



HALLE * Die Stadt

Bebauungsplan Nr. 15.1

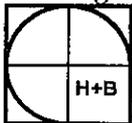
Wohnbebauung Halle- Dautzsch, Reideburger Landstraße

Begründung zur Satzung

Stand: Dezember 1998

Auftraggeber:
Stadt Halle (Saale)
Der Oberbürgermeister
Dezernat Planen und Umwelt
Stadtplanungsamt

Planungsbüro:



**DIETER BEELE
STEFAN HAASE**

STADTPLANUNG

GRASEWEG 2
06108 HALLE (S.)

Bearbeitung: Dipl.- Ing. Stefan Haase

15.12.98, H05beg06.doc

INHALTSVERZEICHNIS

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

2. BESTANDSAUFNAHME

- 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.2 Planerische Vorgaben
 - 2.2.1 Regionales Entwicklungsprogramm, vorbereitende Bauleitplanung
 - 2.2.2 Landschaftsplanung
 - 2.2.3 Rechtsgrundlagen
- 2.3 Gegenwärtige Flächennutzung
- 2.4 Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft
 - 2.4.1 Naturraum
 - 2.4.2 Schutzgut Boden
 - 2.4.3 Schutzgut Wasser
 - 2.4.4 Schutzgut Klima / Luft
 - 2.4.5 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
 - 2.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Natur- und Landschaftserleben
- 2.5 Vorhandene verkehrliche und stadttechnische Erschließung
- 2.6 Eigentumsverhältnisse

3. PLANUNGSKONZEPT

- 3.1 Städtebauliches Zielkonzept
- 3.2 Grünordnerisches Zielkonzept
- 3.3 Eingriffs-/ Ausgleichs- Bilanzierung
 - 3.3.1 Beschreibung des Eingriffs
 - 3.3.2 Erläuterung des Maßnahmenkonzeptes zur Vermeidung und zum Ausgleich
 - 3.3.3 Gesamtbeurteilung des Eingriffs
- 3.4 Begründung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen
 - 3.4.1 Städtebauliche Festsetzungen
 - 3.4.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.4.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.4.1.3 Bauweise
 - 3.4.1.4 Nebenanlagen und Garagen
 - 3.4.1.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen
 - 3.4.1.6 Schallschutz
 - 3.4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)
 - 3.4.3 Grünordnerische Festsetzungen
- 3.5 Verkehrserschließung
- 3.6 Stadttechnische Erschließung (Ver- und Entsorgung)
- 3.7 Hinweise und Kennzeichnungen
 - 3.7.1 Kampfmittelbeseitigung
 - 3.7.2 Archäologische Kulturdenkmale
 - 3.7.3 Stauende Nässe
 - 3.7.4 Schallpegelbereiche
- 3.8 Flächenbilanz

4. PLANVERWIRKLICHUNG

- 4.1 Bodenordnung
- 4.2 Städtebaulicher Vertrag
- 4.3 Absicherung der Realisierung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- 4.4 Kosten

ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG DER SATZUNG

- Anlage 1: Regelquerschnitte der Straßen und Wohnwege
- Anlage 2: Gestaltungsvorschlag

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Mit dem geplanten Baugebiet soll der südwestliche Ortsrand der Siedlung Dautzsch mit einer Einfamilienhausbebauung abgerundet werden. Die geplante Neubebauung soll dazu beitragen, den Bedarf nach Bauformen des Einfamilienhausbaues (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) in der Stadt Halle abzudecken. Es ist darüber hinaus vorgesehen, erschlossene Grundstücke für den individuellen Eigenheimbau zur Verfügung zu stellen.

Derzeit sind die Mehrzahl der in Frage kommenden Flächen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Daher ist zur Verwirklichung der o.g. Zielstellung die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig.

Desweiteren überlagert der Planbereich Flächen, die zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15 gehörten. Da hier im Gegensatz zu den Festsetzungen des VEP, der eine Doppelhausbebauung vorsah, freistehende Einfamilienhäuser verwirklicht werden sollen, wird der entsprechende Teilbereich des VEP aufgehoben.

Im nordöstlichen Teil des Planbereiches wurde bereits eine Bauvoranfrage positiv beschieden. Zur Abrundung des Geltungsbereiches wird auch dieser Teilbereich vom Bebauungsplan überlagert und die Anbindung an den Stichelsdorfer Weg gesichert.

2. BESTANDSAUFNAHME

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Bauflächen liegen im südwestlichen Bereich der Wohnsiedlung Dautzsch, östlich der Porphyrkuppen Großer und Kleiner Dautzsch. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Parzellengrenze der Bebauung am Stichelsdorfer Weg, wobei das Flurstück 53, Flur 4 der Gemarkung Diemitz eingeschlossen wird,
- im Osten durch den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 15, die westliche Parzellengrenze der Bebauung am Rapsweg, sowie die westliche Grenze des Haferweges,
- im Süden durch die nördliche Grenze der Reideburger Landstraße,
- im Westen durch eine vermaßte Linie zwischen Reideburger Landstraße, östlicher Grenze des Flurstückes 32 und südwestlicher Ecke des Flurstückes 34 (beide Flurstücke Gemarkung Diemitz, Flur 4).

Das Plangebiet umfaßt in der Gemarkung Diemitz, Flur 4 die Flurstücke 53, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66/86, 66/87, 66/88, 66/89, 66/98, 66/99, 66/100, 66/101, 26 (teilweise), 59 (teilweise). Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 9,3 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus der Planzeichnung (Teil A) ersichtlich.

2.2 Planerische Vorgaben

2.2.1 Regionales Entwicklungsprogramm, vorbereitende Bauleitplanung

Das Regionale Entwicklungsprogramm beinhaltet keine Festlegungen, durch die der Bebauungsplan berührt würde.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle stellt für den Plangeltungsbereich und die Bestandsbebauung der Siedlung Dautzsch Wohnbauflächen dar. Im westlichen Übergang zum Großen und Kleinen Dautzsch werden neue Grünflächen vorgesehen, die als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen dienen sollen. Südlich des Planbereiches jenseits der Reideburger Landstraße wurden landwirtschaftliche Flächen im Bestand in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

2.2.2 Landschaftsplanung

Im Vorentwurf des Landschaftsplanes wird die Freihaltung eines Schutzstreifens zur Porphyrkuppe auf dem Dautzsch ausgewiesen. Zur Entwicklung des Biotopverbundes ist die Gestaltung eines zentralen Grünzuges in östliche Richtung vorgesehen. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes wird eine naturnahe Eingrünung der geplanten Baufläche empfohlen.

2.2.3 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 - 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und in inhaltlicher Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen den Zielen des Bebauungsplanes nicht entgegen.

2.3 Gegenwärtige Flächennutzung

Die Flächen im Plangeltungsbereich werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Vereinzelt liegen Flächen brach, die für Baustelleneinrichtungen im Rahmen der Realisierung des VEP Nr. 15 genutzt wurden.

