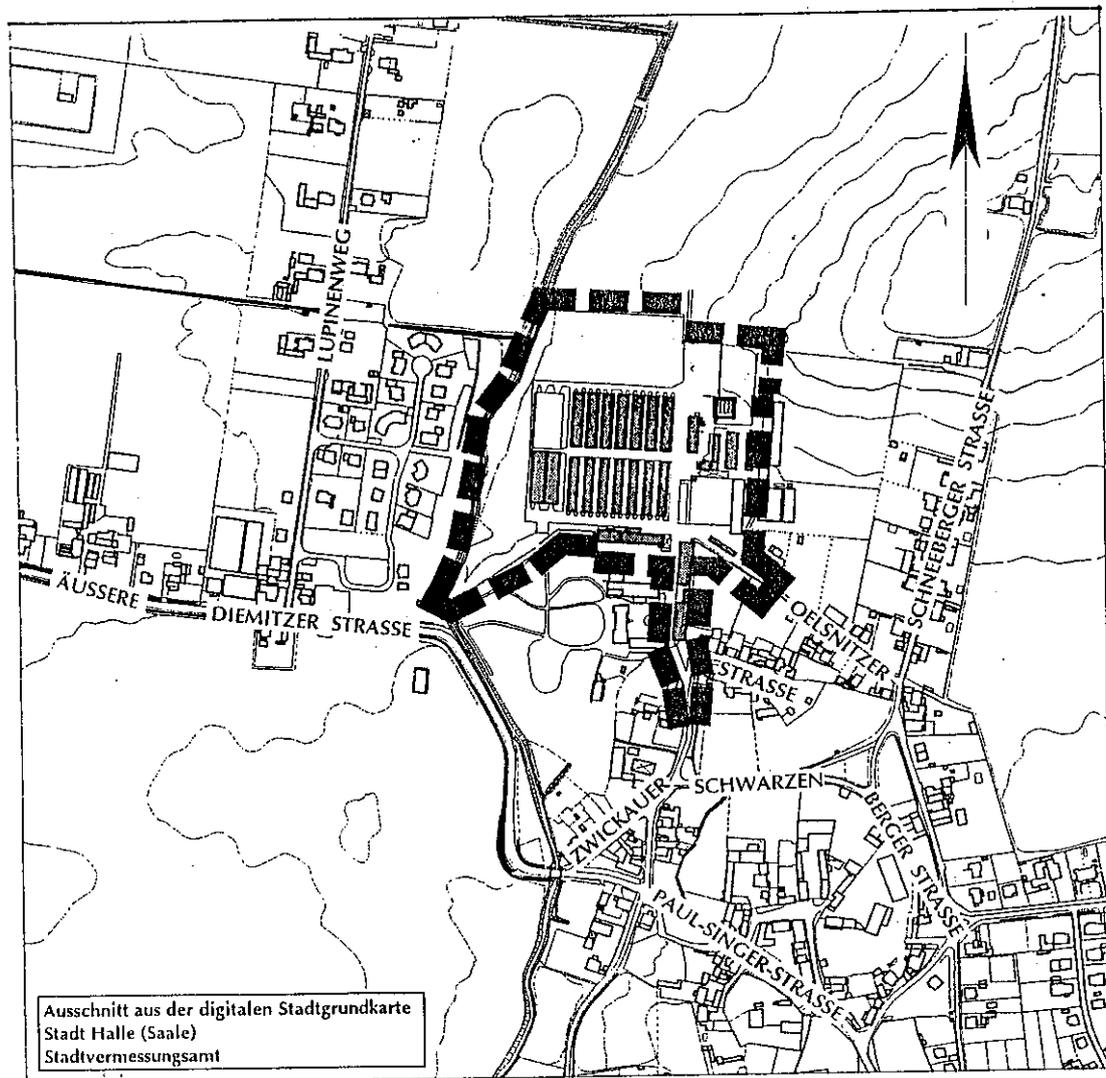


Bebauungsplan Nr. 113

Stadt Halle (Saale)



Wohnbebauung Halle -Reideburg , Zwickauer Strasse

Begründung

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG**INHALTSVERZEICHNIS**

1.	Erfordernis der Planaufstellung	Seite 1
2.	Räumlicher Geltungsbereich	Seite 1
3.	Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation	Seite 2
4.	Bestandsaufnahme	Seite 2
4.1	Eigentumsverhältnisse	Seite 2
4.2	Baubestand (aktuelle Nutzungen)	Seite 2
4.3	Natur und Landschaft	Seite 3
4.4	Verkehrliche Erschließung	Seite 5
4.5	Stadttechnische Erschließung	Seite 6
5.	Planungskonzept	Seite 6
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	Seite 6
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	Seite 7
5.3	Verkehrskonzept	Seite 8
6.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen	Seite 9
6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	Seite 9
6.2	Grünordnung	Seite 10
6.3	Fläche für die Regelung des Wasserhaushaltes	Seite 12
6.4	Verkehrerschließung	Seite 12
6.5	Immissionsschutz	Seite 13
6.6	Örtliche Bauvorschriften	Seite 15
6.7	Nachrichtliche Wiedergabe und Hinweise	Seite 16
7.	Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung	Seite 17
8.	Stadttechnische Erschließung	Seite 19
8.1	Wasserversorgung	Seite 19
8.2	Entwässerung	Seite 19
8.3	Energieversorgung	Seite 20
8.4	Abfallentsorgung	Seite 21
9.	Flächenbilanzierung	Seite 21

10. Planverwirklichung	Seite 21
10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung	Seite 21
10.2 Kostenschätzung / Kostentragung	Seite 22
10.3 Erschließungsvertrag / Städtebaulicher Vertrag	Seite 22
11. Wesentliche Auswirkungen der Planung	Seite 22

Anlagen:

Anlage 1 Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Anlage 2 Pflanzliste

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Baugebiet wurde bis vor wenigen Jahren als gärtnerische Produktionsstätte genutzt. Infolge des wirtschaftlichen Wandels und Neustrukturierung wurde die Gärtnerei mit den großräumigen Gewächshausanlagen aufgegeben. Übrig geblieben ist eine gärtnerische Industriebranche, welche in der vorliegenden Form nicht weiter betrieben oder auch anderweitig genutzt werden kann.

Eine Neubebauung ist zum Zeitpunkt nicht möglich, da die planungsrechtlichen Voraussetzungen fehlen. Es handelt sich um einen unbeplanten Außenbereich.

Aus städtebaulicher Sicht sollte hier eine Abrundung der Ortslage entwickelt werden. In der Bauweise sollte eine Anlehnung an den dörflichen Charakter des Ortsteiles Reideburg erfolgen. Mit der Entwicklung des Baugebietes sollen die in mehrfacher Hinsicht vorliegenden Missstände beseitigt werden. Dazu ist eine planerische Vorbereitung notwendig, welche über ein Bauleitplanverfahren vollzogen werden soll.

Die Flächen im vorgeschlagenen Geltungsbereich sind aufgrund der angrenzenden Flächennutzungen und der bestehenden verkehrstechnischen und medienseitigen Erschließungsmöglichkeit für eine bauliche Nutzung gut geeignet.

Es ist ein wichtiges Anliegen der Stadt Halle zur Deckung des Bedarfes an Einfamilienhäusern günstiges Bauland zur Verfügung zu stellen. Durch das Angebot von bereitgestellten Bauland in attraktiver Lage wird dem Trend der Abwanderung aus dem Stadtgebiet entgegengewirkt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Halle ist die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 113 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Ein Bauzusammenhang nach § 34 BauGB steht jedoch nicht, so dass über einen Bebauungsplan Baurecht geschaffen werden soll.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Stadtrandgebiet von der Stadt Halle zur Gemeinde Peißen (Saalkreis) hin.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 umfaßt ein ca. 4,5 ha großes Gebiet. Die Grenzen des Baugebietes sind:

- im Norden der offene Landschaftsraum/ Ackerflur in Richtung Stichelsdorf
- im Osten die westliche Grundstücksgrenze des bestehenden Beruflichen Bildungswerkes e.V. Halle-Saalkreis (Nutztiergarten-Pflanzenpark Reideburg)
- im Süden die ehemalige Orthopädische Klinik sowie der Gutspark Sagisdorf
- im Westen die Mitte des Bachverlaufes Reide

Der Straßenraum der Zwickauer Straße ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit erfaßt bis zur Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 89 „Wohnbebauung Halle-Reideburg, Schwarzenberger Straße“.

Der Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung (Teil A) ersichtlich.

Das Plangebiet umfaßt folgende in der Gemarkung Reideburg befindlichen Grundstücke

Flur 1: Flurstück Teil aus 39/1; 33/2; Teil aus 93; 96; 37/2; 39/2; 33/1

Flur 2: Flurstück Teil aus 71/15; Teil aus 698/78; Teil aus 6086; Teil aus 79, Teil aus 6085

3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

Die Stadt Halle ist im regionalen Entwicklungsplan als Oberzentrum eingestuft worden. Dies bedeutet, dass nach den Zielen der Raumordnung hier überregionale zentralörtliche Funktionen vorzufinden sind und weiter entwickelt werden sollen.

Das regionale Entwicklungsprogramm enthält keine Bestimmungen von denen der Bebauungsplan berührt wird.

Die Planfläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Halle als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 2-10 BauGB und in inhaltlicher Übereinstimmung mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen den Zielen des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Für den Verlauf des Reidebaches wurde eine Plankonzeption entwickelt „Naherholung entlang der Reide“. Die Belange dieser Grünzugplanung sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Ein Bauzusammenhang nach § 34 BauGB besteht nicht. Es handelt sich um unbeplanten Außenbereich.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Der größte Teil der Fläche des Bebauungsplanes befindet sich in privatem Eigentum. Im Plangebiet ist nur ein geringer Anteil an städtischen Grundstücken zu verzeichnen.

