

1. Aufgabe und Notwendigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes

Auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle soll zukünftig im Osten der Stadt ein Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung liegen. Es sind sowohl kleinräumige Siedlungs- und Ortsabrundungen als auch großflächigere Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen.

Mit dem geplanten Baugebiet soll der südöstliche Ortsrand von Büschdorf mit einer lockeren, kleingliedrigen Eigenheimbebauung abgerundet werden. Die Ortslage Büschdorf soll neben dem Dautzsch und Reideburg Schwerpunkt dieser Entwicklung sein. Am geplanten Standort Büschdorf, Käthe-Kollwitz- Straße, ist vorgesehen, neben den Grundstücken eines Bauträgers auch die geforderten Flächen für individuelles Bauen im stadtnahen Bereich und in schöner Lage in unmittelbarer Nähe zum Hufeisensee auszuweisen.

Für den geplanten Geltungsbereich besteht derzeit als durchgehend nicht bebaute Fläche kein Bauungszusammenhang nach § 34 Baugesetzbuch. Daher ist ein Bebauungsplan erforderlich, um die Voraussetzung für die Realisierung des o.g. Konzeptes zu schaffen.

- Planziele

- Festlegung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung als Wohngebiet
- Entwicklung einer städtebaulich und gestalterisch sich einfügenden Wohnanlage, die im Einklang mit dem Charakter der angrenzenden dörflichen Bebauung steht und ausschließlich aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern besteht
- Schaffung einer ausgewogenen und standortgerechten Grüngestaltung bei Minimierung der Eingriffswirkungen durch eine angemessene Bebauungsdichte, niedrigen Versiegelungsgrad der Bodenflächen, Nutzung von Versickerungsmöglichkeiten für das Regenwasser und Schaffung von Ausgleichsflächen
- Entwicklung einer wirtschaftlichen und flächensparenden Verkehrserschließung unter Beachtung der übergeordneten Verkehrsverbindungen
- Schaffung einer angemessenen stadttechnischen Ver- und Entsorgung

2. Räumlicher Geltungsbereich

In der Gemarkung Büschdorf soll auf bisher landwirtschaftlich genutzter Ackerfläche ein Wohngebiet mit Eigenheimbebauung entstehen. Die Baufläche liegt im südöstlichen Bereich von Büschdorf in unmittelbarer Nähe zum Hufeisensee.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Süden durch städtische Ackerfläche mit Eingrenzung durch Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan sowie durch den Bestand einer Gas hochdruckleitung in diesem Bereich

im Osten	durch private Ackerflächen mit Eingrenzung durch Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan
im Norden	durch vorhandene, mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke entlang der Straße „Dorflage“
im Westen	durch vorhandene, mit Wohnhäusern sowie einem Autohaus bebaute Grundstücke entlang der Käthe-Kollwitz-Straße

Das Plangebiet umfaßt die Grundstücke:

Gemarkung Büschdorf

Flur 4:	teilweise 74
Flur 5:	27/13; 30/6; 27/25 teilweise: 27/24; 31/3; 32; 33; 27/22; 27/23; 27/26

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 58.400 m².
Davon sind ca. 21.870 m² städtische Fläche, der Rest ist Privateigentum.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem beigefügten Lageplan (Anlage 2) dargestellt.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Art der bisherigen baulichen Nutzung und angrenzende Bebauung

Die Flächen werden bisher ausschließlich als landwirtschaftliche Ackerflächen genutzt. Die vorhandene, unmittelbar angrenzende Bausubstanz ist zumeist eingeschossige Wohnbebauung mit dörflichem Charakter im Norden (Dorflage), teilweise zweigeschossige Wohnbebauung mit Vorstadtcharakter und Autohaus im Westen (Käthe-Kollwitz-Straße) sowie mehrgeschossige Neubaublöcke mit Stadtcharakter weiter westlich.

3.2 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist in seiner Gesamtheit durch menschliche Einflüsse geprägt. An das nordwestlich gelegene Dorfgebiet grenzen mittelgroße Ackerflächen mit kleineren Brachen. Das Plangebiet wird von West nach Ost durchschnitten durch einen befestigten Fahrweg. Hausgärten und Gartenlandbrachen ergänzen im Grenzbereich das vorhandene Ortsbild.

Die externen Ausgleichsflächen liegen südöstlich des alten Gutshofes Kanena und sind überwiegend stark anthropogen überprägt.

- Naturraum

Das Plangebiet gehört naturräumlich zu den sandlößbestimmten Platten und Ebenen bzw. geht im Osten fließend in die Reideniederung über.

- Topographie des Gelände

Das Baugebiet liegt in einer Höhenlage von ca. 93,5 m bis 94,5 m ü. NN. Der Geländeverlauf ist leicht ansteigend von Südost nach Nordwest. Die Fläche des Baugebietes ist vom Erscheinungsbild relativ eben.

- Boden

Die Böden im Plangebiet sind hoch ertragreiche Schwarzerden (Tschernosem), die im Süden des Plangebietes vergleyen bzw. im Osten in Richtung Reideniederung pseudovergleyen. Sie liegen im Bereich des Gemüsebaus der halleschen Kuchendorfer.

Für das Baugebiet wurde im April 1998 ein Baugrundgutachten erarbeitet. Die neun im Baugebiet durchgeführten Bohrungen haben zu Bohrprofilen mit relativ ähnlichem Schichtenaufbau geführt. Unterschiede liegen in den Mächtigkeiten der einzelnen Bodenschichten sowie in den Grundwasserständen.

Unter einer 0,7 m bis 1,0 m starken Mutterbodenschicht wurde Geschiebemergel mit einer Mächtigkeit von 0,6 m bis maximal 2,40 m (im Süden nur bis ca. 1,40 - 1,60 m Tiefe) angetroffen. Darunter folgen dann Schmelzwasserkies oder -sande. Insgesamt kann der Baugrund als gut tragfähig eingeschätzt werden.

Neben Auenböden in der Niederung der Reide und Schwarzerden in grundwasserferneren Lagen findet man im Gebiet der externen Ausgleichsfläche auch Kippböden. Die dortigen Siedlungsböden sind durch starke Humusanreicherungen durch Kompostmieten geprägt.

- Grundwasser

Die Grundwasserverhältnisse wurden im niederschlagsreichen Frühjahr 1998 in einer Zeit mit relativ hohem Grund- und Schichtwasserstand untersucht. Aus den Bohrungen ist zu erkennen, daß die Höhe des anstehenden Grundwasserspiegels von Nord nach Süd allmählich fällt.