Die angrenzenden, älteren Wohnquartiere des Dautzsch zeichnen sich durch einen lockeren Kleinsiedlungscharakter mit überwiegend eingeschossiger Bebauung aus. Unmittelbar östlich angrenzend an den Plangeltungsbereich wurden im Rahmen des VEP Nr. 15 eingeschossige Doppel- und Reihenhäuser und zweigeschossige Mehrfamilienhäuser errichtet.

2.4 Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft

Die folgenden Darstellungen wurden auszugsweise dem Grünordnungsplan (Stand: Mai 1998) entnommen:

2.4.1 Naturraum

Naturräumlich ist das Bearbeitungsgebiet dem östlichen Harzvorland zuzuordnen. Es ist Teil des ebenen, kaum gegliederten Peißener Plateaus, in das sich lediglich der Reidebach eingeschnitten hat. Das nähere Plangebiet liegt unmittelbar östlich der Porphyrkuppen "Kleiner Dautzsch" und "Großer Dautzsch". Das Gelände weist Hangneigungen von durchschnittlich 1% auf, wobei die Geländehöhe 100 m ü. NN beträgt.

2.4.2 Schutzgut Boden

Regionalgeologisch ist das Untersuchungsgebiet Teil des Halleschen Vulkanitkomplexes, der durch die bekannten Halleschen Porphyre geprägt wird. Die im Westen an das Plangebiet angrenzenden Porphyrkuppen "Kleiner Dautzsch" und "Großer Dautzsch" bestehen aus

Schichten des Unteren Halleschen Porphyrs. Im näheren Plangebiet stehen pleistozäne Grund- und Endmoränenschichten saalekaltzeitlichen Ursprungs oberflächlich an.

Diese pleistozänen Grund- und Endmoränenschichten stellen das Ausgangsmaterial der Bodenbildung dar. Durch Verwitterungs- und Bodenbildungsprozesse haben sich im westlichen Teil Braunerde-Tschernoseme (Braunschwarzerde), im östlichen Teil Tschernoseme (Schwarzerden) und an den Hängen der Porphyrkuppen flachgründig Ranker und Regosole gebildet.

Die Braunerde-Tschernoseme besitzen ein hohes Ertragspotential und sind mit Ackerwertzahlen von 66-75 als fruchtbar einzustufen. Die Tschernoseme im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes mit einem sehr hohen Ertragspotential erreichen Ackerwertzahlen von 80-85. Die Ackerwertzahlen der Böden an den Hängen der Porphyrkuppen erreichen dagegen lediglich Werte zwischen 40 und 50 Punkten.

Abgesehen von den Hängen der Porphyrkuppen "Kleiner und Großer Dautzsch" wurden die unbebauten Flächen landwirtschaftlich genutzt. Durch die jahrhundertelange, sehr intensive ackerbauliche Bodennutzung sind die unverritzten Böden anthropogen überprägt. Bewirtschaftungsbedingte Bodenverdichtungen, entsprechende Gefügeänderungen und Oberbodenreduzierungen sind sehr wahrscheinlich.

2.4.3 Schutzgut Wasser

Die Sande und Kiese der Saaleterrassen stellen den wichtigsten Grundwasserleiter des Untersuchungsraumes dar. Desweiteren können auch die im gering wasserdurchlässigen Geschiebemergel/Geschiebelehm eingelagerten Schmelzwassersande grundwasserführende Zwischenschichten bilden. Die höchsten Wasserstände des gespannten Grundwasserleiters sind ca. 3,5 m unter Flur vorhanden. Die schwebenden Grund- und Schichtenwässer innerhalb der Schmelzwassersande sind zum Teil schon 2,20 m unter der Fluroberkante anzutreffen. Die Grundwasserfließrichtung ist von Nordwest nach Südost. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen aufgrund der hohen Sorptionskapazität der Böden gut geschützt. Eine Ausnahme bildet der Bereich mit flachgründigen Rankern und Regosolen. Aufgrund der wasserstauenden Geschiebemergel- und Geschiebelehmschichten kann das anfallende Regenwasser schlecht versickern. Es treten ein verstärkter Oberflächenabfluß und Vernässungserscheinungen auf. Diese lassen sich vermutlich auf das schwebende Grundwasser innerhalb der Schmelzwassersande zurückführen. Das Wasser kann aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Geschiebemergel- und Geschiebelehmschichten nur langsam versickern. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist somit nur schwer möglich. Der Oberflächenabfluß erfolgt in östlicher Richtung. Ein kleiner Graben östlich vom 'Rapsweg' nimmt das entsprechende Wasser auf und leitet es in den Reidebach. Nur der südlichste Teil des Plangebietes entwässert in südöstliche Richtung.

2.4.4 Schutzgut Klima / Luft

Regionalklimatisch ist der Raum dem Börde- und Mitteldeutschen Binnenlandklima zugehörig. Klimabestimmend ist die Lage im Lee des Harzes. Klimabestimmend ist die Lage im Lee des Harzes. Das langjährige Mittel der Niederschläge beträgt 498 mm/Jahr (Station Halle-Kröllwitz, Periode 1851-1980). Das Niederschlagsmaximum liegt in den Monaten Juni und Juli; das langjährige Niederschlagsminimum in den Monaten Januar und Februar. Die sehr geringen Niederschläge im Winter werden durch große Häufigkeiten ausgeglichen, die relativ großen Mengen des Sommers fallen hingegen bei wenigen Starkniederschlägen.

Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt 9,1 °C (Station Halle- Kröllwitz). Dabei ist der Juli der wärmste und der Januar der kälteste Monat. Vorherrschend sind westliche Winde, wobei wiederum Südwestwinde am häufigsten auftreten.

In thermischer Hinsicht unterscheidet sich die Fläche deutlich von anderen Wohngebieten. Es ist kein "nächtlicher Temperaturhalteeffekt" der Bebauung nachzuweisen. Die stadtklimatischen Untersuchungen der Stadt Halle von 1991 weisen das Bearbeitungsgebiet als "Kaltluftfläche" aus. Es ist anzunehmen, daß sich vor der östlich des Plangebietes gelegenen Bebauung die Kaltluft sammelt.

2.4.5 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Für das gesamte Gebiet ist aufgrund der geringen Jahresniederschläge und der Standortverhältnisse der subkontinentale Winterlinden - Traubeneichen-Hainbuchenwald (*Galio sylvatici-Carpinetum betuli* Oberd. 1957) potentiell natürlich. Auf den feuchteren Standorten ist der Eichen-Hainbuchenwald feuchter Ausprägung typisch.