4.2 Baubestand (aktuelle Nutzungen)

Die Flächen des Baugebietes umfaßt eine ehemalige gärtnerische Produktionsstätte. Die leerstehenden Gewächshäuser sind z.T. eingefallen oder bereits beraumt worden.

Im westlichen Bereich befinden sich stillgelegte bauliche Anlagen. Hierbei handelt es sich um ein Ölheizkraftwerk sowie um eine ehemalige Tankstelle, welche bereits abgebrochen wurde.

Im südlichen Teil befindet sich ein stillgelegtes Lagergebäude mit verschiedenen Abstellflächen, Garagen bzw. Unterkünften.

Der Versiegelungsgrad ist extrem hoch; es ist nahezu das gesamte Gelände versiegelt.

4.3 Natur und Landschaft

4.3.1 Naturraum

Entlang des Reidebaches haben sich charakteristische Pflanzengesellschaften angesiedelt, welche für eine Auenniederung typisch sind. Im nördlichen Bereich des Plangebietes reicht eine stillgelegte Ackerbrache ca. 40 m tief in das Plangebiet hinein. Vereinzelt haben sich im Plangebiet kleine Standorte mit deckungsarmer Ruderalflur angesiedelt. Nach und nach bildet sich auf den ehemaligen Gewächshaus- und Lagerflächen sowie Gebäudefundamenten Sukzessionsflächenvegetation.

Die Topographie des Geländes ist weitestgehend eben. Es fällt von Norden mit ca. 97,9 m über HN in Richtung Südwesten auf ca. 95,6 m über HN ab.

Das Plangebiet grenzt nördlich an den Geschützten Landschaftsbestandteil (GLB) „Park Sagisdorf“. Im Pflege- und Entwicklungsplan (Landschaftsarchitekturbüro Haselbach, 1996) wird auf das Vorkommen seltener Brutvogelarten hingewiesen.

Der Park besitzt einen hohen Wert für die Tier- und Pflanzenwelt, da es im ansonsten relativ gehölzarmen Halleschen Osten das größte zusammenhängende Areal mit waldähnlichem altem Baumbestand aufweist und somit „sowohl Refugialfunktion als auch eine Naturschutzbedeutung besitzt“ (Haselbach 1996).

Für das Bebauungsplangebiet resultieren aus floristisch-faunistischer Sicht hinsichtlich des Artenschutzes keine über die ästhetisch begründete Grünausstattung hinausgehenden Forderungen.

Die naturräumlich bedeutsame Situation durch unmittelbare Benachbarung zur Reide sowie zum Sagisdorfer Gutspark im Übergang zur freien Landschaft erfordern einen Grünordnungsplan, als grünplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan.

4.3.2 Schutzgut Boden

Naturräumlich betrachtet liegt das Plangebiet im Übergang vom Östlichen Harzvorland zum Mitteldeutschen Schwarzerdegebiet. Es liegt auf der Ebene, denutativ ausgeprägten, kaum gegliederten Grundmoränenplatte des Peißener Plateaus.

Im Gebiet herrscht ein Kolluviallöß-Schwarzgley vor. Seine Wasserdurchlässigkeit ist durch den hohen Anteil Feinpartikel stark eingeschränkt. Regenwasserversickerung ist im Gebiet so gut wie unmöglich.

Das Plangebiet selbst verfügt nur zu geringen Anteilen über gewachsenen Boden. Durch die Vornutzung mit großflächiger Bebauung ist die natürliche Horizontalfolge gestört, größere Bereiche (Ufer der Reide) sind zudem mit Bauschutt überkippt worden.

In einem Baugrundgutachten wurden die prinzipiellen Voraussetzungen für den Neubau von Wohngebäuden und Erschließungsanlagen abgeklärt. Es liegt eine relativ einheitliche Schichtenfolge von 0,4 bis 0,7 m humöse Schicht/ Mutterboden, darunter bis 1,6 m humifizierte Geschiebemergelbildungen bzw. Auelehm, darunter reiner Geschiebemergel. Der Untergrund ist frei von geologisch oder bergbaubedingten Schwächen bzw. Einschränkungen.

Das Grundstück Zwickauer Straße 11 ist in der Gesamtheit im Altlastverdachtsflächenkataster der Stadt Halle erfaßt. Hier wird besonders auf das vorhandene Öltanklager sowie der ehemalige Standort der Tankstelle als altlastenrelevanter Sachstand verwiesen.

4.3.3 Schutzgut Wasser

Das Grund- und Oberflächenwasser-Regime des Plangebietes wird von der Reide, einem Gewässer 1. Ordnung bestimmt. Die Gewässerstruktur weist im betrachteten Abschnitt wesentliche Strukturdefizite auf, welche auf Ausbaumaßnahmen zur Intensivierung der Landwirtschaft auf den angrenzenden Flächen zurückzuführen ist. Der Freibord ist relativ groß (1,0 – 1,5 m), so dass auch höhere Abflussereignisse aufgenommen werden können, ohne dass eine Ausuferung eintritt. Die Reide selbst ist in schluffigen Feinsand eingebettet, der Grundwasserstrom hingegen bewegt sich in rechtsseitig anstehenden Kiesen, die eine wesentliche höhere Durchlässigkeit aufweisen (Petersson 1999).

Es liegt partiell Schichtenwasser an. Aus der Sicht der Grundwasserverhältnisse liegt keine gestörte Hydrologie an. Bei Erdarbeiten sind ggf. Maßnahmen infolge des hohen Grundwasserstandes vorzunehmen. Sie sind jedoch prinzipiell zulässig. Eine Untersagung wie, z.B. im Falle das Schichtenwasser nicht angeschnitten werden darf, besteht nicht. Der höchste Grundwasserstand liegt bei 95,68 m über NN und kann in niederschlagsreichen Jahreszeiten geländenah auftreten.

Für die Gründung von Gebäuden wird deshalb vorzugsweise empfohlen Streifenfundamente oder Bodenplatten auszubilden. Das Errichten von Kellergeschossen ist zwar prinzipiell möglich, jedoch muss mit erheblich erhöhtem Aufwand infolge der anzutreffenden Grundwasserverhältnisse gerechnet werden.

4.3.4 Schutzgut Klima/Luft

Für das Reidegebiet sind Niederschläge von durchschnittlich 500 mm/a mit einem Sommerregen-Maximum typisch. Es gehört, großräumig betrachtet, zum subkontinental geprägten mitteldeutschen Trockengebiet und liegt im Übergangsbereich zwischen dem Regenschattengebiet des östlichen Harzvorlandes und der Leipziger Tieflandbucht, die vom etwa niederschlagsreicheren Mitteldeutschen Binnenklima geprägt wird.

Gemäß Klimatopkarte der Stadt Halle(Saale) liegt das Plangebiet in einem für die Siedlungen im Halleschen Osten bedeutenden Kaltluftentstehungsgebiet.

Aufgrund der großflächigen Versiegelung verfügt das unmittelbare Plangebiet derzeit über keine aus klimatischer Sicht hervorhebenswerten Funktionen.

4.3.5 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Aus floristischer Sicht weist das Plangebiet keine nennenswerten Pflanzengesellschaften auf. Bedingt durch den hohen Versiegelungsgrad der Freiflächen und die großflächige Überdachung (Gewächshäuser) treten im Kernbereich keine an den natürlichen Standort gebundenen Pflanzengesellschaften auf. Kleinflächige Ziergehölzpflanzungen kommen in unmittelbarer Umgebung der Gewächshäuser sowie am Parkplatz vor.

Die Freifläche in Reidenähe ist mit Bauschutt angefüllt worden, hier findet man heute Eurosibirische Ruderalbeifußgesellschaften, das Ufer der Reide selbst ist von jungen Gehölzbeständen und älteren, ehemals angepflanzten Hybridpappeln bewachsen.

Für das unmittelbare Bearbeitungsgebiet liegen keine faunistischen Artenerhebungen vor. Betrachtet man aber den Pflege- und Entwicklungsplan für den benachbarten Gutspark, so lassen sich auf jeden Fall Rückschlüsse über das Vorkommen von Vogelarten schließen. An dieser Stelle sei auf den Wert der noch vorhandenen Altholzbestände hingewiesen.

4.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/Erholungseignung

Landschaftsräumlich betrachtet ist das Plangebiet des „Halleschen Ackerlandes“, einem Übergangsgebiet zwischen dem Östlichen Harzvorland und der Leipziger Tieflandsbucht. Der Landschaftsraum ist durch weite, intensiv bewirtschaftete Ackerflächen und geringe Reliefierung gekennzeichnet. Eine räumliche Gliederung fehlt bis auf wenige Altholzbestände.

Das Ortsbild von Reideburg ist noch immer von alten Gehöften geprägt, die Rundlingsstruktur in der Straßenführung nachvollziehbar. Der Ortseingang von Richtung Dautzsch kommend weist durch die Parkkulisse eine für das Gebiet um Reideburg besondere Qualität auf.

Weitere ortsbildprägende und typische Elemente des Landschaftsraumes sind die teilweise noch vorhandenen offenen Entwässerungsgräben, durch welche das Leben und Wirtschaften im ehemals sumpfigen Gebiet erst möglich wurden.

Außerhalb des besiedelten Bereiches ist die, bis auf Gehölzbestände in Reidenähe, weitgehend ausgeräumte Agrarlandschaft prägend. Dem unmittelbaren Umfeld des B-Plangebietes kommt aufgrund seiner Naturraumausstattung somit eine große Bedeutung zu: Besondere Beachtung ist dem Übergang vom Wohngebiet zur nördlichen Feldflur zu widmen.

4.3.7 Zusammenfassende Bewertung

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Sagisdorfer Gutspark sowie die Lage im Übergangsbereich vom dicht bebauten historischen Ortskern zur offenen Landschaft erfordern in der Ausformung des neu zu schaffenden Wohngebietes höchste Sensibilität. Die Reide ist durch entsprechende Maßnahmen in ihrem Charakter, eines in die weite Ebene eingeschnittenen Baches, zu erhalten.