Grundwasser wurde in einer Tiefe zwischen 1,70 m bis 3,40 m unter Oberkante Gelände angetroffen. Im darüberliegenden Geschiebemergel ist zudem Schichtwasser, z.T. in gespanntem Zustand, vorhanden.

Jahreszeitlich bedingt ist mit höheren Wasserständen zu rechnen. Dies belegen auch die Aussagen von Anwohnern, die auf Kellervernässung und Bauschäden an vorhandenen Gebäuden hinweisen. Auch hier werden konkretere Untersuchungen diesbezüglich erforderlich.

Die oberflächennah anstehenden bindigen Böden weisen nur geringe Durchlässigkeitsbeiwerte von $k_f < 1 \cdot 10^{-7}$ m/s auf. Die darunterliegenden Schmelzwassersande und -kiese liegen überwiegend in der Größenordnung von $k_f < 5 \cdot 10^{-5}$ bis $1 \cdot 10^{-5}$ m/s, sie sind somit gut für eine Versickerung geeignet, wobei die relativ hohen Grundwasserstände bei der Planung der Versickerung berücksichtigt werden müssen.

Eine größere Versickerung des Regenwassers ist nur möglich, wenn die gering durchlässige Geschiebemergelschicht durchstoßen wird.

Im Bereich des Flächenpools tritt Grundwasser bis 5 dm unter Geländeoberkante auf.

- Oberflächengewässer

Die Abflußverhältnisse des Plangebietes werden durch die Reideaue geprägt. Der Reidebach liegt ca. 500 m östlich des Plangebietes und fließt in südlicher Richtung. Ziel der Stadt Halle ist die Sanierung und Renaturierung der Reide, so daß jedwede Verschlechterung der Situation, etwa durch Abflußverschärfungen oder Abwasserbelastungen, zu vermeiden ist.

Die Reide durchfließt den Bereich Kanena in einem künstlich geschaffenen, lebensraumfeindlichen trapezförmigen Regelprofil. Der im Norden in die Reide mündende Kanenaer Graben ist ebenso stark ausgebaut und durch häusliche Abwässer belastet.

- Klima/Luft

Das Lokalklima des Plangebiets ist geprägt durch die dörfliche Lage und durch die Nähe zum regional bedeutsamen Kaltluftentstehungsgebiet östlich des Hufeisensees. Die Kaltluft entsteht über dem Hufeisensee und auf den östlich Büschdorfs gelegenen Ackerfluren und der Reideaue. Sie fließt entsprechend dem Gefälle nach Süden ab. Ein kühlender Einfluß macht sich in den besiedelten Bereichen bemerkbar.

- Arten und Lebensgemeinschaften

Auf den derzeit ackerbaulich genutzten Standorten stellt der Eichen-Hainbuchenwald, in Richtung Reide in feuchterer Ausprägung, die potentielle natürliche Vegetation dar.

Das heutige Arten- und Biotoppotential wird überwiegend durch die Ackernutzung geprägt, nur in Randbereichen finden sich wertvollere Strukturen: Durch den intensiven Nutzungsgrad sind in der spärlichen Ackerbegleitflora nur Allerweltsarten vertreten. Die Bedeutung der Ackerflur für die Tierwelt ist gering. Der Ackerrain ist in hohem Maße der Belastung durch die angrenzende ackerbauliche Nutzung ausgesetzt. Das Biotoppotential des Straßengrabens ist durch die Immissionen des Autoverkehrs und den Streusalzeinfluß belastet. Die Ruderalfluren im Gebiet haben eine hohe Refugialfunktion im Naturhaushalt. Eine vegetationsfreie Fläche besitzt derzeit nur eine äußerst geringe Bedeutung. Die Einzelbäume am Ortsausgang haben aufgrund des geringen Alters eine geringe ökologische Wertigkeit und sind leicht zu ersetzen bzw. umzupflanzen.

Im Gebiet Kanena findet man mit Ausnahme des für einen Siedlungsrand nicht standortgerechten Bocksorn- und Hybridpappelaufwuchses ein natürliches Spektrum an Gehölzarten (überwiegend Holunder, daneben einzelne Eschen, Weiden, Birken), das durch gezielte Maßnahmen sinnvoll ergänzt und weiterentwickelt werden kann.

Der eigentlich hohe Wert der kleinen Fließgewässer wird aufgrund der Steilheit der Böschungen und der Gleichförmigkeit des Profiles stark eingeschränkt. Die im Uferstreifen dominierenden stickstoffliebenden Pflanzengesellschaften weisen auf eine starke Nährstoffbelastung des Wassers hin. Die Bedeutung des vorliegenden Stillgewässers wird stark durch die monotone Strukturierung und Steilheit der Uferböschungen eingeschränkt, da ein angemessener Übergang vom Flachwasserbereich weitgehend fehlt. Schilf-Landröhrichte stellen zusammen mit den Röhrichten der Gräben wertvolle Biotope im Untersuchungsraum dar.

Ruderales Hochstaudenfluren aus hochwüchsigen, stickstoffliebenden Arten haben sich vor allem auf den Abfallflächen entwickelt, haben aber eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Haldenflächen mit Trockenrasenarten stellen durch ihre geringe Größe keine wertvollen Bestände dar. Aufgrund der Häufigkeit von Landreitgras-Fluren in den Bergbaulandschaften und der floristischen Armut werden sie allgemein als geringwertig eingestuft.

Die stark ruderalisierte Pferdekoppel kann man eindeutig keiner Grünlandgesellschaft zuordnen. Die Ackerflächen auf gewachsenen Böden bieten gute Standortvoraussetzungen und sollten auf jeden Fall weiterhin ackerbaulich genutzt werden. Zusammenfassend betrachtet sind die Ausgleichsflächen stark durch anthropogene Störungen geprägt, dennoch weisen sie aber aufgrund der Vielzahl unterschiedlicher Strukturen ein hohes Entwicklungspotential für Arten und Lebensgemeinschaften auf.

- Landschaftsbild und Erholung

Der südöstliche Bereich Büschdorfs wird geprägt durch die dörflichen Strukturen der Käthe-Kollwitz-Straße und des Ortsrandes. Dieser verfügt über erlebniswirksame Strukturen wie z.B. der Blick auf die Dorfkirche. In Teilbereichen wird das ansprechende Erscheinungsbild durch wenig eingegrünte Neubauten und unattraktive Gewerbeansiedlungen beeinträchtigt. Die Ackerflur reicht bis an den Ortsrand heran. Sie wird durch die Gehölzbestände der Reideniederung und den gehölzbestandenen Brachflächen um den Hufeisensee, der eine große Bedeutung für die Naherholung besitzt, gegliedert.