Historisch belegt ist jedoch eine landwirtschaftliche Nutzung des Gebietes über eine sehr langen Zeitraum bis in die Gegenwart. Das Plangebiet ist somit durch ausgedehnte Ackerflächen geprägt. Es dominieren artenarme Kulturpflanzenmonostrukturen mit herbizidresistenten Kräutern. An den Wirtschaftswegen und Feldrainen sind ausdauernde, ruderale Beifuß- und Distelgesellschaften sowie ruderalisierte Queckenfluren ausgeprägt, denen trotz ihrer Wildkrautarmut aus tierökologischer Sicht eine gewisse Bedeutung zuzuweisen ist (z.B. für Heuschrecken). Entlang der Reideburger Landstraße hat sich infolge intensiver Pflege ein artenarmer Scherrasen ausgebildet.

Westlich und nordwestlich des Plangebietes liegen die nach § 30 NatSchG LSA geschützten Biotope „Großer und Kleiner Dautzsch“. Durch die starke Isolierung und die angrenzenden landwirtschaftliche Nutzung ist der Trockenrasenkomplex am Dautzsch stark eutrophiert und verarmt.

2.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Natur- und Landschaftserleben

Das Plangebiet wird geprägt durch seine Lage zu landwirtschaftlichen Nutzflächen. Lediglich die Porphyrkuppen des „Großen und Kleinen Dautzsch“ heben sich als landschaftsgeprägter Freiraum hervor. Im Norden und im Osten schließt sich die schon vorhandene Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit kleinen Privatgärten an. Durch die Mischung naturnaher Elemente mit den Resten der Gärten (nördlich des Plangebietes) und den gepflegten Grünflächen an den vorhandenen Reihenhäusern (östlich des Plangebiets) wirkt das Freiraumsystem vielfältig. Dazu trägt auch das leicht wellige Relief bei. Das Erholungspotential ist mit mittel einzustufen. Nur Anwohner nutzen die vorhandenen Trampelpfade zu einem kurzen Spaziergang. Kinder und Jugendliche tummeln sich auf den Ruderalflächen des Großen und Kleinen Dautzsch.

2.5 Vorhandene verkehrliche und stadttechnische Erschließung

Im Plangebiet selbst sind keine größeren Anlagen des Verkehrs bzw. der Stadttechnik vorhanden. Das Plangebiet ist von der Reideburger Landstraße und vom VEP Nr. 15 aus verkehrlich erschlossen. Die Anbindung an den Stichelsdorfer Weg ist möglich. Die stadttechnische Erschließung kann ebenfalls aus Richtung des VEP Nr. 15 erfolgen.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Ca. 2,2 ha des Plangebietes sind städtisches Eigentum (Gemarkung Diemitz, Flur 4, Flurstück 53, Flurstück 26). Die übrigen Flächen befinden sich im Privateigentum der das Vorhaben im wesentlichen realisierenden Wohnungsbaugesellschaft.

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1 Städtebauliches Zielkonzept

Gemäß dem Gestaltungsplan ist eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern als Ortsabrundung mit lockerem Siedlungscharakter beabsichtigt. Dabei soll ein Bauvolumen von etwa 180 Wohneinheiten in voraussichtlich zwei Bauabschnitten realisiert werden. Mit den o.g. Bauformen orientiert sich die Planung an der derzeitigen Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Die Geschossigkeit bewegt sich in einem dem baulichen Umfeld entsprechenden Rahmen von 1 bis 2 Vollgeschossen. An den Rändern der Siedlung sind zur landschaftlichen und städtebaulichen Einbindung der Siedlung nur eingeschossige Gebäude vorgesehen.

Die Siedlung wird durch einen zentralen Grünzug gegliedert. In diesem Grünzug ist die Anlage eines Kinderspielplatzes vorgesehen. Westlich an die Bebauung angrenzend ist als Übergang zu den Freiräumen am Kleinen und Großen Dautzsch ein Grünstreifen geplant. Näheres ist dem grünordnerischen Zielkonzept zu entnehmen.

Die verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung wird sowohl über die Reideburger Landstraße, über die Anbindungspunkte zum Bereich des VEP Nr. 15 als auch über den Stichelsdorfer Weg erfolgen. Die notwendigen Anbindungsmöglichkeiten an Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

3.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Die landschaftsarchitektonischen und ökologischen Zielstellungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

a) Funktionelle und gestalterische Gliederung der Erschließungsflächen

Durch die Reduzierung von Straßenbreiten entsprechend den Ausführungen der EAE 85/95 kann einerseits die Versiegelung reduziert und damit das Mikroklima verbessert, andererseits die verfügbare öffentliche und private Grünfläche erweitert werden. Der Einbau verkehrsberuhigender Maßnahmen erhöht die Aufenthaltsqualität der Straßen.

Die verkehrsberuhigten Bereiche, Parkplätze und Grundstückszufahrten sollten zur Kennzeichnung als Wohngebiets (Spiel-)straße einen Belagsunterschied erhalten.

b) Entwicklung eines Biotopverbundes

Zur Aufwertung und Strukturierung der üblicherweise recht monotonen Einzel- und Reihenhäuserwohngebiete und zur Entwicklung eines Biotopverbundes wird am westlichen und südlichen Rand eine naturnahe Eingrünung mit Streuobstwiese im Norden, Baum- und Strauchpflanzungen und Wiesenflächen und ein zentraler Grünzug in Ost - West - Richtung vorgeschlagen. Durch eine enge Verzahnung mit den vorhandenen Biotopstrukturen (Kleiner und Großer Dautzsch) wird die ökologische Bedeutung noch erhöht.

c) Gestaltung der öffentlichen Grünflächen

In dem zentralen Grünzug wurden Räume mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten (Baumblocke im Osten und im Westen als „Eingangszonen“, quadratischer Platz mit Baumbegrenzung, Baumreihe) eingeordnet. Diese sind durch eine qualifizierte Freiflächenplanung weiter zu spezifizieren. Bei der Erschließungsplanung ist darauf zu achten, daß die vorgesehenen Bäume nicht durch Versorgungsleitungen verschoben oder verhindert werden.