Die Einbindung in die Umgebung, einer Vermittlung zwischen Dorfkern und Landschaft, ist mittels freiraumgestalterischen Maßnahmen besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet kann z.Z. von der Zwickauer Straße her nur über das Gelände der Zwickauer Straße 11 – ehemalige Orthopädische Klinik – oder über die Oelsnitzer Straße erreicht werden. Die Oelsnitzer Straße ist in einem baulich sehr schlechten Zustand und läßt aufgrund der geringen Straßenraumbreite einen Begegnungsverkehr kaum zu.

Nach Norden besteht eine offene Wegebeziehung zu den angrenzenden Feldfluren. Zum Zeitpunkt wird über das Privatgelände des Baugebietes die Einrichtung des Beruflichen Bildungswerkes e.V. Halle-Saalkreis (Nutztiergarten und Pflanzenpark Reideburg) verkehrlich erschlossen. Das Gelände der Einrichtung grenzt jedoch im Süden an den öffentlichen Straßenraum der Oelsnitzer Straße an, so dass eine Verlegung des Besucher- und Wirtschaftseinganges erfolgen kann.

4.5 Stadttechnische Erschließung

Das Betriebsgelände der ehemaligen Gärtnereiproduktion war z.T. erschlossen. Dokumentationen über vorhandenen Ver- und Entsorgungsbestand sind nicht vorhanden.

Vorhandene Regenwassereinläufe deuten auf eine geordnete Regenwasserentsorgung hin. Ein Anschluß an die öffentliche Kanalisation zur Entsorgung der Abwässer ist nicht gegeben. Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der Rechtsträgerschaft der Halleschen Wasser und Abwasser GmbH.

Ein Anschluß an die Gasversorgung existiert nicht.

Vorhandene Strom- oder Telefonleitungen sind nicht gebrauchsfähig.

5. Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Der in städtischer Randlage befindliche Altstandort der Gewächshausanlage soll in eine geordnete Bebauung überführt werden. Die ungenutzten, dem Verfall preisgegebenen gärtnerischen Produktionsanlagen sollen beseitigt und die vorhandenen Altlaststandorte saniert werden.

Aufgrund des qualitativ ansprechenden Standortes eignet sich das Baugebiet ausgesprochen gut für eine Wohnbebauung. Damit der landschaftliche Reiz des Standortes nicht verloren geht, wird das Baugebiet behutsam entwickelt. Es erfolgt eine Staffelung der Bebauung in den offenen Landschaftsraum bzw. die Aueniederung der Reide. Die Staffelung erfolgt so, dass zur Aueniederung eine sehr lockere Bebauung mit Einzelhäusern verbunden mit großzügig angelegten Hausgärten erfolgt. Diese offene Bauweise wird geringfügig verdichtet durch die Zulässigkeit von Doppelhäusern entlang der westlichen Straßenseite der verlängerten Zwickauer Straße sowie unmittelbar in Nachbarschaft der ehemaligen Orthopädischen Klinik, wobei bereits zum Gutspark hin wieder nur ausschließlich Einzelhäuser zugelassen sind. An der östlichen Straßenseite der Zwickauer Straße in Richtung der geschlossenen Bebauung der Ortslage sind auch Reihenhäuser zulässig. Die Übergangzone zum offenen Landschaftsraum wird durch die lockere Bauweise sehr großzügig und weiträumig angelegt. Eine scharfe Abgrenzung wird vermieden, so dass eine sehr feinfühlig Vernetzung erfolgt.

Durch die Gliederung der einzelnen Baufelder wird eine städtebaulich-architektonisch ansprechende Gestaltung des Gebietes am Stadtrand zum offenen Landschaftsraum erzielt. Besondere Berücksichtigung soll die Grünzone entlang der Reide finden. So trägt die Ausweisung öffentlicher und privater Grünflächen zur Ausweitung des Randbereiches wesentlich bei. Zur inneren Gliederung des Wohnstandortes sowie zur Vernetzung des überplanten Innenbereiches zum landschaftlichen Außenbereich werden weitere öffentliche und private Grünflächen ausgebildet.

Die Bebauung der Umgebung bzw. Altbebauung findet Berücksichtigung in der neuen Wohnbebauung. Gestalterisch sind die neuen Gebäude den Kubaturen und Proportionen in etwa angepasst. Dies beinhaltet z.B. Höhenbezüge zu den Traufen, die Ausbildung der Dachform oder auch die Geschossigkeit.

Die städtebauliche Struktur ist so aufgebaut, dass die Häuser entlang der Straße orientiert sind. Jedoch wird keine exakte Fluchtlinie ausgebildet. Die ausgewiesenen Baufelder bieten soviel Gestaltungsraum, dass ein aufgelockerter Siedlungscharakter erzielt wird.

Die Gliederung des Baugebietes erfolgt aus städtebaulicher Sicht in einer ringförmigen Anordnung, wobei die Hauptzuführung zum Ring in einer gestrafften Form vollzogen wird. Eine Anlehnung an die Grundzüge einer Allee ist hierbei beabsichtigt und findet sowohl im Städtebau als auch in der Grünordnung ihren Niederschlag.

Das Baugebiet erfährt eine Neuordnung der verkehrsseitigen Erschließung sowohl in seiner Gesamtheit als auch zu den einzelnen Baugrundstücken. Es wird grundlegend eine öffentliche Erschließung des Baugebietes über die Zwickauer Straße hergestellt.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Der reizvolle und ökologisch bedeutsame Landschaftsraum der Aueniederung trägt wesentlich die Zielkonzeption zur Grünordnung. Es wird entlang der Reide ein ca. 30 m breiter öffentlicher Grünstreifen, welcher durch die Hausgärten von ca. 15 m Breite in den privaten Bereich erweitert wird, als Maßnahmegebiet für Erhaltung und Entwicklung für Natur und Landschaft freigehalten. Dies bedeutet zugleich, dass der vorhandenen Flora und Fauna ein großes Maß an Rücksicht geboten wird. Durch eine extensiv zu pflegende Wiese und den Erhalt des Großgehölzbestandes wird der Lebensraum nicht weiter eingeschränkt. Im Gegenteil wird er dadurch behutsam gesichert. Ziel ist es, eine Vernetzung herzustellen, welche die verschiedenen Grünstrukturen miteinander verknüpft. Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes ist die Anlage eines Grünbereiches (Laubbaumhecke) ein wirkungsvolles Mittel, um eine Schutzzone im Sinne eines Sichtschutzes zwischen den Wohngebäude und dem benachbarten Kleintierpark des Beruflichen Bildungswerkes e.V. Halle-Saalkreis zu erreichen. Diese Schutzzone hat vielfältige positive Auswirkungen zum einen auf die Wohnbebauung selbst sowie auch für die Vernetzung der Strukturen von Flora und Fauna. In der Nähe des Eingangsbereiches zum Kleintierpark wird ein Kinderspielplatz angelegt. Bei einer beispielbaren Fläche von ca. 300 m² bietet sich dieser Kinderspielplatz sowohl für die Kinder des Wohngebietes als auch die den Kleintierpark besuchenden Kinder an. Der Gestaltungs- und Ausstattungsstandard für den Spielplatz ist einfach zu halten (z.B. einfache Spielhäuser, Podeste, keine beweglichen Teile), da sich dieser in der Stadtrandlage befindet. In der Folge wird dadurch der Unterhaltungs- und Wartungsaufwand auf das notwendige Maß beschränkt.

Die Pflanzungen innerhalb des Gebietes sind der Übergangssituation vom Dorf in die Landschaft bzw. vom waldartigen Baumbestand des Sagisdorfer Gutsparkes in die offene Feldflur entsprechend gestaltet. Durch die Grüngestaltung im Plangebiet wird eine beruhigende Beziehung vom Außen- zum Innenraum sowie umgekehrt bewirkt. Im Gebiet ausgewiesene Einzelbäume sind als Grundausstattung des Wohngebietes mit Großgrün zu betrachten. Die Platzierung der Bäume entlang des von Nord nach Süd durchgehenden Weges tragen zudem zur gestalterischen Einbindung des Geländes in die Umgebung bei.

Richtung Norden ist langfristig die Fortsetzung eines befestigten Weges vorgesehen.

Der benachbarte Park Sagisdorf ist als Geschützter Landschaftsbestandteil vor negativen Einflüssen zu schützen (begrenzte Besucherzahl, keine Befestigung der Parkwege, Baumrodungen, o.ä.)

5.3 Verkehrskonzept

Um die Verträglichkeit des Wohnbaustandortes aus verkehrlicher Sicht abzugleichen, wurde ein Verkehrsgutachten erforderlich. Es sollte geprüft werden inwieweit die Durchlassfähigkeit der Zwickauer Straße geeignet ist einen optimalen Verkehrsfluss zu gewährleisten.

Das Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 113 dient der Ermittlung bzw. Abschätzung des Verkehrsaufkommens des hierdurch zu erwartenden motorisierten Individualverkehrs (MIV) sowie des Baustellenverkehrs. Darauf aufbauend wurde die Leistungsfähigkeit und Gestaltung der Straßenverkehrsanlagen zur Erschließung der Wohnbebauung Halle-Reideburg, Zwickauer Straße, untersucht und beurteilt sowie die anzuwendende Bauklasse für den standardisierten

Oberbau der geplanten Erschließungsstraßen und der vorhandenen Zwickauer Straße (als äußere Erschließungsstraße und Anbindung an die Paul-Singer-Straße) ermittelt.

Ferner wurden Vorstellungen zur Abwicklung des Baustellenverkehrs (einschließlich der Notwendigkeit von zeitweisen verkehrsregelnden Maßnahmen) erarbeitet, wobei eine abschnittsweise Erneuerung der Zwickauer Straße als notwendige Maßnahme einbezogen wurde.

Zusammenfassend wurde festgestellt, daß eine Verträglichkeit der Entwicklung von 50 Wohngrundstücken prinzipiell gegeben ist.