Das Umfeld der externen Ausgleichsfläche besitzt durch Gebäudeverfall, Müll- und Abraumlagerungen derzeit keine Erholungsbedeutung. Allerdings besteht dafür durch die historische Gebäudesubstanz, Teich- und Reidenähe sowie Gehölzstrukturen ein erhebliches Entwicklungspotential.

- Schutzgebiete/-objekte

Die Reideniederung östlich des Baugebietes soll nach Landschaftsrahmenplan als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen werden.

4. Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planung

Der Planungsbereich wurde aus dem am 16.07.1997 durch den Stadtrat beschlossenen Flächennutzungsplan der Stadt Halle entwickelt, der das Gebiet als Wohnbaufläche ausweist. Weitere übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Festlegungen liegen nicht vor.

5. Städtebauliche Konzeption

Zur Umsetzung der Planungsziele wurden verschiedene Bebauungsvarianten untersucht. Die hiermit vorliegende Vorzugsvariante sieht ausschließlich Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung als Abrundung der Südostseite des Ortsrandes mit dörflichen Siedlungscharakter vor und orientiert sich hiermit auch am Baubedarf. Ein Kinderspielplatz ist im Zufahrts- und Zugangsbereich zur geplanten Wohnanlage vorgesehen. Entlang der Wohngebietsgrenze ist insbesondere im Bereich des Autohauses sowie als äußerer Abschluß zu den südlich und westlich gelegenen Ackerflächen ein schmaler Grüngürtel geplant. Um einen Sichtschutz auszubilden und Lärmbelastigungen einzuschränken, werden im Bereich des Grüngürtels am Autohaus entlang der Käthe - Kollwitz - Straße sowie als Abschirmung des Spielplatzes

begrünte Erdwälle ausgebildet. Die Bebauung soll im Kernbereich des Plangebietes mit Reihen- und Doppelhäusern etwas stärker verdichtet werden, während in den Randbereichen durch die Festlegung von Einzelhäusern eine Auflockerung nach außen hin erzielt wird. Der Geltungsbereich sowie der Verlauf von Baugrenzen im südlichen Teil des Plangebietes wird maßgeblich durch eine vorhandene Gashochdruckleitung bestimmt. In diesem Bereich besteht die Forderung, beidseitig der genannten Leitung einen 30 m - Streifen von Bebauung freizuhalten. Dieser Streifen liegt teilweise mit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und wird als Garten- und Grabeland ausgewiesen.

Grünordnerisches Konzept:

Ein wesentliches Gestaltungsmittel zur Einbindung der neuen Bebauung ist die Fortführung der bestehenden Lindenpflanzungen der Käthe-Kollwitz-Straße in südlicher Richtung. Einreihige Baumreihen entlang der Haupteerschließungsstraße grünen das Baugebiet im Innern ein und gliedern den Straßenraum. In den Mischverkehrsflächen dienen einzelne Bäume an markanten Standpunkten als Blickfang. Zur Verkehrsberuhigung und als Gestaltungselement des Straßenraumes sind Aufflästerungen vorgesehen.

Die Eingrünung des Verkaufsgeländes des Autohauses erfolgt mittels einer freiwachsenden Laubgehölzhecke. Der Kinderspielplatz wird auch aus Sicherheitsgründen ebenso von einem bepflanzten Erdwall umgeben.

Zur Eingliederung der Bebauung in die Landschaft wird das Baugebiet mit einer 5 m breiten Laubgehölzhecke aus Arten der potentiell natürlichen Vegetation des Eichen-Hainbuchenwaldes umgeben.

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes kann jedoch der Eingriff in den Naturhaushalt, insbesondere in das Bodenpotential, nicht vollständig durch die Heckenpflanzung ausgeglichen werden. Die weitere Inanspruchnahme jetziger hochwertiger Ackerflächen wird abgelehnt. Denn in den vergangenen Jahren hat die Stadt Halle durch ihre expansive Baugebieterschließung große, bis dahin landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Um so wichtiger ist es, die wenigen verbliebenen Flächen den in der Stadt ansässigen Landwirten zur Nutzung vorzubehalten. Die verloren gegangenen Funktionen des Bodens können daher nur an anderer Stelle durch externe Ausgleichsmaßnahmen ersetzt werden.

Im Planungsraum bietet sich zum Ausgleich die Fläche der ehemaligen VEG Gemüseproduktion in Kanena und die daran anschließende Bergbaufolgelandschaft an. Zusammen mit den ihn umgebenden Flächen bietet der Kanenaer Gutshof gute Voraussetzungen für künftige landwirtschaftliche Nutzungen. Diese insgesamt fast 17 ha großen Flächen bieten sich als Flächenpool zum Ausgleich und Ersatz verschiedenster Eingriffe an, um einen sowohl für Arten und Lebensgemeinschaften als auch die Naherholung wertvollen Bereich zu entwickeln. Diesen Rahmenbedingungen entsprechend wurde das Konzept auf ein moderates Angebot an Wegen, eine hochwertige Naturraumausstattung und ein harmonisches Landschaftsbild zur stillen Erholung ausgelegt. Detaillierte Angaben sind der "Gesamtkonzeption und Entwicklungsplanung" zum Flächenpool für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Siedlungsrandbereich Kanena zu entnehmen.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Anbindung wird sowohl über den bereits ausgebauten Weg „Reidenfeld“ von der Käthe-Kollwitz-Straße als auch über die vorhandene Straße „Dorflage“ erfolgen. Die Verkehrserschließung innerhalb des Gebietes erfolgt über eine Sammelstraße, von der mehrere Stichstraßen abzweigen. Der Verlauf der Sammelstraße wurde durch Richtungsänderungen so bestimmt, daß eine Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit vorgegeben ist. Die nördlich gelegenen Stichstraßen sind jeweils untereinander mit einem Rad-/Fußweg verbunden. Die Breite der Sammelstraße soll 4,75 m betragen. Hinzu kommt einseitig ein Fußweg sowie auf der anderen Seite ein Grünstreifen von jeweils 2 m Breite mit Baumpflanzung. Die Stichstraßen werden als Mischverkehrsflächen für Fahrzeuge und Fußgänger in einer Breite von 4,75 m ausgewiesen. Die Planstraße F verläuft vom Reidefeldweg aus durch den südlichen Teil des Plangebietes und mündet in die Käthe - Kollwitz - Straße.

Der ruhende Verkehr wird vorwiegend durch Garagen, Carports bzw. Stellplätze auf den privaten Hausgrundstücken abgedeckt. Zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Bereich sind ausgewiesen.