3.3 Eingriffs-/ Ausgleichs- Bilanzierung

3.3.1 Beschreibung des Eingriffs

Mit dem Vorhaben wird die gesamte zur Errichtung des Wohngebietes benötigte Fläche grundhaft verändert. Der Tatbestand eines Eingriffes i.S. des Gesetzes ist gegeben. Die Naturraumpotentiale sind wie folgt betroffen:

a) Arten und Biotope

Durch den Bau des geplanten Wohngebietes mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, Erschließungsstraßen und Grünflächen erfolgen Eingriffe in das Biotoppotential. Es sind insgesamt 7 Biotoptypen betroffen, wobei die Eingriffe in junge Ruderal- und Segetalgesellschaften qualitativ (ca. 5.700 m²) und die Verluste der Ackerflächen quantitativ (80.100 m²) am größten sind. Es ist möglich, die Eingriffe durch Vermeidungsmaßnahmen zu minimieren und unvermeidbare Eingriffe innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes durch Aufwertung ökologisch weniger wertvoller Flächen auszugleichen.

b) Boden

Die Böden des Untersuchungsgebietes sind durch die geplanten Baumaßnahmen erheblich gefährdet. Schadstoffeinträge während der Bauphase lassen sich durch geeignete Schutzmaßnahmen vermeiden. Allerdings werden mit dem Neubau durch Versiegelung, Teilversiegelung und Bodenveränderungen wertvolle Schwarzerdeböden mit Ackerwertzahlen von 66 bis 85 Punkten auf einer Fläche von ca. 8,01 ha beseitigt. Die Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt - Lebensstätte für Tiere und Pflanzen, Filter und Puffer vor Schadstoffeinträgen in das Grundwasser u.a. - sind nicht ersetzbar. Ein Ausgleich bzw. Ersatz ist nur durch eine Entsiegelung von Flächen in gleicher Größenordnung möglich. Innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes sind keine Entsiegelungen möglich.

c) Wasserhaushalt

Die Gefahr der Verminderung der Grundwasserneubildungsrate kann durch Regenwasserrückhaltung und -versickerung auf den Privatgrundstücken gemindert werden. Weiterhin sind die Verkehrsflächen nach Möglichkeit in wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Verunreinigungen des Grundwassers sind durch Schutzmaßnahmen so gut wie ausgeschlossen.

d) Klima

Die zu erwartenden mesoklimatischen Veränderungen haben aller Voraussicht nach keine negativen Auswirkungen auf das Umland. Die „Verstädterung“ des Gebietes (allgemeine Erwärmung, Veränderung des Flurwindsystems, Reduzierung der Kaltluftproduktion usw.) wird kaum in den angrenzenden Wohngebieten spürbar sein. Für die nach § 30 NatSchG LSA geschützten Biotope „Kleiner und Großer Dautzsch“ sind keine Schädigungen prognostizierbar.

e) Landschaftsbild

Durch die geplante Siedlungsentwicklung tritt keine wesentliche Verschlechterung des Landschaftsbildes im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand ein. Der heutige Siedlungsrand verschiebt sich, ausgeräumte Ackerflächen verschwinden. Die Anlage von großzügigen Strauch- und Baumpflanzungen führt zur Aufwertung des Landschaftsbildes.

3.3.2 Erläuterung des Maßnahmenkonzeptes zur Vermeidung und zum Ausgleich

Zur Kompensation des Eingriffes sind Maßnahmen erforderlich, die zur Verminderung der Eingriffe selbst bzw. zum Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen beitragen sollen. Diese Maßnahmen sollen dabei in einem funktionellen und ökologischen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Ausgleichsflächen und -maßnahmen verbindlich festgesetzt.

Nr.	Entstehender Eingriff	Schutz, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme
1.	5.700 m ² Ruderal- und Segetalfluren sowie 3.100 m ² Scherrasen und Queckenrasen-Pionierfluren gehen verloren	Ausgleich bzw. Ersatz durch die Anlage von 16.100 m ² randlicher naturnaher, extensiv zu pflegender Wiesenstreifen mit Baum- und Strauchpflanzungen
2.	Beseitigung von 80.100 m ² landwirtschaftlicher Nutzfläche (Acker)	Ausgleich bzw. Ersatz durch die Anlage einer 4.850 m ² großen, naturnahen Obstwiese; durch die Pflanzung von 158 Straßenbäumen und die extensive Dachbegrünung von Garagen und Carports; ökologische Aufwertung der Ackerfläche durch 27.400 m ² strukturreiche private Hausgärten
3.	Beseitigung von biologisch aktivem Oberboden durch den Bau von Straßen, Wegen und Wohngebäuden	Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 abzuschleppen, zu lagern und wiederzuverwenden. Ein Ausgleich oder Ersatz für die Versiegelungen ist innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes nicht möglich.
4.	Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes; Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch den Bau von Straßen, Wegen und Wohngebäuden	Vermeidung von Schadstoffeinträgen durch Einhaltung der gängigen Vorschriften; Festsetzung zur Regenwasserrückhaltung und Wiederverwendung auf den privaten Grundstücken; Minimierung der Versiegelung durch den Einsatz von teilweise wasserdurchlässigen Straßen- und Wegebelägen (Pflaster, Rasengitterzellen, wassergebundene Decken); Dachbegrünung von Garagen und Carports

5.	Mesoklimatische Veränderungen durch Reduzierung von Kaltluftentstehungsfläche	Minimierung der „klimatischen Verstärkung“ durch Einschränkung der Bebauung und Versiegelung sowie intensive Durchgrünung des Gebietes einschließlich Dachbegrünung von Garagen und Carports
6.	Veränderung des Landschaftsbildes durch die Bebauung	Ersatz durch die Schaffung einer intensiv durchgrüneten, gut gestalteten Siedlung mit hoher Vielfalt, positiver Eigenart und großer Naturnähe; Realisierung harmonischer Übergänge zur Landschaft durch breite Wiesenstreifen mit Baum- und Strauchgruppen; Anlage einer Obstwiese
7.	Gefahr der Beeinträchtigung benachbarter nach § 30 NatSchG LSA geschützter Biotop (Großer und Kleiner Dautzsch) durch Wohnbevölkerung	Schutz und Minimierung durch Freihaltung eines breiten Pufferstreifens in Form von landwirtschaftlicher Nutzfläche und eine, von den wertvollen Flächen entfernte Wegführung; Errichtung eines großzügigen, interessanten Spielplatzes innerhalb des Baugebietes

3.3.3 Gesamtbeurteilung des Eingriffs

Zur ökologischen Bewertung werden die Kriterien Natürlichkeit, Seltenheit, Gefährdung, Vielfalt, Bedeutung im Biotopverbund und die Möglichkeit der Kompensation/Ersetzbarkeit herangezogen. Die Einschätzung orientiert sich an den gängigen Modellen der Biotopbewertung.

Diese Bilanzierung ist im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 15.1 ausführlich erläutert.

In dieser Bilanzierung eingestellt, wurde auch die im Zusammenhang mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15 noch zu erbringende Ausgleichsmaßnahme (Anlage einer Streuobstwiese), die im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen zum B- Plan Nr. 15.1 sinnvoller eingeordnet werden konnte.

Zusammenfassend wird festgestellt, daß bei Umsetzung der vorgeschlagenen Schutz-, Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen die projektbedingten Eingriffe in ihrer Wirkung vermindert bzw. kompensiert und die „ökologische Bilanz“ ausgeglichen werden kann.