Die Oelsnitzer Straße ist aufgrund der geringen Breite des Straßenraumes nur bedingt für die Erschließung des Wohnbaugebietes geeignet. Sie vermittelt eher den Charakter eines Wohnweges. Mittels Verkehrseinrichtungen könnte die Oelsnitzer Straße ggf. vom Wohngebiet auch vollständig abgekoppelt werden, damit tatsächlich nur die Anwohner die Nutzer dieser Straße sind.

Deshalb soll die Fahrbeziehung zum neuen Wohngebiet generell nur über die Zwickauer Straße erfolgen.

Die vorhandenen Buslinien sichern eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV.

Zur Gewährleistung der Wohnqualität im geplanten Gebiet ist es notwendig, die Erschließungsstraßen verkehrsberuhigt vorzusehen.

Die Fuß- und Radwege sind an das übergeordnete vorhandene bzw. geplante Netz eingebunden und bieten die Möglichkeit auch den freien Landschaftsraum sowie die Reideniederung zu erschließen. Dies stellt im Ansatz einen Teil des geplanten Radwanderweges entlang der Reide dar.

Die innere Erschließung wurde so gewählt, dass über ein Ringstraßensystem optimale Voraussetzungen gefunden wurden um bei einer möglichst geringen Straßenbreite einen günstigen Verkehrsfluss zu erzielen. Im Bereich der stärksten Frequentierung des Fahrzeugaufkommens (verlängerte Zwickauer Straße) ist aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Gehweg von mindestens 1,5 m Breite vorgesehen. Der weitere Straßenraum wird als verkehrsberuhigter Bereich in der Form von Mischverkehrsflächen geführt. Die angenommenen Straßbreite von 4,75 m wird als ausreichend beurteilt. Die fußläufigen Verbindungen in Richtung Reide bzw. im Norden können durch Absperrpfosten vor ungewünschten Befahren durch PKW geschützt werden. Da keine Stichstraßen angelegt werden, ist auch die Befahrbarkeit für LKW (Müllfahrzeuge, Speditionen) problemlos zu bewältigen.

Für Besucher des Pfangebietes mit PKW werden innerhalb des Wohngebietes öffentliche Stellplätze angeboten.

6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Es soll ein Baugebiet entwickelt werden bei welchem die Wohnnutzung im Vordergrund steht. Gewerbliche Einrichtungen, welche einen Zielverkehr hervorrufen könnten, sind weitestgehend ausgeschlossen worden. Dennoch soll die Angebotsplanung einen Freiraum für die Individualität des Plangebietes aufzeigen.

Zur Flächenausweisung des Baugebietes wurde die Art des allgemeinen Wohngebietes ausgewählt, weil an diesem Standort vorrangig das Wohnen entwickelt werden soll, was durch die vorhandene Umgebung begründet wird. Diesem Ziel entgegenstehende Nutzungsarten sind weitestgehend ausgeschlossen worden.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wurde entsprechend der Baufelder in Richtung des Reidebaches von 0,4 auf 0,3 gemindert. Mit der Staffelung der Grundflächenzahl wird der Gliederung der Bauweise gefolgt. Mit einem Abstand von 100 – 150 m parallel zur Reide (einschließlich Freihaltebereich) wird die Grundflächenzahl auf 0,3 reduziert ohne dass eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen zugelassen wird. Im Anschluss erfolgt eine Steigerung der versiegelbaren Fläche indem die Grundflächenzahl von 0,3 durch die Fläche der Nebenanlagen um 50 von Hundert überschritten werden darf. Dies betrifft die Baufelder auf denen auch Doppelhäuser zugelassen werden. Lediglich östlich der verlängerten Zwickauer Straße ist die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet angewandt worden. Dadurch wird eine Auflockerung der Bauweise erzielt. Zum anderen wird einem hohen Versiegelungsgrad entgegengewirkt. Weiterhin wird dadurch einer überproportionalen Bebaubarkeit hinsichtlich der Anzahl der Wohngrundstücke entgegen gehalten. In dem Baugebiet sollten insgesamt nur eine Anzahl von ca. 50 Wohngrundstücken angesiedelt werden.

Durch die Reduzierung der Grundflächenzahl wird eine großzügige Grundstücksgestaltung bewirkt. Das Untersagen der Überschreitung im Reidebereich dient dem Schutz des Bodens, damit der Versiegelungsgrad auch wirklich bei der ausgewiesenen Grundflächenzahl verbleibt.

Für die zweigeschossige Bebauung wurde die Traufhöhe auf 4,0 m (außer WA 1 – 5,0 m) begrenzt, wobei die definierte Traufhöhe mit dem Maß der Wandhöhe bei der Abstandsflächenberechnung gleichzusetzen ist. Der scheinbare Widerspruch zwischen Geschossigkeit und Traufhöhe soll den Bauwilligen die Möglichkeit geben, dass Dachgeschoss als Vollgeschoss ausbauen zu können. Im Sinn der Bauordnung wäre bei der Ausweisung einer zwingend eingeschossigen Bauweise ein Ausbau des Dachgeschosses nur möglich, wenn die Flächen nicht als Vollgeschoss berechnet werden müssen.

Deshalb wurde die Limitierung der Traufhöhe festgesetzt. Der städtebaulich beabsichtigte Zweck, nämlich dass das Erscheinungsbild einer eingeschossigen Bebauung vorliegt, wird durch diese Regelung erzielt. Vor allem soll aber eine Anpassung zur vorhandenen Wohnbebauung in der Ortslage und dem umgebenden landschaftlichem Raum erzielt werden.

Ein wichtiger Aspekt bei der Entwicklung des Wohnbaustandortes ist die Auslastung hinsichtlich der Anzahl der Wohnbaugrundstücke. Es soll einer überproportionalen Nutzung vorgebeugt und eine Verträglichkeit des Baugebietes sichergestellt werden.

6.1.3 Bauweise

Der bislang vorhandene hohe Versiegelungsgrad des Geländes wird durch das ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung wesentlich reduziert. Die vorgesehenen Baufenster sind für eine offenen Bauweise ausgewiesen und sollen so den individuellen Wohnungsbau ermöglichen. Jedoch werden erhebliche Einschränkungen festgesetzt. Dies betrifft den überwiegenden Teil der Baufläche auf welchem nur Einzelhäuser zulässig sind. Lediglich im südlichen und östlichen Teil sind auch Doppelhäuser zulässig bzw. im östlichen Baufeld auch Hausgruppen. So wird eine Dynamisierung der Bebauung in Richtung der geschlossenen Ortslage erzielt.

Die straffen Baufenster mit einer verbindlichen Tiefe von 14 m ordnen die Wohnbebauung auch im Hinblick auf den zu erwartenden hohen Anteil individuellen, freistehenden Wohnungsbaues.

6.1.4 Umfang der Nutzungen

Die notwendige Parkierung erfolgt auf den Wohnbaugrundstücken innerhalb der Baufenster bzw. nur eigens dafür festgesetzten Flächen. Durch diese Maßnahme wird ein Schutz des Freiraumes bewirkt. Der beabsichtigte, aufgelockerte Siedlungscharakter des Plangebietes wird gesichert, wenn auch die notwendige Parkierung im erforderlichen Maß geregelt wird. Lediglich bei den Mittelhäusern von Reihenhäusern wird ein Stellplatz im Vorgartenbereich auf der Zufahrt zugelassen, da in diesem besonderen Fall sonst eine Zwangssituation eintreten würde. Ausnahmsweise ist auch ein zweiter Stellplatz im Vorgartenbereich auf der Zufahrt zulässig. Prinzipiell bleibt die Vorgartenfläche weitestgehend von Stellplätzen frei.

Allerdings sind Nebenanlagen, welche ausschließlich der Versorgung des Baugebietes dienen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Mit diesen Anlagen sind z.B. Trafostationen oder Anlagen zur Betreibung des Regenrückhaltebeckens (Drosselstationen u.ä.) gemeint. Durch die Festsetzung soll genügend Spielraum gelassen werden, damit eine praktikable und optimale Lage innerhalb der Ausführungsplanung ermittelt werden kann.

Die zulässigen Nutzungen im Wohngebiet wurden so ausgewählt, dass eine hinreichend gute Wohnqualität gesichert wird. Der Nutzung als Wohnstätte sollten keine möglichen Konfliktpotentiale entgegengestellt werden.

6.2 Grünordnung

Das Plangebiet ist fast flächendeckend bodenversiegelt (Beton). Es liegt weder in einem Landschaftsschutzgebiet noch in einem Naturschutzgebiet. Über Natur- oder Bodendenkmäler nach dem NatSchG LSA liegen keine Daten vor.

Jedoch grenzt das Gebiet an den geschützten Landschaftsbestandteil des Gutsparkes Sagisdorf. Weiterhin flankiert das Gebiet das städtische Konzept zur Naherholung entlang der Reide.

Deshalb wurde ein großzügiges Grünband entlang des Bachverlaufes ausgewiesen. Dieses ist naturnah entsprechend einer Aueniederung zu gestalten. Pflanzmaßnahmen sind aus dem typischen Auestandort heraus zu entwickeln.

Die vorhandenen Pflanzengesellschaften leiten sich vorwiegend aus der Beschaffenheit des Bodens ab. Die Charakteristik des Standortes gilt es bei dem Erhalt und der Entwicklung der Grünbereiche zu berücksichtigen.

Die unmittelbare Umgebung des Beruflichen Bildungswerkes e.V. Halle-Saalkreis sollte möglichst auf die beherbergte Nutzung Bezug nehmen oder unmittelbare Berührungspunkte vermeiden. Mit der Ausweisung eines Grünstreifens mit Pflanzbindungen für einen dichten Gehölzbewuchs wird man verschiedenen Belangen zugleich gerecht. Neben dem positiven Aspekt der Vernetzung des Grünraumes wird auch ein gewisser Abstand der Nachbarschaftslage gewährt. Ein dicht bewachsener Bereich bildet eine Schutzzone und beugt Nachbarschaftskonflikten vor. Weiterhin soll eine Abschirmung der unterschiedlichen Nutzung zwischen Wohnbebauung und dem Beruflichen Bildungswerk e.V. Halle-Saalkreis erzielt werden.