An allen Stichstraßen sind Wendemöglichkeiten für PKW vorgesehen. Ausschließlich für LKW wird die Möglichkeit geschaffen, über den verkehrsberuhigten Verbindungsweg (Planstraße ‚D‘) zwischen den Stichstraßen zur nächsten Stichstraße zu gelangen. Die Planstraße ‚E‘ wird mit einem Wendekreis für LKW ausgebildet.

6.2 Ver- und Entsorgung

-.Elektroversorgung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im nördlichen Teil über das Plangebiet verlaufenden Freileitungen sollten hier als Erdkabel verlegt werden. Für die Errichtung einer zusätzlichen Trafostation wurde im öffentlichen Grünstreifen an der Grenze zum Parkplatz des Autohauses eine Versorgungsfläche ausgewiesen.

-.Gasversorgung

Die Beheizung der geplanten Einfamilienhäuser wird mit Erdgas erfolgen. Hierfür sind sowohl in der Käthe-Kollwitz-Straße als auch in der Dorflage Anschlußleitungen vorhanden.

Die bereits erwähnte Gashochdruckleitung südöstlich des Plangebietes kann für den Anschluß der geplanten Gebäude nicht genutzt werden. Dieser Bereich ist von Bebauung freizuhalten.

-.Wasserversorgung

Trinkwasserleitungen liegen im Randbereich des Plangebietes sowohl in der Käthe-Kollwitz-Straße als auch in der Dorflage, so daß Anschlußmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe bestehen.

- Entwässerung

Ein großer Mischwassersammler wurde bereits im Weg „Reidefeld“ verlegt, der das Plangebiet von der Käthe-Kollwitz-Straße von West nach Ost durchschneidet, so daß auch für den Schmutzwasseranschluß günstige Voraussetzungen bestehen. Außerdem ist auch in der Straße Dorflage eine Mischwasserleitung vorhanden.

Im gesamten Baugebiet ist das Regenwasser über Zisternen mit integrierter Drosselleinrichtung nur abflußverzögert in den o.g. Mischwassersammler einzuleiten. Ohne die Zwischenspeicherung (4 m³ Speichervolumen je 100 m² angeschlossene abflußwirksame Fläche) wäre das vorhandene Kanalnetz hydraulisch überlastet. Das Regenwasser soll auch als Brauchwasser genutzt werden. Nur bei Reihenhäusern wird auf eine entsprechende Auflage verzichtet.

- Fernmeldetechnische Versorgung

Zur fernmeldetechnischen Versorgung ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

- Abfallentsorgung

Die Standplätze für die Abfallbehälter sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

7. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bereich für die geplante Wohnbebauung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung entspricht im wesentlichen diesem Gebietscharakter.

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen, um den geplanten Charakter des Gebietes mit vorwiegender Wohnnutzung zu sichern.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschößflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die maximale Grundflächenzahl für das Allgemeine Wohngebiet beträgt 0,4, die maximal zulässige Geschößflächenzahl liegt bei 0,4. Somit wird einer zu großen Verdichtung der Bebauung vorgebeugt.

Um den ortstypischen Charakter zu wahren, werden für die Einzel- und Doppelhäuser maximal ein Vollgeschöß zugelassen.

Für die Reihenhäuser sind zwei Vollgeschosse als Maximum zugelassen.

Um einer dem Gebietscharakter nicht entsprechenden hohen Bodenversiegelung für Nebenanlagen vorzubeugen, wird im Textteil bestimmt, daß nur in bestimmten Bereichen der WA-Gebiete eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 (4) BauNVO um 0,25 zulässig ist.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximal zulässige Firsthöhe und die Dachneigung festgesetzt.

7.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Zur Wahrung des dörflichen Charakters wird generell die offene Bauweise, differenziert entsprechend der städtebaulichen Zielstellung, bestimmt als

- Einzel- und Doppelhäuser
- Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Um eine höhere Gestaltungsmöglichkeit bezüglich der Anordnung von Nebenanlagen und hervorspringenden Gebäudeteilen (Erker, Eingänge, Wintergärten, Abstellräume) zu ermöglichen, werden textliche Festsetzungen zur eventuellen Erweiterung der überbaubaren Flächen getroffen. Es ist daher zulässig, daß die o.g. Gebäudeteile über die festgelegten Baugrenzen überstehen.

7.1.3 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen

Um eine geordnete Erstellung von Nebenanlagen zu erreichen, werden Festsetzungen über deren Standorte und Zweckbestimmung getroffen. Es werden Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen festgelegt, um Sichteinschränkungen zu vermeiden, auf Zufahrten von Garagen und Carports zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück zu ermöglichen sowie ein ansprechendes Erscheinungsbild zu gewährleisten.

7.1.4 Stellung der baulichen Anlagen

Zur Wahrung des dörflichen Charakters werden Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen getroffen. Mit der Festsetzung der Hauptfirstrichtung an bestimmten Stellen des Plangebietes soll eine Ordnung und harmonische Gestaltung in der städtebaulichen Gruppierung der Baukörper in Verbindung mit der bestehenden Bebauung erreicht werden. Vorwiegend in den Randbereichen des Plangebietes wird die Stellung der Firstrichtung freigestellt, um hier die Bebauung etwas aufzulockern und dem Bauherren eine gewisse gestalterische Freiheit einzuräumen.

7.1.5 Verkehrsflächen

Die vorhandenen und neu auszubauenden Straßen mit den fahrbahnbegleitenden Fußwegen werden ohne Untergliederung der Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung festgesetzt. Durch Straßenbegrenzungslinien werden sie von Flächen mit anderer Nutzung und von den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung getrennt. Die zur inneren Erschließung des Plangebietes erforderlichen, als Stichstraßen vorgesehenen Mischverkehrsflächen werden als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. An den geplanten Erschließungsstraßen und Wohnwegen werden öffentliche Stellplätze ausgewiesen, um zusätzlich zu den privaten Stellplätzen auf den Grundstücken auch Besucherparkplätze anbieten zu können und ein „Wildparken“ zu vermeiden.

7.1.6 Versorgungsflächen

Für eine eventuell notwendig werdende neue Trafostation wird nach Angabe des günstigsten Standortes eine separate Fläche ausgewiesen.

Sie wird vorzugsweise im öffentlichen Grünbereich und im Zufahrtsbereich des Plangebietes an der Grundstücksgrenze zum Autohaus vorgeschlagen.