3.4 Begründung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

3.4.1 Städtebauliche Festsetzungen

3.4.1.1 Art der baulichen Nutzung

a) Reine Wohngebiete (WR)

Reine Wohngebiete sind bis auf einen Streifen entlang der Reideburger Landstraße im gesamten Plangebiet festgesetzt. Die Festsetzung dient dazu, die im Planbereich vorhandenen, landschaftlich besonders hochwertigen Wohnlagen vor störenden Nutzungen, wie sie z.B. auch in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind, zu schützen. Die Sicherung der Wohnruhe steht als Ziel mit an oberster Stelle.

b) Allgemeine Wohngebiete (WA)

Allgemeine Wohngebiete sind in einem Streifen entlang der Reideburger Landstraße festgesetzt. Diese Gebiete haben aufgrund ihrer Lage zu den Verkehrsanlagen ein geringeres Schutzbedürfnis als die angrenzenden reinen Wohngebiete und können potentiell auch wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen aufnehmen. Nichtsdestotrotz sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig, da sie zum einen die Wohnruhe der angrenzenden reinen Wohngebiete besonders stören würden, zum anderen der erwünschten kleinteiligen Siedlungsstruktur entgegenstehen.

3.4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

a) Grundflächenzahl (GRZ)

In der Planzeichnung ist eine GRZ von 0,4 gemäß den Obergrenzen des § 17 BauNVO für reine und allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die textlich festgesetzten Nebenbestimmungen sind notwendig, um die Annahmen zum Versiegelungsgrad in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung planerisch zu sichern. Demnach ist eine Gesamtversiegelung bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig. Der Gestaltungsplan zeigt, daß dieser Wert eingehalten werden kann und gleichzeitig noch genügend Spielräume für eine gewisse kleinteilige Nachverdichtung in Zukunft gegeben sind. Dem Schutzgut Boden wird dadurch in hohem Maße Rechnung getragen.

b) Zahl der Vollgeschosse

Die Siedlung soll durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung geprägt werden. Insbesondere an den Übergängen zur freien Landschaft ist die Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung zur Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild notwendig (vgl. hierzu auch den Gestaltungsplan). In einem Streifen entlang der Reideburger Landstraße ist nur eine eingeschossige Bebauung zulässig, um den Siedlungscharakter entlang des Straßenverlaufes der Reideburger Landstraße mit seiner eingeschossigen Bebauung aufzunehmen.

Am Übergang zur Bestandsbebauung (VEP Nr. 15) sind im Bereich des Geschoßwohnungsbaues zur verträglichen Einordnung der Neubebauung zwei Vollgeschosse zwingend einzuhalten.

3.4.1.3 Bauweise

Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird eine aufgelockerte Bebauung gesichert. An den Siedlungsrändern und dem Übergang zur Landschaft sind nur Einzelhäuser zulässig. Entlang der Haupteerschließungsstraße des Plangebietes, die als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist, sind einseitig nur Doppel- und Reihenhäuser zulässig, um diese wichtige Verbindung auch städtebaulich zu betonen.

Die Sicherung der Grundstücke, die für den individuellen Einfamilienhausbau in Form von Einzelhäusern vorgesehen sind, wird im Erschließungsvertrag erfolgen. Für die spätere Ausführung bleiben dabei genügend Gestaltungsspielräume.

In den sonstigen Bereichen werden die Bauformen (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) nicht detailliert festgesetzt, da sich die Bauform weitestgehend aus der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ergibt und negative städtebauliche Auswirkungen durch das Fehlen einer entsprechenden Festsetzung nicht zu erwarten sind.

3.4.1.4 Nebenanlagen und Garagen

Um den aufgelockerten und durchgrünten Siedlungscharakter zu sichern, sind Nebenanlagen im Sinne der Festsetzung und Garagen grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind nur die textlich festgesetzten Nebenanlagen zulässig. Weiterhin zulässig sind Nebenanlagen, wie z.B. Terrassen, Mauern, Böschungen, u.ä. außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Garagen sind zur Erhöhung der Gestaltungsfreiheit auch innerhalb der Abstandsflächen der Gebäude zulässig, die nicht zur überbaubaren Grundstücksfläche gehören. Bevorzugt sollen die Garagen in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude angeordnet werden. Durch diese Festsetzung geht der aufgelockerte, durchgrünte Siedlungseindruck mit kompakter Baustruktur nicht verloren.

Zur Sicherung der Wohnruhe sind in allen festgesetzten Baugebieten Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, wie z.B. Hundezwinger nicht zulässig.

3.4.1.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen

Mit der Festsetzung der o.g. Rechte wird die Erschließung eines Teiles der Bebauung gesichert, die nicht unmittelbar über öffentliche Verkehrsflächen angebunden ist. Um die Gestaltungsfreiheit bei der Anlage dieser Wohnwege zu erhöhen, können diese Flächen bis zu 3 Meter beidseits der festgesetzten Lage verschoben werden. Um jedoch eine sinnvolle Erschließung auf den privaten Baugrundstücken zu gewährleisten, ist eine Verschiebung nur zulässig, wenn die Funktionsfähigkeit der Anlagen (Zuwegung) erhalten bleibt.

3.4.1.6 Schallschutz

In den Baugebieten müssen die Auswirkungen der Schallbelastung auf ein zumutbares Maß reduziert werden. Dabei ist nach der Schallimmissionsprognose zu dem Bebauungsplan von einer maximalen Prognosebelastung mit 59 dB(A) tagsüber und 52 dB(A) nachts auszugehen. Zur Reduzierung der Auswirkungen sind daher Festsetzungen zum Schallschutz zu treffen.

Würde der Belang des Schallimmissionsschutzes für die geplante Bebauung mit Vorrang abgewogen, so würde dies eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung anhand der Orientierungswerte zur DIN 18005 bedeuten. Danach wäre im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches die Festsetzung eines Mischgebietes möglich. Die Folgen einer solchen Festsetzung sind schon unter Würdigung der Schutzansprüche, die der angrenzenden, bestehenden reinen Wohnbebauung zukommen, nicht hinnehmbar. Schon aus diesem Grund kann der Schallschutzanspruch der geplanten Bebauung nicht mit Vorrang abgewogen werden. Die Ausweisung eines Mischgebietes würde dem durch die angrenzende Wohnbebauung vorgeprägten Bebauungszusammenhang, in den sich die Neuplanung einfügen muß, nicht entsprechen. Bei gleichrangiger Behandlung der Belange des Immissionsschutzes für die bestehende und die geplante Bebauung untereinander, sowie der Belange des Schallschutzes mit den Belangen der Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile verbleibt die Möglichkeit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten im südlichen Teil des Planbereiches. Die übrigen Bereiche werden als reine Wohngebiete festgesetzt.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV für reine und allgemeine Wohngebiete werden am Tage in den wohnungsnahen Freiflächen im gesamten Plangebiet eingehalten. Die Grenzwertüberschreitung bei Nacht ist hinnehmbar, da die Freiflächen zu den Nachtstunden normalerweise nicht genutzt werden und darüber hinaus die zumutbaren Innenraumpegel eingehalten werden.