Die Straßenräume werden durch die Pflanzungen begrünt. Die Pflanzenauswahl und die Anordnung von Bäumen prägen das Baugebiet. Der Auftakt zur HAUPTERSCHLIEßUNG des Gebietes wird durch die als Allee angelegte Straße gebildet. Es werden Hochstämme verwendet um eine durchgängige Begrünung des Gebietes zu erreichen. Die vorgegebene Pflanzliste gewährleistet, dass eine Nachhaltigkeit des außen umgebenen Landschaftsraumes in das Baugebiet hineingetragen wird.

Die außerhalb der Baugrenze liegenden nicht überbaubaren Teile der Grundstücksflächen werden gärtnerisch angelegt und unterhalten. Prinzipiell werden dadurch nur standortgerechte, standorttypische Sträucher und Gehölze angepflanzt. Damit wird gesichert, dass der naturnahe Charakter nicht beeinflusst wird.

Ergänzend ist zu sagen, warum die nicht überbaubaren Teile der Grundstücksflächen nicht als „private Grünflächen“ festgesetzt sind. Auch wenn diese Flächen gärtnerisch zu gestalten sind und so häufig als private Grünflächen bezeichnet werden, sind sie keine Grünflächen im Sinne des § 9 (1) Nr. 15 BauGB. Diese Flächen sind Teile der Baugrundstücke und die Verpflichtung sie gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, ergibt sich ausschließlich aus dem Bauordnungsrecht.

Flächen, die für die Stellplätze auf den Grundstücken benötigt werden, sind keinesfalls zu versiegeln. Möglichkeiten der Befestigung bestehen z.B. durch Rasenabstandssteine, o.ä. Diese Maßnahme stellt eine wirksame Möglichkeit dar die vorhandene ungünstige Situation zur Regenwasserversickerung zu verbessern. Wie bereits unter dem Aspekt der Reduzierung der Grundflächenzahl erörtert sollten allen baulichen Maßnahmen darauf hinzielen die anfallende Menge des abzuleitenden Regenwassers möglichst gering zu halten. Dies kommt unweigerlich dem ökologischen Gleichgewicht des Naturhaushaltes zugute.

6.3 Fläche für die Regelung des Wasserhaushaltes

Dennoch werden Flächen für die Regelung des Regenwasserabflusses im Plangebiet gebraucht. Die eingeschränkte Beschaffenheit des Bodens zur Aufnahme bzw. Durchlässigkeit von Regenwasser erfordert Schutzmaßnahmen bei einer baulichen Nutzung des Plangebietes. Für einen kontrollierten Wasserabfluss ist eine Drosselung der Regenspende notwendig, welche durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens als praktikabelste Lösung vollzogen werden soll. Die Ausführungsplanung des beabsichtigten, naturnah angelegten Regenrückhaltebeckens ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Neben einer flachen Böschung und einer ständigen Wasserführung sollte darauf geachtet werden, dass der Überlauf in die Reide nicht als oberirdischer Betonbau sondern möglichst unter der Erde angelegt wird.

Den privaten Wohngrundstücken soll die Möglichkeit zur eigenständigen Nutzung des Regenwassers nicht verwehrt werden. Die Nutzung als Brauchwasser für die Grundstücksbewässerung oder den Haushalt ist grundsätzlich möglich und erwünscht. Jedoch ist auch die vollständige Ableitung des Regenwassers über das öffentliche Kanalnetz in das Regenrückhaltebecken zur gedrosselten Einleitung in die Reide gestattet.

Die vom Abwasser getrennte Regenwasserableitung stellt eine Inselfösung dar, da sie ausschließlich nur das Regenwasser des Baugebietes erfasst und dem Vorfluter direkt in gedrosselter Form zuführt.

6.4 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung für den Individualverkehr erfolgt von Süden über die Zwickauer Straße. Die Verbindung über das Grundstück Zwickauer Straße Nr. 11 (ehemalige Orthopädische Klinik) ist in diesem Zug auszubauen.

Die für die äußere Verkehrserschließung vorgesehene Zwickauer Straße mit Anbindung an die Paul-Singer-Straße besitzt eine Länge von 175 m bis zur Grenze des Plangebietes. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hat die Zwickauer Straße den funktionellen Charakter weitgehend als Sammelstraße einzustufende Straßenverbindung eine Länge von 160 m. Die Zwickauer Straße erschließt mit einer festgelegten Fahrbahnbreite von 4,75 m und einer einseitigen (westlichen) Gehwegenordnung von 1,75 m Breite.

Die für die äußere Verkehrserschließung zu nutzende Zwickauer Straße schließt wie bereits erwähnt am Knotenpunkt Paul-Singer-Straße als Erschließungsknoten an. Die zu erwartende Verkehrsbelastung an diesem Knoten wurde untersucht. Der Nachweis der Leistungsfähigkeit zeigt, dass eine sehr gute Qualität des Verkehrsablaufes ohne Lichtsignalanlage gewährleistet werden kann. Es besteht keine zwingende Notwendigkeit für eine Aufweitung der Paul-Singer-Straße für die Anordnung eines Aufstellbereiches für Linksabbieger, welche auch gestalterisch und geometrisch unter Beachtung der Flächenverfügbarkeit nur unbefriedigend gelöst werden könnte.

Die Oelsnitzer Straße kann aufgrund des schmalen Straßenprofils nur als eine Ausweichstrecke betrachtet werden.

Die grundsätzlich gewählte Querschnittsabmessung der inneren Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m entspricht den Festlegungen der EAE 85/95 für Anliegerstraßen in Wohngebieten in Orts- und Standortlage. Da die Begegnung von LKW/LKW von der Wahrscheinlichkeit her äußerst selten ist, ist die besondere Ausweisung von zusätzlichen Ausweichstellen nicht erforderlich. Die entstehenden Einmündungsbereiche mit Eckausrundungen sind als geeignete Ausweichstellen nutzbar.

Zur Sicherung der Wohnqualität im geplanten Gebiet ist es notwendig, die inneren Straßen verkehrsberuhigt vorzusehen. Dies könnte durch eine verkehrsbehördliche Anordnung o.ä. Maßnahmen erzielt werden.

Ein Gehweg von 1,75 m Breite gewährleistet eine sichere Erschließung von der Zwickauer Straße bis in das Wohngebiet. Die Wohngebietsstraßen selbst werden überwiegend als Mischverkehrsfläche ausgebildet.

Bei einer Mischverkehrsfläche sind alle Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, PKW, LKW) gleichberechtigt. Es ist mit Schrittgeschwindigkeit zu fahren. Eine Kennzeichnung der Verkehrsfläche in Geh- und Fahrbereiche wird nicht vorgenommen.

Die Fuß- und Radwege sind in das übergeordnete vorhandene bzw. geplante Netz eingebunden. Es wird die Möglichkeit geboten, in die Reideniederung oder den Landschaftsraum in Richtung Stichelsdorf zu gelangen.

Für die zeitlich mit der Verlegung der Ver- und Versorgungsleitungen koordinierte Abwicklung des Baustellenverkehrs ist gemäß des Ergebnisses des Verkehrsgutachtens mit einer maximalen Belastung von 15 – 20 LKW-Fahrten pro Tag und Richtung zu rechnen. Für die Sicherung des Begegnungsfalles LKW/LKW wären zumindestens punktuell Fahrbahnbreiten von 5,5 m zweckmäßig. Die theoretische Begegnungshäufigkeit ist allerdings pro Begegnungsfall bezogen auf die Straßenlänge so niedrig, dass die an den Einmündungsbereichen gegebenen Ausweichmöglichkeiten bzw. die empfohlene überfahrbare Ausbildung der Seitenbereiche als Kompromisslösung akzeptiert werden kann. Eine Nutzung der Oelsnitzer Straße für den stärkeren Baustellenverkehr sollte als Regellösung aufgrund des Anliegerwegecharakters dieser Verbindung, welche nicht Verbreiterungsfähig ist, ausscheiden.

6.5 Immissionsschutz

6.5.1 Lärmschutz

Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes für die Neuplanung für Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können, sind enthalten in der DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“.

Entsprechend der Einordnung des Plangebietes in ein Allgemeines Wohngebiet gelten folgende Orientierungswerte nach DIN 18005. Am Tag sind 55 dB (A), in der Nacht 45/40 dB (A) (45 dB (A) für Verkehr) einzuhalten.

Anhand einer schalltechnischen Immissionsprognose sollten die zu erwartenden Schallimmissionen im Planungsgebiet berechnet und mit den Orientierungswerten der DIN 18005 verglichen werden.

Zu beachten waren die Lärmeinwirkungsbereiche der Autobahn A 14, der Bundesstraße B 100, der Bahnstrecken nach Bitterfeld bzw. nach Delitzsch sowie zum benachbarten Nutztiergarten.

Zu der zum TÜV Thüringen Anlagentechnik GmbH verfassten Schallimmissionsprognose wurde durch die Untere Immissionsschutzbehörde der Stadt Halle eine Nachberechnung zur Schallausbreitung für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 113 vorgenommen. In dieser Nachberechnung wurden in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Umweltschutz Halle und dem Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrsplanung für die pegelbestimmenden Schallquellen die Prognosewerte des aktuellen Schallimmissionsplanes der Stadt Halle verwendet. Für einen Immissionspunkt im äußersten Nordwesten des B-plangebietes erhält man folgenden Pegel: Tagespegel: 52,2 dB (A); Nachtpegel: 48,8 dB (A). Aufgrund der Lage dieses Immissionspunktes dürfte dies der ungünstigste Pegelwert an der Grenze des Plangebietes sein.