7.1.7 Immissionsschutzmaßnahmen

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind die Belange des Schallschutzes bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Sie weisen gegenüber anderen Belangen z. B. dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden einen Rang aber keinen Vorrang auf (Fickert/Fieseler) BauNVO, 8 Auflage; § 1 BauNVO, Rn 42; Abwägungsgebot § 1 Abs. 6 BauGB). Der Belang des Schallschutzes ist bei der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der gemäß § 1, Abs. 6, BauGB wertfrei genannten Belange als wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Es wurde ein Schallschutzgutachten/Ingenieurbüro Geritzka und Partner, Nr. 920/98 vom 16.06.1998 eingeholt, dem die prognostischen Werte der Verkehrsbelastung des Jahres 2010 zugrunde gelegt wurden. Die Ergebnisse weisen auf, daß an den zur Käthe-Kollwitz-Straße zugewandten Baugrenzen mit einem maximalen Verkehrslärmpegel von $L_{rTag} = 59,8 \text{ dB (A)}$

$$L_{rTag} = 51,1 \text{ dB(A)}$$

zu rechnen ist.

Diese Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 erfordert schallschutzorientierte Maßnahmen.

Der Einsatz von Schallschutzmaßnahmen ist entsprechend Schallgutachten im westlichen Bereich des B-Planes 103 vorzusehen.

An der Käthe-Kollwitz-Straße ist ein grundrißorientiertes Bauen-wohnen Westseite, schlafen Ostseite - vorzusehen.

Wird jedoch von dieser Regel abgewichen, sind für Schlafräume und Kinderzimmer mit Nacht-Beurteilungspegeln „Außen“ von mehr als 45 dB (A) Lüftungseinrichtungen, die die Luftwechselrate von 20 m³ pro Person/Stunde gewährleisten, vorzusehen. Die Luftzuführung kann im Einzelfall durch eine Querlüftung, in der Regel jedoch durch eine in die Fassade/Fenster integrierte schallgedämmte Zuluftanlage erfolgen.

Im Schallschutzgutachten wird festgestellt, daß es durch das benachbarte Gewerbe zu keiner Orientierungswertüberschreitung für das Wohngebiet kommt.

7.2 Grünordnung

Neben den Ausgleichsmaßnahmen haben die Gestaltungsmaßnahmen zur Gliederung der Wohnbebauung selbst und die sonstigen Begrünungsmaßnahmen eine große Bedeutung. Durch diese ist die Eingliederung in die bestehenden Siedlungsstrukturen und die Landschaft möglich. Gleichzeitig soll das Gebiet selbst eine besondere Eigenart erhalten.

Die vorgesehenen Arten für die Gehölzpflanzungen sind der Artenliste des Anhangs zu entnehmen.

Zur Minderung der Lärmimmissionen und optischen Abgrenzung des Autohandels wird ein Erdwall im Übergangsbereich aufgeschüttet und mit einer standortgerechten Laubgehölzhecke bepflanzt. Zur Eingrenzung der Lärmimmission und Abschirmung des Spielplatzes wird dieser ebenso mit einem bepflanzteten Erdwall umgeben.

Gegenüber dem Autohaus ist ein Spielplatz für Kinder von sechs bis zwölf Jahren eingepplant. Er wird von bis zu 2 m hohen Erdwällen umgeben. Durch diese Wälle wird das Spielgelände räumlich gestaltet und die störenden Einflüsse des Kinderspiels auf die angrenzenden Wohngrundstücke abgeschwächt. Der westliche Teil des Walles grenzt das Spielgelände zur Durchfahrtsstraße hin ab.

Die Bepflanzung der Wälle erfolgt mittels standörtlicher regenerationsfähiger Arten (siehe Artenliste.) Giftige Pflanzenarten wurden in die Pflanzliste nicht aufgenommen, um ernsthafte Gefährdungen der Kinder auszuschließen. Mehrere Spielgeräte ermöglichen ein interessantes und aggressionshemmendes Spiel. Es besteht die Möglichkeit, die Bodenmodellierung der Erdwälle zu erweitern und in die Spielanlage einzubeziehen. Bänke laden zum Verweilen ein.

Zur Eingliederung der neuen Bebauung in die Landschaft wird das Baugebiet mit einer 5 m breiten Laubgehölzhecke umgeben. Die Artenauswahl erfolgt in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation des Eichen-Hainbuchenwaldes (siehe Artenliste). Die Heckenpflanzung hat die Aufgabe, den Eintrag von Agrochemikalien in die Gärten zu minimieren. Diese Hecke verläuft auch entlang der Käthe-Kollwitz-Straße. Hier hat sie die Aufgabe, den Störfaktor des Autoverkehrs auf die an die Straße angrenzenden Wohngrundstücke zu minimieren.

Auf den externen Kompensationsflächen können die geplanten Ausgleichsmaßnahmen (siehe Anlage) erst nach einer vorausgehenden Beräumung des Geländes (Entfernen sämtlicher Müllablagerungen, Entnahme der Kompostmieten) durchgeführt werden. Weiterhin ist eine Nachmodellierung der Abraumhalde notwendig, um sie in den ansonsten relativ ebenen Landschaftsraum besser einzubinden.

Die Biotopfunktion des Abgrabungsgewässers wird durch ein Abflachen von Teilen der Böschungen erhöht. Die Gewässerfläche wird geringfügig vergrößert. Das rechtsseitige Ufer der Reide wird abgeflacht und in Teilbereichen aufgeweitet, dabei werden die durch unsachgemäße Pflege im unmittelbaren Uferbereich angelagerten Materialien abgetragen, was ein zeitigeres Ausuferen bei steigendem Hochwasser ermöglicht und die angrenzende Feuchtwiese fördert. Im nördlichen Bereich, welcher derzeit als Acker genutzt wird, entsteht eine Flutmulde, in der sich langfristig Pflanzengesellschaften einer Feuchtwiese ansiedeln werden. Zur Verbesserung der Wasserqualität der Reide wird eine Reinigung im Verlauf der Grabenpassage und weiterführend durch eine Geländemulde in der neu anzulegenden Wiese vorgeschlagen. Gute Reinigungseffekte werden durch ein horizontales Durchströmen einer großen mit Schilf bewachsenen Fläche erzielt. Weiterhin wird die Lebensraumqualität des Grabens durch ein Abflachen der Uferböschungen verbessert. Entlang der Reide sollen durch Ansaat neue Feuchtwiesen entwickelt werden.