Im Plangebiet sind Maßnahmen zur Gewährleistung von zumutbaren Innenraumpegeln notwendig. Hierbei kann auf die DIN 4109 zurückgegriffen werden, die bei den ermittelten

Außenlärmpegeln ein resultierendes Schalldämmmaß entsprechend den maßgebenden Lärmpegelbereichen vorsieht. Speziell für die Schlafräume wird unter den Voraussetzungen einer Neubauplanung von einem einzuhaltenden Innenraumpegel von 32 dB(A) als Mittelungspegel ausgegangen. Als Pegelminderung durch das teilweise geöffnete Fenster (Kippstellung) werden 15 dB(A) angesetzt. Dies entspricht dem Innenraumpegel, der bei Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV für besonders schützenswerte Klinik - und Kurgebiete mit 47 dB(A) nachts als Außenlärmpegel erreicht wird. (Rechnerisch vor dem geöffneten Fenster einzuhaltender Außenlärmpegel nachts von $32 + 15 \text{ dB(A)} = 47 \text{ dB(A)}$).

Um diese Werte zu erreichen sind bei der Bauausführung die in der Planzeichnung jeweils gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zu beachten. Demnach sind die Materialien der Außenbauteile (Fenster, Türen, Wände und Dächer) so zu wählen, daß die entsprechenden Schalldämmmaße nach DIN 4109 eingehalten werden.

Zur Sicherung der Nachtruhe sind in einem Streifen entlang der Reideburger Landstraße die Grundrisse so zu gliedern, daß sich die Schlafräume zur schallabgewandten Nordseite gliedern. Durch die überwiegende Südausrichtung der Gebäude ergibt sich dadurch grundsätzlich keine Beeinträchtigung in der Grundrißwahl. Der Gestaltungsplan zeigt allerdings auch, daß sich einzelne Gebäude auch nach Osten orientieren können und somit nicht optimal gegen die nächtlichen Lärmeinwirkungen geschützt werden könnten. Daher sind ausnahmsweise auch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zulässig.

Das vorliegende Schallgutachten weist zudem nach, daß durch das Gewerbegebiet Halle- Ost keine negativen Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung zu erwarten sind. Auch eine mögliche Ausfahrt aus dem Plangebiet zum Stichelsdorfer Weg hat weder auf die geplante noch auf die bestehende Bebauung negative Beeinträchtigungen zur Folge.

3.4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Zur Umsetzung baugestalterischer Absichten enthält der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften. Rechtsgrundlage ist § 87 der Bauordnung des Landes Sachsen- Anhalt in Verbindung mit § 9 (4) des Baugesetzbuches. Hiermit wird die Übernahme von örtlichen Bauvorschriften in den Bebauungsplan ermöglicht. Alle hier behandelten Festsetzungen dienen der Vermeidung von Entwicklungen, die für das Erscheinungsbild der geplanten Wohnsiedlung möglicherweise störend wären. Sie sollen dabei zugleich die für die Realisierung von Bauvorhaben nötigen Gestaltungsspielräume gewährleisten.

a) Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe

Um die Neubebauung verträglich in das umgebende Orts- und Landschaftsbild einordnen zu können, wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Sockelhöhe) als örtliche Bauvorschrift in Verbindung mit § 9 (2) BauGB festgesetzt. Sie ist auf die Höhe der angrenzenden Straße bzw. Zuwegung bezogen und gewährleistet eine verträgliche Einfügung in die Örtlichkeit, ohne die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung über das nötige Maß hinaus zu beschränken.

b) Dächer

Zugrundeliegendes Gestaltungsziel ist das geneigte Dach, das auch den räumlichen Bestandszusammenhang des Gebietes prägt. Als Dachformen werden daher Pult- und Satteldächer festgesetzt. Diese Dachformen eröffnen ein breites Spektrum an Gestaltungsmöglichkeiten, ohne das Gesamterscheinungsbild der Siedlung außer Acht zu lassen. Die festgesetzten Dachneigungen von 5 bis 40 Grad sind zur verträglichen Einordnung der Gebäude in die vorhandene Topographie sowie das bauliche und landschaftliche Umfeld notwendig.

Die Errichtung von Flachdächern wurde ausgeschlossen, weil Flachdachbauten sich schon im Zusammenhang mit der Bestandsbebauung als Fremdkörper darstellen würden. Wesentlicher für den Ausschluß von Flachdächern ist die zur Vermeidung gestalterischer Beeinträchtigungen im Gebiet nötige Wahrung eines zusammenhängenden Ortsbildes der Neubebauung. Ein solches zusammenhängendes Ortsbild wäre bei einer Mischung von Flachdächern bis hin zu Satteldächern mit 40 Grad Neigung innerhalb der räumlichen Struktur der Siedlung nicht mehr gegeben. Die Länge der Gauben wird festgesetzt, um einerseits die Dachlandschaft abwechslungsreich zu gliedern und andererseits die harmonische Proportionierung der Dächer im Ortszusammenhang zu regeln und gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden. Nebengebäude, Garagen und Dachgauben bestimmter Länge u.ä. sind von der Festsetzung der Dachform ausgeschlossen, da dies die Gestaltungsfreiheit zu stark einschränken würde.

Um grobe gestalterische Beeinträchtigungen auszuschließen und bei der Wahl der Materialien ortstypische Gestaltungen zu fördern, sind Metalldeckungen und die genannten Farbspektren (grün und blau) ausgeschlossen. Es verbleiben damit für die Ausführung genügend Wahlmöglichkeiten, die sich in die vorhandene Örtlichkeit einfügen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen lassen Gebäudestaffelungen zu. Dabei bleibt jedoch die Notwendigkeit bestehen, die Firststellung innerhalb des Bebauungszusammenhangs nicht völlig abweichend von der als Planung erwünschten Baustruktur zu gestalten (siehe Gestaltungsplan). Daher wird hier die Festsetzung der Hauptfirstrichtung laut Planeintrag vorgenommen. Sie ist auf den Gesamtzusammenhang der Bebauung gerichtet und läßt so einerseits eine größere Variationsbreite der einzelnen Gebäudeformen zu, andererseits enthält sie die nötige Mindestvorgabe bezüglich der Einfügung in die vorhandene Bebauung und das umliegende Orts- und Landschaftsbild. Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile von Hauptgebäuden sind von der Festsetzung ausgeschlossen, da dies die Gestaltungsfreiheit zu stark einschränken würde.

c) Einfriedungen / Vorgärten

Mit dem Bebauungsplan wird auch eine differenzierte gestalterische Behandlung der Freiflächen angestrebt. Zusammenhängende Straßenräume mit klaren Übergängen von der Straße über gestaltete Vorgärten zu den Hausgärten sind dabei wichtig (Übergang von öffentlichen über halböffentliche zu privaten Räumen).