Damit ist der Orientierungswert für den Tageszeitraum in der Prognose 2010 unterschritten. Der Prognose-Nachtpegel von 48,8 dB (A) überschreitet jedoch den entsprechenden Orientierungswert der DIN 18005. Er erreicht jedoch nicht den als möglichen Maßstab für die Zumutbarkeit herangezogenen Grenzwert der 16. BImSchV vom 49 dB (A). In dieser Berechnung wurde die Überlagerung des Schienenlärms und Verkehrslärms berücksichtigt. Die entsprechenden Schalldämmungsmaße ergeben sich somit ausschließlich aus den Anforderungen der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau.

Die geringe Anzahl der Tierhaltung des Nutztiergarteis und der vorhandene Abstand lassen keine regelrechte störende Lärmimmissionen an den angrenzenden geplanten Wohnbaustandorten erwarten.

Aus schalltechnischer Sicht ist dem Planungsvorhaben nichts zu entgegen. Schallschutzmaßnahmen sind nicht zu treffen.

6.5.2 Luftimmission

Zur Minimierung einer Belastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe Voraussetzung. Dabei sind die Festlegungen der 1. Verordnung zur Durchführung des BmSchG – Kleinf Feuerungsanlagenverordnung – vom 14.03.1997 zu beachten, sowie die technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft).

Unmittelbar angrenzend an das Baugebiet unterhält das berufliche Bildungswerk e.V. Halle Saalkreis ein Ausbildungsobjekt für Gartenbau und Tierhaltung. Hier werden Tierpfleger anhand eines Tierbestandes praktisch ausgebildet.

Die Anlage ist von ihrem Tierbestand eindeutig und klar keine genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft sollte aber nach dem Vorsorgeprinzip der TA Luft, auch für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, eine Einschätzung der Geruchssituation vorgenommen werden. Dabei waren Haltungstechnologie der Tiere, Lage Dungplatz und dessen Technologie sowie die amtliche Windrichtungsstatistik besonders zu beachten.

In diesem Sinn wurde ein Gutachten durch den TÜV Thüringen Anlagentechnik zur Geruchssituation in der näheren Umgebung des Nutztiergartens erstellt. Darin wurde zusammenfassend folgendes festgestellt.

Die Flächenquellen für Geruchsemissionen sind durch die Anzahl der Tiere bzw. die Menge des durch sie verursachten Dinges als geruchlich wenig relevant einzuschätzen. Die Wohnsiedlung liegt nicht in der Hauptwindrichtung des vermutlichen Geruchsemittenten. Bedingt durch die Anzahl der Tiere und der geplanten prinzipiell geruchsemissionsvermindernden Maßnahmen ist eine Geruchsbelästigung wenig wahrscheinlich.

6.6 Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan enthält örtliche Bauvorschriften zur Umsetzung baugestalterischer Absichten. Rechtsgrundlage ist der § 87 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in Verbindung mit § 9 (4) des Baugesetzbuches.

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Umsetzung baugestalterischer Absichten und der Vermeidung von Entwicklungen, die für das Erscheinungsbild der geplanten Wohnsiedlung möglicherweise störend wären. Dabei soll zugleich der Gestaltungsspielraum für die einzelnen Bauvorhaben durch Festsetzungen nicht übermäßig eingeschränkt werden.

6.6.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

In dem Baugebiet ist die ebene Geländeoberfläche weitestgehend beizubehalten. Aufschüttungen sind zu vermeiden. Deswegen ist eine maximale Sockelhöhe von 80 cm festgesetzt worden.

Bei der Gestaltung von Reihen- bzw. Doppelhäusern soll eine Harmonie von Material und Form am Gebäude ablesbar sein.

6.6.2 Dachform und Dachgestaltung

Die Festsetzung von Sattel- und Krüppelwalmdächern als zulässige Dachform lehnt sich an die vorherrschende Dachlandschaft des Ortsteiles Reideburg an. Für Nebengebäude insbesondere Garagen sind Flach- oder Satteldächer zulässig.

Durch die Regelung der zulässigen Dachneigung wird dem individuellen Wohnungsbau dennoch ausreichend Gestaltungsfreiraum gelassen.

6.6.3 Einfriedungen

Bei der Ausführung von Einfriedungen kommt neben dem gestalterischen Aspekt wiederum die Vernetzung der Grünbereiche mit dem Außenraum eine Bedeutung. Die Anlage von Laubgehölzhecken bilden zugleich ein weiteres Detail um ein aufgelockertes Erscheinungsbild des Baugebietes zu erzielen.

Die Höhe der Einfriedungen wurde festgesetzt, um optische Barrieren zu vermeiden.

6.6.4 Standort für Abfall- und Wertstoffbehälter

Mit den Festsetzungen zur Begrünung bzw. sichtgeschützten Anordnung der Abfall- und Wertstoffbehälter soll verhindert werden, dass deren Anordnung eine störende Wirkung auf den öffentlichen Raum und das Wohnumfeld ausübt.

6.6.5 Antennen

Freistehende Antennenanlagen oder Freileitungen sind für das Erscheinungsbild der Wohnsiedlung störend und deshalb unzulässig.

6.6.6 Stellplätze, Garagen, Carport

Die Festsetzung Carports mit Rankgerüsten mit Kletterpflanzen zu begrünen dient ebenfalls den Gestaltungszielen für das Wohngebiet.

6.6.7 Unbebaute Fläche der Grundstücke, befestigte Flächen, Vorgärten

Die Festsetzung zur Gestaltung dieser Anlagen, die bei mangelhafter Ausführung für das Erscheinungsbild der Siedlung besonders störend sein können, dienen ebenfalls den bereits in den vorstehenden Absätzen dargestellten Gestaltungszielen.

Die Gestaltung dieser Flächen soll innerhalb der Siedlung dem aufgelockerten Charakter entsprechend in angemessener Art und Weise erfolgen. Es soll durch einen möglichst geringen Versiegelungsgrad der Flächen von vornherein negativen gestalterischen Einwirkungen vorgebeugt (z.B. keine Schwarzdecke für die befahrbaren Wohnwege etc.) und der Schutz des Bodens gewährleistet werden.

Gleichzeitig wird durch die festgesetzte Begrünung ein angemessenes und gesundes Wohnumfeld angestrebt. Diesem Zweck dient auch der Ausschluss von Lager- und Arbeitsflächen in den Vorgartenbereichen. Vorgärten sollen gärtnerisch gestaltet werden.

6.7. Nachrichtliche Wiedergabe und Hinweise

6.7.1 Gewässerschutz

Der Reidebach ist als Gewässer 1. Ordnung eingestuft. Entsprechend § 94 WG LSA ist ab Böschungsoberkante ein Gewässerschonstreifen von 10 m Breite einzuhalten.

6.7.2 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Plangebiet wurde in der vorgehenden Nutzung eine Tankstelle sowie ein Heizöltanklager betrieben. In diesen beiden Bereichen weist der Boden einen erhöhten Gehalt an Mineralölkohlenwasserstoffen aus. Diese zwei Bereiche wurden in der Planzeichnung als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gekennzeichnet.

Dem Umweltamt liegen ein Bericht des Ingenieurbüros Dr.-Ing. Ohe und Partner vom 21.02.1997 und ein umwelttechnisches Gutachten des Büros Hermann Consult vom 09.07.1998 vor.

Über die Festsetzung der fachtechnischen Begleitung bei der Sanierung der Flächen bis zu den Erdbaumaßnahmen und eine zusätzliche vertragliche Sicherung werden eventuelle heute noch nicht erkannte Kontaminationen erfaßt und eine entsprechende Behandlung und Entsorgung sichergestellt.

Forderungen zur Erstellung weiterer Gutachten zur Altlastenproblematik bestehen seitens des Umweltamtes nicht.

6.7.3 Leitungstrasse

Außerhalb des Geltungsbereiches entlang der westlichen B-plangrenze verläuft eine Hochdruckleitung in Rechtsträgerschaft der Energieversorgung Halle GmbH. Der zugehörige 30 m breite Sicherheitsstreifen liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches, im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche entlang der Reide. Zur Baugrenze hat die Hochdruckleitung einen Abstand von ca. 69 – 95 m. Der Sicherheitsabstand zur Wohnbebauung wird eingehalten.

7. Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanzierung

Große Teile des zur Bebauung vorgesehenen Geländes sind derzeit versiegelt bzw. mit Gewächshäusern und ehemals gärtnerisch genutzten Nebengebäuden überbaut. Seit 1990 liegen die Flächen zum Großteil brach.

Mit Realisierung der Baumaßnahme wird das Verhältnis von versiegelter zu unversiegelter Fläche erheblich verbessert, wichtige Naturraumfunktionen der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima werden aufgewertet. Den im Umfeld vorhandenen Arten- und Lebensgemeinschaften wird ein neuer Raum eröffnet.

Die kleinteilige Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern, durchsetzt mit einem moderaten Maß an Großgrün, bildet einen harmonischen Siedlungsgrad, der sich positiv auf das Landschaftsbild auswirkt.

Mit den Zäsuren entlang der Reide und entlang des Nutztier-/ Pflanzenparks wird der Freiraum entlang der Reide in Richtung Gutspark Sagisdorf vernetzt. Der öffentliche Raum übernimmt die primäre Durchgrünung in Nord-Süd-Richtung.

Die Baumarten und -größen der vorgeschriebenen Einzelbäume in der Aueniederung bzw. im Gehölzstreifen am Pflanzenpark werden im weiteren Verfahren über eine Projektplanung / Erschließungsvertrag geregelt und sind im Zuge der Erschließung zu pflanzen.

Die Flächenpflanzzonen auf den Wohnbaugrundstücken erzeugen die Durchgrünung der privaten Gärten und Freiflächen. Die vorhandenen Bäume und Großgehölze in der Aueniederung sind weitestgehend erhaltungsfähig.