Gehölzstrukturen mit unterschiedlichen Charakteren bzw. Gehölzartenzusammensetzungen werden verwendet, um ein vielfältiges Landschaftsbild zu schaffen. Die Artenauswahl erfolgt in Anlehnung an den natürlichen Waldtyp der Region (Eichen-Hainbuchenwälder). Entlang des Kirchweges werden beidseitig Ebereschen gepflanzt. Eine lockere Reihe Eschen führt vom Gut zur Reidewiese. Die Kopfpappelbestände werden durch Neupflanzungen von Schwarz-Pappeln ergänzt. Einzelne Eschen, Trauben-Eichen und Hainbuchen gliedern die Flächen. Auf einem Areal im Westen wird eine Obstwiese mit Hochstämmen verschiedener Arten und Sorten angepflanzt.

Im Bereich der Bergbauhalde sind aufgrund der starken Besonnung des südexponierten Hanges und dem armen Substrat stellenweise Ansätze der Entwicklung von Trockenrasengesellschaften zu erkennen, die durch Ansaat gegenüber den

konkurrierenden Landreitgrasbeständen gefördert werden können. Die Entwicklung und Pflege von Ackerrandstreifen, welche normal bewirtschaftet aber weder gedüngt noch mit Herbiziden behandelt werden, schützt und fördert die Ackerbegleitflora (Ackerwildkräuter).

Die Realisierung der Entwicklungsmaßnahmen erfolgt in einer Hand durch die Stadt Halle (Saale), weil nur so die fachliche Qualität und die damit erwünschte Steigerung der ökologischen Wertigkeit durch die Vielzahl voneinander abhängiger Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet werden kann.

7.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die in der Planzeichnung Teil A und unter Pkt. 6 der Textlichen Festsetzungen, Teil B, getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen (Fassadengestaltung, Dachform, Dachneigung, Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen und Verkehrsflächen) für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich.

Aufgrund der in der Umgebung vorhandenen Bebauung mit Putz- und Klinkerfassaden wird festgesetzt, daß die geplanten Gebäude vorrangig ebenfalls mit diesen Fassadenmaterialien zu versehen sind.

Um jedoch auch den Bau moderner kosten- und energiesparender Hausformen, wie Niedrigenergiehäuser zu fördern, sind auch Holzverkleidungen bis 25% der Fassadenfläche, größere Glasflächen sowie Sonnenkollektoren im Plangebiet zulässig.

Sattel- und Walmdächer mit kleinformatigem Bedachungsmaterial sind die vorherrschende Dachform bzw. -eindeckung in der Ortslage. Zur gestalterischen Einbindung der neuen Gebäude wurden deshalb die gleichen Dachformen und Eindeckungsmaterialien festgesetzt.

8. Flächenbilanz Planung

	m ²	m ²	%
GESAMTFLÄCHE		58560	100
WA-Flächen		42968	73,4
Verkehrsflächen		7049	12,1
allgemeiner Zweckbest. Straßen mit Gehwegen	3978		
besonderer Zweckbest. Wohnwege	2788		
öffentliche Stellplätze	283		
Versorgungsflächen		40	/
Grünflächen		8503	14,5
Verkehrsgrün	906		
private Grünflächen	1450		
öffentliche Grünflächen	6147		

9. Kostenbeteiligung der Stadt

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 103 erfolgt durch die Stadt Halle keine Beteiligung an den durch Erschließung und Bau entstehenden Kosten.

Die Kosten für die Erschließung werden durch den Erschließungsträger auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages übernommen.

Die entstehende öffentliche Grünfläche im Plangebiet wird vom Erschließungsträger hergestellt. Die Modalitäten dazu werden im Erschließungsvertrag vereinbart.

Die Finanzierung der Gesamtmaßnahmen des Flächenpools Kanena erfolgt anteilig über diesen B-Plan entsprechend dem Ausgleichsdefizit, die Ablösung der dazu erstattenden Kosten für Ausgleichsmaßnahmen wird im Erschließungsvertrag geregelt.

10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Mit den vorgesehenen Baumaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild verbunden.

- Schutzgut Boden

Durch die zu errichtenden Gebäude und die Anlage von Erschließungsstraßen werden Ackerflächen versiegelt oder anderweitig in ihren Bodeneigenschaften stark gestört.

Gleichzeitig kommt es zum Verlust biologisch aktiver Fläche und zum Entzug von Lebensraum für diverse Bodenlebewesen.

Die Begrenzung der Bodenversiegelung dient der Eingriffsvermeidung. Durch die geplante Heckenpflanzung können zum Ausgleich durch die Herausnahme aus der intensiven Ackernutzung die natürlichen Bodenfunktionen aufgewertet werden. Die verbleibenden Beeinträchtigungen können nur durch weitere Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Zusammen mit den Bodenaufwertungen im Bereich Kanena wird der Eingriff ausgeglichen.

- Schutzgut Wasser

Durch die Bodenversiegelungen kommt es auch zur Beeinträchtigung des Wasserhaltevermögens und der Versickerungsfunktion. Die Anreicherung des Grundwasservorrates und die Grundwasserneubildung werden anteilig unterbunden. Das auf den abflußwirksamen Flächen anfallende Regenwasser wird über die Mischkanalisation der Saale zugeführt. Bei hohen oder langandauernden Niederschlagsereignissen kann es dagegen durch das neue Baugebiet vermehrt über Rückhaltebecken des Abwasserpumpwerks Büschdorf zu Mischwasserabschlägen in die Reide kommen. Dieses läuft den Zielen zur Renaturierung und Sanierung der Reide zuwider; so kann es etwa bei Hochwasser zu Verunreinigungen durch mit verdünntem Abwasser angereichertem Reidewasser auf extensiv bewirtschafteten Feuchtwiesen kommen.

In Zisternen gesammeltes Brauchwasser kann den Bedarf an aufzubereitendem Trinkwasser reduzieren und in Teilen durch Gartenbewässerung versickert oder verdunstet werden. Dennoch verbleiben erhebliche Ausgleichsdefizite, die in ähnlicher Art und Weise durch die abschnittsweise Renaturierung von Kanenaer Gräben und Reide ausgeglichen werden.

- Schutzgut Klima/Luft

Durch die Überbauung der Ackerflächen gehen Kaltluftentstehungsflächen für die Ortslage Büschdorf verloren.

Die Begrenzung der Überbaubarkeit der Grundstücke und die Festsetzungen zur inneren Durchgrünung des Baugebietes tragen zu einem besseren Kleinklima in der Siedlung bei.

-. Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die vorhandenen Biotopstrukturen werden durch die Neubebauung beseitigt oder in ihren Funktionen beeinträchtigt. Die Ackerflächen verlieren ihre, wenn auch derzeit geringe, Lebensraumfunktion einschließlich ihres Entwicklungspotentials. In den Randbereichen sind noch relativ junge Straßenbäume und Ruderalfluren betroffen.