Die Grundstückseinfriedungen der Vorgärten sind als Hecken auszuführen. Zugrundeliegendes Gestaltungsziel ist es hierbei, den Charakter eines großzügig durchgrüneten Wohngebietes zu erreichen. Auch Zäune in Verbindung mit Hecken sind mit dem o.g. Gestaltungsziel vereinbar. Mauern, sowie die Anlage und der Bau von Stellplätzen, Carports und Garagen würden diesem Gestaltungsziel widersprechen. Auch die Nutzung der Vorgärten als Arbeits- und Lagerfläche würde störend wirken und ist mit dem o.g. Gestaltungsziel nicht vereinbar. Sie sollen im o.g. Sinne bis auf die festgesetzten Ausnahmen gärtnerisch gestaltet werden, um den o.g. Raumeindruck zu unterstützen. Die Höhe der Einfriedungen wurde festgesetzt, um den o.g. Raumeindruck zu gewährleisten und optische Barrieren zu vermeiden. An Kreuzungseinmündungen ist die Festsetzung der Höhe der Einfriedungen notwendig, um die Einsehbarkeit im Interesse der Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

d) Gestaltung der Stellplätze, Wege, u.ä.

Die Festsetzungen 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 und dem landschaftlichen Umfeld in angemessener Art und Weise erfolgen. Es soll durch einen

möglichst geringen Versiegelungsgrad der Flächen von vornherein negativen gestalterischen Einwirkungen vorgebeugt werden (z.B. keine Schwarzdecke für die befahrbaren Wohnwege, etc.) und das Ziel des Bodenschutzes gestärkt werden (siehe Punkt 3.4.1.2).

Die Festsetzungen zur Ausführung der Dächer von Garagen und Carports sind zur Sicherung der Annahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung notwendig und unterstützen die erläuterten Gestaltungsziele. Die hierzu festgesetzte Ausnahme soll eine Wahlmöglichkeit v.a. der Bauherren des individuellen Einfamilienhausbaues eröffnen, da die Garagen, die durch die Wohnungsbaugesellschaft errichtet werden, begrünte Dächer erhalten werden.

Die Eingrünung der Müllstandplätze und des Standortes für Wertstoffcontainer ist notwendig, da diese Anlagen erfahrungsgemäß bei mangelhafter Ausführung besonders störend auf das Wohnumfeld wirken.

3.4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die Obstwiese und der Grünstreifen als Siedlungsabgrenzung zwischen den Baugrundstücken und der freien Landschaft haben angrenzend an den „Großen und Kleinen Dautzsch“ ökologisch wertvolle Pufferfunktionen und sind zur Erhaltung bzw. Entwicklung des Naturschutzwertes wichtig. Die Flächen auch entlang der Reideburger Landstraße haben zugleich eine wichtige Funktion im Biotopverbund.

Um eine monotone Gestaltung der Flächen entlang der Reideburger Landstraße zu vermeiden und eine abwechslungsreiche Grüngestaltung zu sichern, sind Geländemodellierungen neben der eigentlichen Grüngestaltung ein wesentliches gestalterisches Mittel, um o.g. städtebauliches Ziel zu erreichen. Die maximale Höhe der Modellierungen ist festgelegt, da darüber hinaus keine verträgliche Einordnung mehr möglich wäre und eher der Eindruck eines Walles entstehen würde, der die Siedlung von ihrem Umfeld abriegeln würde. Desweiteren sollen die anschließenden Gartenflächen vor direkten Einblickmöglichkeiten von der Reideburger Landstraße aus, geschützt werden. Die Festsetzung ist als Ausnahme vorgesehen, um die spätere Gestaltung im Rahmen der Ausführungsplanung unter einen Genehmigungsvorbehalt zu stellen und Detailabstimmung zu ermöglichen, um unerwünschte gestalterische Entwicklungen zu vermeiden.

Aufgrund der Größe der Siedlung und der voraussichtlichen Altersstrukturen (Junge Familien mit Kindern) ist innerhalb des Grünzuges am Übergang zur freien Landschaft die Anlage eines etwa 550 qm großen Spielplatzes für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren vorgesehen. Die Ausstattung des Spielplatzes wird im Erschließungsvertrag festgelegt.

Hochstämme bewirken eine zügige Durchgrünung des neuen Ortsrandes. Die Beschattung der entstehenden, versiegelten Fahrbahn hat zugleich positive mikroklimatische Auswirkungen. Ein 'Aufheizen' der Straße wird reduziert und Staub wird gebunden.

Die Möglichkeit der Verschiebung des Baumstandortes ist notwendig, um noch gewisse Gestaltungsmöglichkeiten bei der späteren Ausführungsplanung offenzuhalten.

Die Verwendung standortgerechter, überwiegend heimischer Gehölze der potentiell-natürlichen Vegetation entspricht den Erfordernissen zur Kompensation der Eingriffe. Sie erfüllen wichtige Aufgaben des Artenschutzes, sie sind langlebig und pflegearm.

Folgende Pflanzen sind geeignet:

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus i.S.	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata i.S.	Winterlinde

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Bepflanzung der Streuobstwiese

Kirsche in Sorten

z.B. 'Große Schwarze Knorpelkirsche', 'Hedelfinger Riesenkirsche'

Birne in Sorten

z.B. 'Doppelte Philippsbirne', 'Gellerts Butterbirne', 'Pastorenbirne'

Pflaume in Sorten

z.B. 'Große Grüne Reneklode', 'Hauszwetsche'

3.5 Verkehrserschließung

Die Festsetzung der Verkehrsflächen erfolgt unter den Anforderungen an eine kosten- und flächensparende Bauweise und eines verkehrsberuhigten Charakters des Wohngebietes. Die Querschnitte orientieren sich an den Empfehlungen der EAE 85/95.

Die Kurvenradien in den Abbiegebereichen der Verkehrsflächen werden grundsätzlich für dreiachsige LKW (Länge 15 m) als Bemessungsfahrzeug vorgesehen und entsprechen somit zugleich den Anforderungen für Feuerwehrzufahrten aus der Landesbauordnung. Der Einbau geschwindigkeitsdämpfender Engstellen ist innerhalb der u.g. Regelquerschnitte möglich.

Das Verkehrsnetz des Plangebietes bindet im Süden an die Reideburger Landstraße als Hauptanknüpfungspunkt an das überörtliche Verkehrsnetz an. An drei Stellen des Plangebietes, darunter einmal in Fortsetzung der Wegeführung im Grünzug, ist auch die

Verknüpfung zum Bereich des VEP Nr. 15 zumindest für Fußgänger und Radfahrer gegeben. An diesen Verknüpfungspunkten anbindend wurde ein schleifenartiges Erschließungsnetz entwickelt, das sich auf einem Hauptnetz aufbauend immer weiter verästelt und in Anliegerstraßen endet, die der Wohnruhe in den Wohngebieten zugute kommen. Im Norden des Plangebietes besteht die Möglichkeit der Anbindung an den Stichelsdorfer Weg, nutzbar ebenfalls zumindest für Fußgänger und Radfahrer.