Die bisher nahezu vollflächig versiegelten Flächen der ausgewiesenen Baufelder durch ehemalige Bebauung, Lagerflächen oder Verkehrsflächen werden durch die Planung z.T. entsiegelt und wesentlich aufgewertet. So entsteht von vornherein eine positive Bilanz.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist im Grünordnungsplan, welcher im Bebauungsplan integriert wurde, enthalten und stellt vergleichend und abwägend aufgrund der vorgehend dargestellten Sachverhalte eine erhebliche Verbesserung des Biotopwertes auf dem Öko-Konto fest. Mit der Realisierung der Maßnahme findet eine Aufwertung des Naturraumes statt. Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 (4) BNatSchG sind nicht erforderlich.

Schutzgut Boden

Mit der Erschließung des Baugebietes erfolgt eine großflächige Entsiegelung, welche die eigentlichen Bodenfunktionen wieder ermöglicht. Der Umfang der Neubebauung reduziert sich im Vergleich zum Ausgangszustand. Die Maßnahme wirkt sich positiv auf das Schutzgut Boden aus.

Schutzgut Wasser

Durch die Verringerung der versiegelten bzw. überbauten Fläche ist ein Regenwasserrückhalt bzw. -versickerung auf der Fläche wieder möglich. Die Maßnahme wirkt sich somit positiv auf die Grundwasserneubildung aus. Das Fließgewässer (Reide) wird nicht beeinträchtigt. Insgesamt wirkt sich die Maßnahme positiv auf das Schutzgut Wasser aus.

Schutzgut Klima/Luft

Der Abriss der großflächigen Gewächshäuser ermöglicht eine verbesserte Luftzirkulation im Gebiet, auch die benachbarten Flächen können davon profitieren. Die Negativwirkung der Gewächshäuser als Wärmeinsel wird durch ein geringes Maß an Bebauung beseitigt. Auf das Schutzgut Klima/Luft wirkt sich die Maßnahme begünstigend aus.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Größe und Zuschnitt der Grundstücke sowie die im wesentlichen geplante Einzelbebauung bieten gute Ausgangsbedingungen für die Entwicklung einer vielfältigen Flora und Fauna im bebauten Bereich.

Mit der Ausweisung des reidebegleitenden Streifens zu Entwicklung von Natur und Landschaft werden die Verhältnisse des Uferbereiches im Gebiet wesentlich verbessert. Der Wert des Gebietes als Lebensraum wird verbessert.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild Erholungsfunktion

Das neue Wohngebiet weist Qualitäten auf, welche mit dem heutigen Erleben und Empfinden des Umfeldes und dem neuen Freizeitverhalten der Bevölkerung in Einklang stehen. Die Gestaltung des Landschaftsbildes erhält neue Impulse.

8. Stadttechnische Erschließung

8.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist über einen zu schaffenden Ringschluss vorhandener Anschlusspunkte in der Zwickauer und Oelsnitzer Straße gewährleistet.

Die Löschwasserbereitstellung zur Absicherung des Grundschutzes ist ebenfalls durch einen Ringschluss zur vorhandenen Trinkwasserleitung herzustellen. Als Versorgungsdruck kann 130 m NN angesetzt werden.

8.2 Entwässerung

Einem Abwasseranschluß des Wohngebietes über die Zwickauer Straße steht technisch nichts entgegen. Aufgrund der Tatsache, dass ein Anschluss über die Oelsnitzer Straße nur mit Hilfe einer Pumpstation möglich ist, wird der Anschluss über die Zwickauer Straße bevorzugt. Die notwendigen Voraussetzungen in der Zwickauer Straße werden durch die HWA GmbH geschaffen.

Als erklärtes Wohngebiet der Stadt Halle können die Voraussetzungen für den Anschluß im Laufe des Jahres 2001 realisiert werden.

Das Niederschlagswasser ist prinzipiell vom Abwasser getrennt abzuführen. Für die technische Lösung der Ableitung des Niederschlagswassers wurde durch die Stadt eine gesonderte Studie in Auftrag gegeben. Die Betrachtungsweise der Regenwasserentsorgung erfolgt ausschließlich nur für das Baugebiet und stellt eine Inselflösung dar, welche eine direkte gedrosselte Einleitung in den Vorfluter Reide über ein Regenrückhaltebecken vorsieht.

Beachtenswert ist die Tatsache, dass die hydraulischen Berechnungen für die geplante Bebauung einen geringen Wert als der Ist-Zustand ergeben.

Durch das Büro CUI wurde die Regenwasser-Ableitungskonzeption zum Bebauungsplan erstellt. Im Entwurf dieser Studie wurde eine Variantenuntersuchung zur Entsorgung des Regenwassers durchgeführt. Für die Gestaltung des Regenrückhaltebeckens gab es folgende zwei Varianten, wobei die Auswahl im Rahmen des B-Planverfahrens in Abstimmung mit der Umweltbehörde bereits abschließend erfolgte.

Das offene Regenrückhaltebecken wird in Erdbauweise ausgeführt. Durch eine entsprechende Gestaltung mit flachen Böschungen einem Neigungsverhältnis von ca. 1 : 4 und einer möglichst geringen Wassertiefe ist die Notwendigkeit einer Einzäunung zu vermeiden. Es erhält eine ständige Wasserführung von 10-20 cm, um geeignete Wasserpflanzen einsetzen zu können. Eine Abdichtung gegenüber dem Untergrund ist nur erforderlich, wenn Sandlinsen angeschnitten werden, da diese einen unkontrollierten Rückfluss des angestauten Regenwassers in den Baugrund des Wohngebietes verursachen könnten; ansonsten sollte eine mögliche Versickerung aufgrund der niedrigen k_f -Werte von 10^{-7} bis 10^{-8} m/s bedeutungslos sein. Am

Ablauf des Regenrückhaltebeckens wird eine 25 m lange Drosselstrecke aus Betonrohren DN 250 verlegt. Diese Drosselstrecke begrenzt den Abfluss aus dem Becken auf ein arithmetisches Mittel aus dem Abfluss bei Speicherbeginn und dem Abfluss bei größter Stauhöhe von $Q_{ab} = 70$ l/s. Das Ende der Rohrdrossel mündet in die Reide. Die Zu- und Abflüsse werden durch Rauhpfaster und Wasserbausteine gesichert. Das Volumen des Regenrückhaltebeckens beträgt ca. 250 cbm bei einem Stauziel von 0,60 m über Ablaufsohle.

Ein geschlossenes Regenrückhaltebecken würde als unterirdisches Bauwerk im Trassenverlauf der Kanalisation errichtet. Ein geschlossenes Regenrückhaltebecken erfordert einen geringeren Invest- und Unterhaltungsaufwand als ein offenes, dafür besitzt letzteres einen höheren ökologischen Wert; auch wird durch ein offenes Regenrückhaltebecken ein Reinigungseffekt für das abfließende Regenwasser erreicht. Deshalb wird aus ökologischen Gründen einem offenen Regenrückhaltebecken hier eindeutig der Vorzug gegeben.

In der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umweltschutz vom 07.03.00 wird die Empfehlung gegeben, die in der Vorplanung ermittelte RW-Einleitmenge von rund 70 l/s zu bestätigen. Mit dieser Einleitmenge ist eine Verbesserung der hydraulischen Abflussverhältnisse in der Reide zu verzeichnen.

Das Ergebnis der Regenwasser- Ableitungskonzeption ist in den Festsetzungen des Bebauungsplanes integriert worden.

Die Bestimmungen zur Höhe der Einleitungen und der Größe des Rückhaltebeckens werden ausschließlich im wasserrechtlichen Verfahren getroffen, so dass im Bebauungsplan nur die prinzipielle Regenwasserableitung festgelegt wird.

Prinzipiell wird angeregt, dass das Regenwasser soweit als möglich auf den privaten Grundstücken verbleiben sollte. Man sollte von vornherein Möglichkeiten der Minimierung des Regenwasserabflusses ergreifen. Solche Maßnahmen wurden in den vorstehenden Abschnitten bereits verschiedentlich aufgeführt. Erwähnenswert sei hier noch einmal die Nutzung als Brauchwasser für Grundstücksbewässerung und private Haushaltszwecke, eine Minimierung der versiegelten Außenflächen, Verbleib des Regenwassers auf dem Grundstück durch Einleitung in den Boden mittels Sickerschächte oder Verrieselung zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate oder auch anderer Möglichkeiten. Wie jedoch ebenfalls ausgeführt weist die Beschaffenheit des Bodens sehr ungünstige Verhältnisse für die Aufnahme und Versickerung von Regenwasser auf. Deswegen ist für die privaten Grundstücke die Möglichkeit eingeräumt worden, die anfallende Regenspense über das öffentliche Kanalnetz in das Regenrückhaltebecken vollständig ableiten zu können.

Bei ausreichend großen Grundstücken und geeigneten Bodenverhältnissen kann das überschüssige Regenwasser gezielt versickert werden. Hierzu ist ein entsprechendes Wasserrecht zu beantragen. Ein Zwang zur Versickerung kann beim jetzigen Kenntnisstand nicht festgelegt werden.

Jedoch sollte auch der notwendige gesetzliche Rahmen für die Möglichkeit einer Versickerung nicht verwehrt werden. Diesem Anliegen wird in der textlichen Festsetzung zur Regelung des Wasserabflusses entsprochen.

8.3 Energieversorgung

Eine Stromversorgung über die vorhandene Trafostation in der Zwickauer Straße ist prinzipiell möglich. Technische Detailaussagen sind im Zuge der Gebietsentwicklung fortzuschreiben.

Ein Anschluss an die Gasversorgung ist ebenfalls an das bestehende Netz in der Zwickauer Straße prinzipiell möglich. Gasleitungen liegen unmittelbar in der Zwickauer Straße an.

Ein Anschluss an eine Fernwärmeversorgung ist nicht vorhanden und auch nicht gesondert vorzusehen.

Telekommunikationsleitungen sind vollständig neu zu verlegen.

Die Straßenbeleuchtung ist neu zu installieren. Über Art, Anzahl, Gestaltung und Anbringungsart der Leuchten ist eine Abstimmung mit dem Straßen- und Tiefbauamt vorzunehmen.