Durch die 5 m breite Feldheckenpflanzung werden zum Ausgleich neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Dennoch verbleibt eine wirksame Einengung und Belastung des Landschaftsraumes Reideniederung, die ein hohes Potential für vielfältige Biotop- und Nutzungsstrukturen hat. Daher muß das verbleibende Ausgleichsdefizit durch die biotopverbessernden Maßnahmen in der Reideniederung bei Kanena ausgeglichen werden.

-. Schutzgut Landschaftsbild/Erholung

Die teilweise noch sichtbaren dörflichen Strukturen werden durch die Neubebauung überprägt. Die durch ihre Gehölzkulisse und die angrenzenden weitläufigen Flächen gegliederte Reideniederung wird durch das sich in die Landschaft schiebende Baugebiet eingengt und so in ihrer Eigenart beschnitten.

Durch die Heckenpflanzung wird die randliche Bebauung in den Landschaftsraum eingebunden. Die Fortsetzung der Lindenreihe und die weiteren Baumpflanzungen greifen den Charakter der alten Dorflage auf. Bei Realisierung der Gesamtmaßnahmen am Flächenpool entsteht im Umfeld des Gutshofes Kanena ein naturnaher Landschaftspark mit Erholungscharakter. Dieses Gebiet ist künftig über einen reidebegleitenden Radweg auch von Büschdorf aus leicht zugänglich. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden somit ausgeglichen.

-. Gesamtbeurteilung des Eingriffs:

Den wesentlichsten Eingriff der Bebauung bildet die Beeinträchtigung des Boden- und Wasserpotentials. Die 5 m breite Hecke zur Abgrenzung des Baugebietes dient auch dem Ausgleich der durch das Baugebiet verursachten Beeinträchtigung des Boden- und Biotoppotentials. Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes kann jedoch der Eingriff in den Naturhaushalt, insbesondere ins Boden- und Wasserpotential, nicht vollständig durch die Heckenpflanzung ausgeglichen werden. Die verlorengehenden Funktionen des Bodens können nur an anderer Stelle ersetzt werden.

Durch die externen Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Flächenpools Kanena kann das Ausgleichsdefizit kompensiert werden. Die Flächen besitzen aufgrund ihrer Strukturvielfalt ein hohes Entwicklungspotential.

Hierdurch können insbesondere die natürlichen Bodenfunktionen und die vorhandenen Gewässer aufgewertet sowie Verbesserungen der Lebensbedingungen für

Pflanzen und Tiere erreicht werden. Zugleich entsteht hier ein für die Naherholung attraktiver Landschaftsraum.

Der durch die Neubebauung entstehende Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt kann insgesamt ausgeglichen werden.

11. Artenlisten

Naturnahe Gehölzpflanzungen

3-reihige Hecke

2 %	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
2 %	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
5 %	Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
15 %	Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
5 %	Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
15 %	Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
15 %	Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
2 %	Wildkirsche	<i>Prunus avium</i>
10 %	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
2 %	Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
15 %	Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
5 %	Weidenkätzchen	<i>Salix caprea</i>
5 %	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
2 %	Speierling	<i>Sorbus domestica</i>

Abpflanzung Autohaus

wie Artenliste 3-reihige Hecke, jedoch 5 % Holunder ersetzen durch:

3 %	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
2 %	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

