A	6
1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)	6
2 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	7
2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet	7
2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	7
3 Planverfahren/Ergebnisse der Beteiligungen	8
4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation	11
4.1 Übergeordnete Planungen	11
4.1.1 Landes- und Regionalplanung	11
4.1.2 Flächennutzungsplanung	14
4.2 Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 sowie §§ 136 bis 179 BauGB)	15
4.2.1 Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan sowie sonstige Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und Nr. 11 BauGB)	15
4.2.2 Stadtmobilitätsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	17
4.2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	18
4.2.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	19
4.2.5 Klimapolitisches Leitbild/Klimaschutzkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	20
4.2.6 Besonders Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB)	21
4.2.7 Radverkehrskonzeption (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	21
4.3 Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung	21
5 Städtebauliche Bestandssituation	22
5.1 Eigentumsverhältnisse.....	22
5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur	23
5.3 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung	24
5.3.1 Motorisierter Individualverkehr	24
5.3.2 Fuß- und Radwege	24
5.3.3 Ruhender Verkehr	25
5.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	25
5.4 Sonstige technische Infrastruktur	25
5.4.1 Trink- und Löschwasser	25
5.4.2 Entwässerung	25
5.4.3 Energieversorgung	26
5.4.4 Telekommunikation.....	26
5.5 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten	26
5.5.1 Naturräumliche Einordnung	26
5.5.2 Pflanzen	27
5.5.3 Tiere	27
5.5.4 Klima/Luft	27
5.5.5 Wasser	27
5.5.6 Topographie	28
5.5.7 Boden, Baugrund und Altlasten	28
5.5.8 Landschaftsbild/Erholung	29
5.6 Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten	29

6 Planungskonzept	30
6.1 Städtebauliches Konzept	30
6.2 Freiraum- und Grünordnungskonzept	30
6.3 Verkehrskonzept	32
6.3.1 Motorisierter Individualverkehr	32
6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	33
6.3.3 Fuß- und Radverkehr.....	33
6.3.4 Ruhender Verkehr	33
6.4 Planungsalternativen	34
6.4.1 Gesamtstädtisch	34
6.4.2 Innerhalb des Plangebietes	35
7 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	35
7.1 Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)	35
7.2 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen	36
7.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)	36
7.2.2 Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB)	38
7.2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	39
7.2.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	41
7.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	41
7.2.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	42
7.3 Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	43
7.3.1 Äußere Erschließung	43
7.3.2 Innere Erschließung.....	43
7.3.3 Geh- und Radwege.....	44
7.3.4 Ruhender Verkehr	44
7.3.5 ÖPNV	45
7.3.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	45
7.4 Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25, und Abs. 1a BauGB)	46
7.4.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	47
7.4.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	47
7.4.3 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) u. lit. b) BauGB)	49
7.5 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis Nr. 14 BauGB)	53
7.5.1 Wasserversorgung	53
7.5.2 Entwässerung	54
7.5.3 Energieversorgung	57
7.5.4 Telekommunikation.....	58
7.5.5 Abfallentsorgung	58
7.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 bis Nr. 24 BauGB)	59
7.6.1 Lärm	59
7.6.2 Luft	67
7.6.3 Licht	68
7.6.4 Gefahrstoffe	68
7.7 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB)	68
7.7.1 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB).....	68
7.7.2 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	68
7.7.3 Hinweise	69

8 Flächenbilanz	71
9 Planverwirklichung	71
9.1 Städtebaulicher Vertrag	71
9.2 Zeitlicher Ablauf für die Umsetzung der Planung	72
9.3 Bodenordnung	72
9.4 Grundbuchliche Sicherung	72
10 Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 bis Nr. 12 BauGB)	72
10.1 Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 6 und Nr. 10 BauGB)	72
10.2 Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 11 BauGB)	72
10.3 Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	73
10.4 Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	73
10.5 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	73
10.6 Belange des Hochwasserschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	73
10.7 Belange des städtischen Haushaltes	74
Umweltbericht, Teil B	75
1. Einleitung	75
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplanes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	75
1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange	75
1.2.1 Rechtliche Grundlage.....	75
1.2.2 Inhalt und Umfang der Umweltprüfung	76
1.2.3 Fachplanungen	76
2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen	77
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich Der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung	77
2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum	77
2.1.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	77
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die die Belange Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege)	84
2.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft	84
2.2.2 Beschreibung der infolge der Durchführung zu erwartenden Wirkfaktoren nach BauGB Anlage 1 Nr. 2b	84
2.2.3 Planungsprognose	86
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich der festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen während der Bau- und Betriebsphase	89
2.3.1 Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung	89
2.3.2 Maßnahmen zum speziellen Artenschutz	92

2.3.3 Maßnahmen zum Immissionsschutz/Emissionsschutz	92
2.3.4 Sonstige Maßnahmen.....	92
2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	92
2.5 Berücksichtigung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes und deren Wechselwirkungen	93
3 Zusätzliche Angaben	93
3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	93
3.1.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Methodik)	93
3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten	93
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	93
3.2.1 Absicherung der Maßnahmen	93
3.2.2 Monitoringkonzept	93
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	94
3.4 Literatur- und Quellenverzeichnis sowie Referenzliste der herangezogenen Quellen für die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange	94
Abbildungsverzeichnis:	
Abb. 4.1: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale)	14
Abb. 7.1: Orientierungswerte für den B-Plan Nr. 200 nach DIN 18005	59
Abb. 7.2: Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.....	59
Abb. 7.3: Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den B-Plan Nr. 200	59
Abb. 7.4: Lage der Immissionsorte (IO) innerhalb und außerhalb des Plangebietes [16]	60
Abb. 7.5: Lage der Immissionsorte (IO) innerhalb des Plangebietes, Isophonenkarte des Straßenverkehrs tags[16]	61
Tabellenverzeichnis:	
Tab. 7.1: Vergleich Orientierungswerte und Beurteilungspegel Verkehrslärm Salzründer Straße	63
Tab. 8.1: Flächenbilanz insgesamt gerundet	71
Tab. 2.3.1.1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	91
Anlagen:	
Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung, Goritzka akustik, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Version 4.0 Stand 30.07.2021	
Anlage 2: Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse für das Baugebiet Imkerweg, B-Plan 200, Verkehrliche Erschließung, Beratende Ingenieure Baugrundbüro Klein, Stand 21.11.2019	
Anlage 3: Erschließung Wohngebiet Salzründer Straße, IPRO consult, Stand 13.08.2021	
Anlage 4: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, habit.art ökologie & faunistik Guido Mundt, Stand November 2020	
Anlage 5: Kurzstellungnahme Sickerfähigkeit des Baugrundes, Beratende Ingenieure Baugrundbüro Klein, Stand 25.03.2021	
Anlage 6: Ingenieurbüro Dehnert&Partner, Berechnung des Rückhaltebedarfes je überbaubarer Grundstücksfläche nach DWA-A 138, 29.04.2021	