8.4 Abfallentsorgung

Im Bebauungsplan ist ein Standplatz für öffentliche Wertstoffcontainer festgesetzt. Es sind drei Glascontainer vorzusehen. Die Anfahrt und Bewirtschaftung erfolgt über die öffentliche Straße. Die Standorte der privaten Abfallbehälter ist auf den privaten Grundstücken zu integrieren.

9. Flächenbilanz

- Wohnbaugebiet (nutzbare Grundstücksfläche) (davon ca. 15.250 m ² im Baufeld)	ca. 30.150 m ²
- öffentliche Grünfläche, vorhandene Böschungen	ca. 9.800 m ²
- öffentliche Verkehrsflächen Fahrbahn, Fußweg, Radwege	ca. 5.050 m ²
Gesamtfläche	ca. 45.000 m ²

10. Planverwirklichung

10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Der überwiegende Teil der Flächen des Baugebietes ist in privatem Eigentum. Zum Teil sind Kaufverträge zum Gebäudebestand abgeschlossen. Jedoch steht der Erwerb des Grund und Bodens noch aus.

Dies betrifft insbesondere das kontaminierte Grundstück. Der Gebäudekaufvertrag mit dem Vorbesitzer, der Reideburger Agrargenossenschaft wurde durch den neuen Eigentümer abgeschlossen. Der Kaufvertrag beinhaltet auch die Übernahme der Pflichten zur Altlastenbeseitigung. Der Kaufvertrag ist jedoch hinsichtlich seiner Wirksamkeit an den Erwerb des Grund und Bodens von der BVVG gekoppelt. Dieser Vertragsabschluss ist jedoch seitens der BVVG noch nicht vollzogen worden.

Geringfügig sind Flächen in kommunalen Besitz.

Zur Regelung der Erschließung sind gesetzliche Bodenordnungsmaßnahmen nicht notwendig.

10.2 Kostenschätzung / Kostentragung

Im Rahmen der Planung und Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Halle keine Kosten.

Die Übernahme der Kosten für Planung, Erschließung, Altlastensanierung udgl. ist über einen Vertrag mit dem Vorhabenträger zu regeln.

Über den Erschließungsvertrag wird die Herstellung der öffentlichen und privaten Grünflächen, die Regenwasserbewirtschaftung sowie die Pflanzung der vorgeschriebenen städtebaulich notwendigen Gehölze als Grundgerüst gewährleistet.

10.3 Erschließungsvertrag / Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Stadt Halle und dem Vorhabenträger ist ein Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB abzuschließen. Dieser Vertrag regelt die vollständige Errichtung der Verkehrs- und Verkehrsnebenflächen sowie die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit allen Medien der technischen Infrastruktur. Die Herstellung des im Bebauungsplan festgesetzten Spielplatzes wird ebenfalls über diesen Vertrag geregelt.

11. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen auf die Umweltqualität hinsichtlich des Bodenschutzes sind positiv zu bewerten. Durch die geringen Breiten der Verkehrsanlagen, die möglichst weitgehende Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und die aufgelockerte Bebauung zum schonenden Umgang mit Grund und Boden in Fortentwicklung der vorhandenen Baustrukturen ist die Versiegelung geringstmöglich gehalten. Das Grundwasser wird durch die Bebauung nicht berührt. Die Schicht- und Stauwässer sind durch die bauliche Möglichkeit der Gebäude ebenfalls berücksichtigt.

Mit Realisierung der Baumaßnahme wird das Verhältnis von versiegelter zu unversiegelter Fläche erheblich verbessert, wichtige Naturraumfunktionen der Schutzgüter „Boden“, „Wasser“ und „Klima“ werden verbessert; eine Aufwertung des Naturraumes wird erreicht. Den im Umfeld vorhandenen Arten- und Lebensgemeinschaften wird ein neuer Lebensraum eröffnet. Die bisher nahezu vollflächig versiegelten Bereiche werden durch die Planung z.T. entsiegelt und aufgewertet. Bei Bewertung der vorhandenen Flächen mit der geplanten Nutzung entsteht eine erheblich positiv ökologische Bilanz. Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 (4) BNatSchG sind nicht erforderlich.

Die über die Aueniederung und aus dem Landschaftsraum entwickelten Gehölzstreifen entstehenden Vernetzungen stärken den Naturhaushalt. Die großzügigen Gärten mit den resultierenden Durchgrünungen kommen dem Mikroklima entgegen.

Mit der Ausweisung des reidebegleitenden Streifens zu Entwicklung von Natur und Landschaft werden die Verhältnisse des Uferbereiches im Gebiet wesentlich verbessert. Der Wert des Gebietes als Lebensraum wird verbessert.

Die kleinteilige Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern, durchsetzt mit einem moderaten Maß an Großgrün, bildet einen harmonischen Siedlungsrand, der sich positiv auf das Landschaftsbild auswirkt.

Größe und Zuschnitt der Grundstücke sowie die im wesentlichen geplante Einzelhausbebauung bieten gute Ausgangsbedingungen für die Entwicklung einer vielfältigen Flora und Fauna im bebauten Bereich.

Zum benachbarten Park Sagisdorf als Geschützten Landschaftsbestandteil wird eine Konfliktsituation vermieden. Die Bebauung des neuen Wohngebietes greift nicht in den vorhandenen Grünzug ein. Der Park ist in seinem Flora- und Faunabestand weitestgehend zu schützen. Eine Verträglichkeit zwischen Park und geplanter Wohnnutzung ist gegeben, wenn man die Bilanzierung der einzelnen Schutzgüter betrachtet und die Gesamtbeurteilung des Eingriffs zur bestehenden Situation heranzieht.

Das neue Wohngebiet weist Qualitäten auf, welche mit dem heutigen Erleben und Empfinden des Umfeldes und dem neuen Freizeitverhalten der Bevölkerung in Einklang stehen. Die Gestaltung des Landschaftsbildes erhält neue Impulse.

Die Neubebauung mit ihrer Anpassung an die umgebenden Höhen, ihren grünordnerischen Gliederungen und ihren gestalterischen Erschließungsflächen schafft eine Arrondierung zu Reideburg, welche sich an die vorhandene Ortsrandbebauung anlehnt.

Mit dem Abriss der bestehenden Gebäude sowie der Sanierung der umweltgefährdenden Flächen und der geplanten Nutzung der Fläche wird eine jetzt unbefriedigende Situation bereinigt.

Die neuen Wege- und Straßenverbindungen kommen auch der Gesamtbevölkerung zugute.

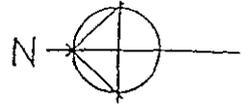
Der Abwanderung der städtischen Bevölkerung in den Siedlungsraum wird durch das Angebot von Wohnbaugrundstücken positiv entgegengewirkt. Kindergärten und Schulen sind in Reideburg in ausreichenden Kapazitätsreserven vorhanden und werden durch die Neuplanung gestärkt.

Der städtische Haushalt wird durch die Entwicklung des Baugebietes finanziell nicht belastet. Dies umfasst den Bereich der Planung und Untersuchung des Baugebietes zur Erstellung des Bebauungsplanes, die Planung, Ausführung und Fertigstellung sämtlicher Erschließungsanlagen einschließlich der Grünanlagen, Straßenbäume, Stellplatz, öffentlichen Straßen, etc. Folgekosten nach Übernahme der öffentlichen Flächen sind hiervon unberührt.

ANLAGEN

- Übersichtsplan (unmaßstäblich)
- Pflanzliste

Bebauungsplan Nr. 113 der Stadt Halle/Saale
„Wohnbebauung Halle-Reideburg, Zwickauer Straße“



Bebauungsplan Nr. 113 der Stadt Halle/Saale „Wohnbebauung Halle-Reideburg, Zwickauer Straße“

Pflanzenliste gem. pnV

Empfohlene Gehölze für die Anlage des Schutzstreifens gem. p 4:

Das Ziel dieser Anpflanzung besteht darin, einen strukturreichen Gehölzstreifen mit hohem Baumdeckungsgrad anzulegen. Die Artenauswahl erfolgt in Anlehnung an den natürlichen Waldtyp der Region (Eichen-Hainbuchenwälder) mit folgenden Leitarten:

Baumschicht:

- *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche)
- *Quercus petraea* (Trauben-Eiche)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Tilia cordata* (Winter-Linde)
- *Tilia platyphyllos* (Sommer-Linde)

Strauchschicht / Gehölzrand:

- *Berberis vulgaris* (Gemeine Berberitze)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Haselnuß)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Rhamnus catharticus* (Faulbaum)
- *Ribes alpinum* (Alpen-Johannisbeere)
- *Rosa arvensis* (Kriech-Rose)
- *Rosa canina* (Hunds-Rose)
- *Sambucus racemosa* (Hirschholunder)
- *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)

Empfohlene Saatgutmischung für die Ansaat der Reidewiese

Rotschwengel (<i>Festuca rubra</i>)	35%
Gewöhnliches Rispengras (<i>Poa trivialis</i>)	22%
Ausdauernder Lolch (<i>Lolium perenne</i>)	12%
Wieserispengras (<i>Poa pratense</i>)	10%
Riesenschwengel (<i>Festuca gigantea</i>)	5%
Riesenstraußgras (<i>Agrostis gigantea</i>)	5%
Wiesen-Lieschgras (<i>Phleum pratense</i>)	4%
Wiesen-Knäuelgras (<i>Dactylis glomerata</i>)	3%
Glatthafer (<i>Arrhenaterum elatius</i>)	2%
Wolliges Honiggras (<i>Holcus mollis</i>)	2%
Gräser	99%

Echtes Seifenkraut (<i>Saponaria officinalis</i>)	
Großer Wiesenknopf (<i>Sanguisorba officinalis</i>)	
Wiesenknöterich (<i>Polygonum bistorta</i>)	
Wiesenstorchschnabel (<i>Geranium pratense</i>)	
Kuckucks-Lichtnelke (<i>Lychnis flos-cuculi</i>)	
Pfennigkraut (<i>Lysimachia nummularia</i>)	
Kräuter	1%