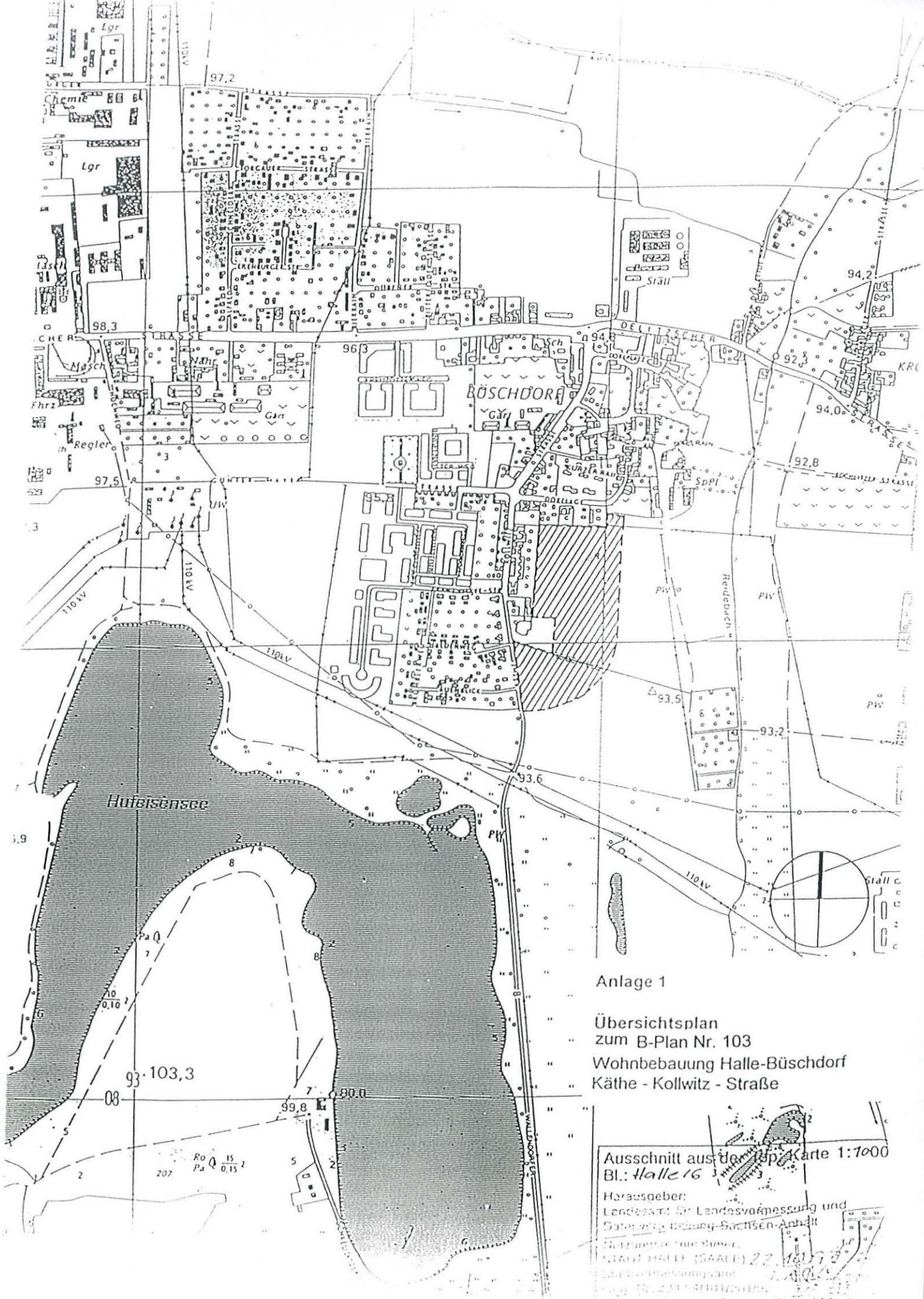
Abpflanzung Spielplatz

2 %	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
5 %	Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
15 %	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
5 %	Haselnuß	<i>Coryllus avellana</i>
15 %	Lavendelweide	<i>Salix eleagnos</i>
15 %	Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
10 %	Silberweide	<i>Salix alba</i>
6 %	Weißer Hartriegel	<i>Cornus alba</i> , i S.
15 %	Silberkriechweide	<i>Salix repens</i> ssp. <i>argentea</i>
5 %	Salweide	<i>Salix caprea</i>
5 %	Kolben-Spiere	<i>Spiraea x billardii</i> 'Triumphanes'
2 %	Speierling	<i>Sorbus domestica</i>

Anlagen

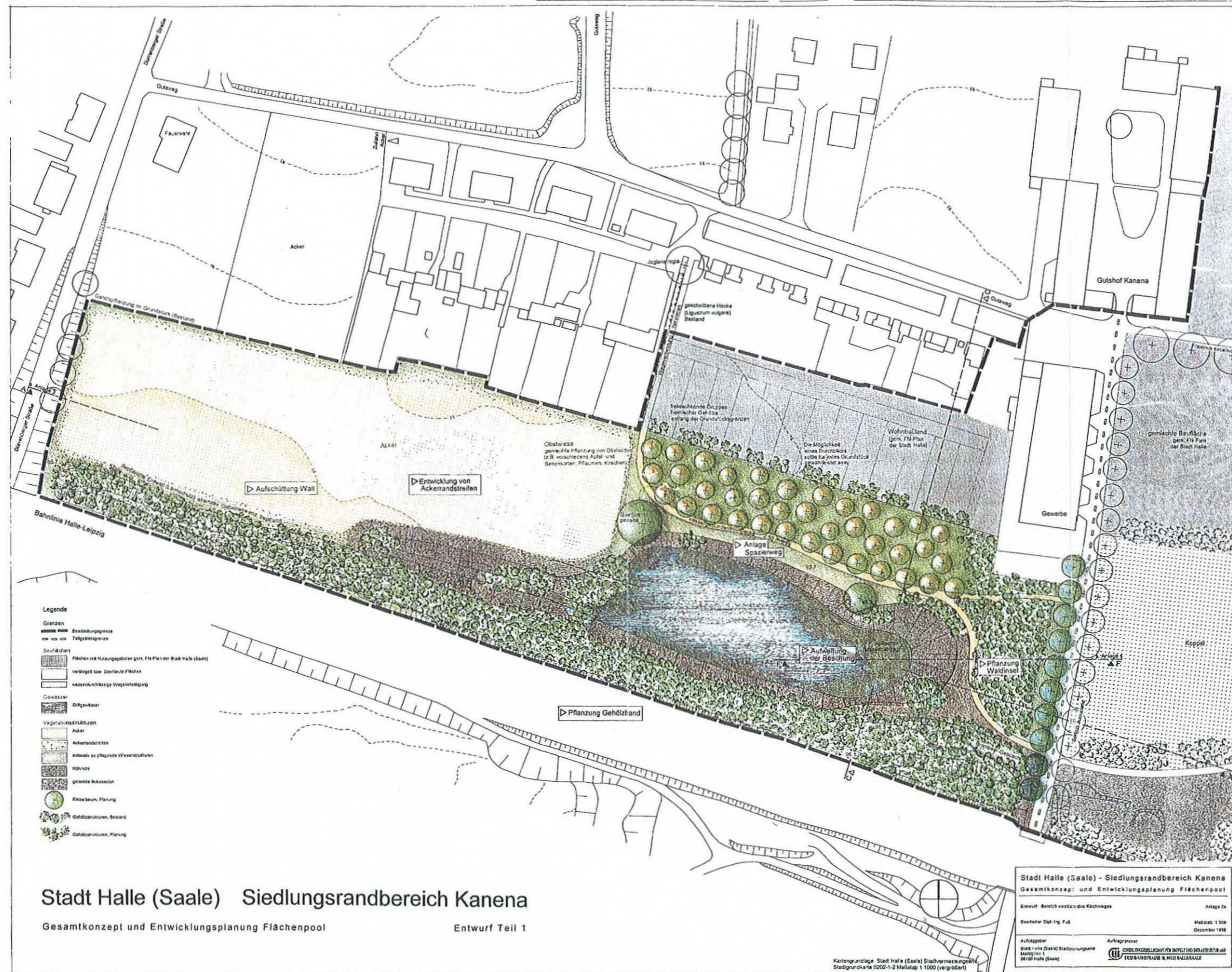
Anlage 3

Maßnahmenplan Flächenpool Kanena



Anlage 1
 " Übersichtsplan
 " zum B-Plan Nr. 103
 " Wohnbebauung Halle-Büschdorf
 " Käthe - Kollwitz - Straße

Ausschnitt aus der Bp-Karte 1:1000
 Bl.: Halle 16
 Herausgeber:
 Landesamt für Landesvermessung und
 Katasteramt des Landes Sachsen-Anhalt
 in Zusammenarbeit mit
 Stadt Halle (Saale) 22.10.1979
 Maßstab: 1:1000
 (1:1000) 22.10.1979



Anlage 2
 Maßnahmenplan Flächenpool
 Kanena,
 Entwurf Teil 1



Stadt Halle (Saale) Siedlungsrandbereich Kanena
 Gesamtkonzept und Entwicklungsplanung Flächenpool
 Entwurf Teil 2

Stadt Halle (Saale) - Siedlungsrandbereich Kanena
 Gesamtkonzept und Entwicklungsplanung Flächenpool
 Entwurf Bereich Bereich des Kirchwegs
 Anlage 2b
 Bearbeiter Dipl.-Ing. Fuß
 Maßstab 1:300
 Dezember 1988

Anlage 2
 Maßnahmenplan Flächenpool
 Kanena,
 Entwurf Teil 2