In der Gesamtbreite der in der Planzeichnung festgesetzten Regelquerschnitte sind die Maße für die Bordsteinrückenstützen (beidseits 25 bis 30 cm) enthalten. In den folgenden Ausführungen werden einerseits die Straßenbreiten nach EAE angegeben, andererseits erfolgt die Angabe der in der Planzeichnung festgesetzten Breite der Verkehrsfläche in Klammern. Die Bordsteinstützen müssen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Zusätzlich wird auf die Querschnittsdarstellungen in der Anlage zur Begründung verwiesen.

Die Haupteerschließungsstraße, die als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist, wird in einer Breite von maximal 9,00 Metern (9,55 Meter) ausgeführt. Darin enthalten ist eine 4,75 Meter Breite Fahrbahn mit einem 2,00 Meter breiten Gehweg. In den Seitenräumen ist abschnittsweise ein 2,25 Meter breiter Bedarfsstreifen ausgewiesen, der zur Grüngestaltung (Grünstreifen, Baumpflanzungen) oder zur Herstellung von Besucherparkplätzen genutzt werden kann. Im Einmündungsbereich in die Reideburger Landstraße wird die Fahrbahn zur verkehrssicheren Gestaltung auf 5,50 Meter aufgeweitet. Im Bereich des zentralen Grünzuges ist die Einengung der Fahrbahn auf 3,50 Meter vorgesehen, um die Barrierewirkung der Straße zu minimieren und die Querung für Fußgänger und Radfahrer zu erleichtern. Die gesonderte Ausweisung der Bordsteinrückenstützen kann hier entfallen, da sie innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen liegen werden.

Die übrigen Verkehrsflächen sind zur besonderen Zweckbestimmung als „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt: Die Querschnittstypen werden dort verwendet, wo ein geringes Verkehrsaufkommen erwartet werden kann. Die Querschnittsbreite beträgt hier insgesamt 4,75 Meter (5,35 Meter). Sie kann als Mischfläche ausgeführt werden. Der Gestaltungsplan zeigt, daß so ein abwechslungsreicher Straßenraum geschaffen werden kann. An zwei Stellen sieht der Bebauungsplan asymmetrische Einengungen auf 3,50 Meter (4,10 Meter) vor, um den verkehrsberuhigten Charakter des Gebietes zu unterstreichen.

Die privaten Verkehrsflächen in Form von 3,00 Meter (3,60 Meter) breiten befahrbaren Wohnwege, die als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger festgesetzt sind, ergänzen das Erschließungsprinzip und tragen privaten Charakter.

Abseits der Straßen wird ein unabhängiges Rad- und Fußwegenetz entwickelt. Es dient sowohl der Vernetzung der Siedlung im Inneren als auch der Verknüpfung des Bereiches mit seinem baulichen und landschaftlichen Umfeld. Die öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg werden in einer Breite von 2,50 Metern (3,00 Meter) vorgesehen.

Innerhalb der Grünflächen werden die Wege nicht parzellenscharf festgesetzt, sondern nur in Form eines Gestaltungsvorschlages, der in der Ausführungsplanung genauer untersetzt werden muß. Wichtig ist dabei die Wegführung innerhalb des zentralen Grünzuges und eines Siedlungsrandweges innerhalb des Grünstreifens, der die Siedlung nach Westen hin zum Großen und Kleinen Dautzsch absetzt.

In diesem Zusammenhang wird besonders auf die Wegführung zur Kreuzung Stichelsdorfer Weg / Hortensienweg hingewiesen, in deren Bereich sich die Haltestelle der Linien 27 und 44 der HAVAG befindet. Der Weg befindet sich teilweise außerhalb des Planbereiches, führt jedoch über Grundstücke der Wohnungsbaugesellschaft, die den Bebauungsplan größtenteils umsetzen möchte und städtisches Eigentum. Von daher hat sich die Ausdehnung des Plangebietes auf diesen Bereich erübrigt. Die Wegeverbindung wird jedoch im Erschließungsvertrag gesichert. Sie ist für die fußläufige Anbindung des Gebietes nach Norden und die Anbindung an den ÖPNV von wesentlicher Bedeutung.

Im Bereich der zentralen Gebietseinfahrt von der Reideburger Landstraße aus, ist die Einrichtung einer neuen, zusätzlichen Bushaltestelle innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen möglich. Sie soll v.a. der Verbesserung der Andienung des Neubaugebietes,

insb. für den Schulverkehr dienen. Die Ausformung und Finanzierung dieser Maßnahme ist im Erschließungsvertrag mit der Wohnungsbaugesellschaft zu sichern.

3.6 Stadttechnische Erschließung (Ver- und Entsorgung)

Die Beteiligung der Versorgungsträger hat ergeben, daß grundsätzlich für alle Medien Anschlußmöglichkeiten bestehen. Im Zuge der Erschließung des Standortes werden alle Medientrassen (Wasser, Abwasser, Gas, Elektro, Telekom) neu geplant und verlegt. Da alle Trassen innerhalb öffentlicher Flächen oder der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger realisiert werden, ist eine gesonderte Kennzeichnung von Trassen nicht erforderlich.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwassernetz bindet an die Übergabepunkte im Bereich des VEP Nr. 15 an. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, daß die Abwasserkanäle nicht durch Bäume überpflanzt werden dürfen und die in den Anlagen zur Baumschutzsatzung der Stadt Halle angegebenen Abstände eingehalten werden. Da die vorhandenen Systeme kapazitätsmäßig ausgelastet sind, muß bis zur Fertigstellung der Entwässerung über das Pumpwerk Halle- Ost , die nicht vor dem Jahr 2000 vorgesehen ist, die Kapazität der Kläranlage Halle- Dautzsch erhöht werden. Eine abschließende Regelung erfolgt im Erschließungsvertrag, in den auch eine entsprechende Vereinbarung mit der HWA einmündet.

Die Sammlung des Regenwassers wird getrennt erfolgen. Aufgrund der ungünstigen Bodeneigenschaften ist eine Versickerung nur eingeschränkt möglich. Da die Einleitmengen des Gesamtgebietes in die Vorflut (einschließlich VEP Nr. 15) auf 18 l/s festgelegt wurde, muß das anfallende Regenwasser überwiegend im Gebiet zurückgehalten und zeitversetzt an die Vorflut abgegeben werden. Hierzu wurde bereits im Rahmen der Realisierung des VEP Nr. 15 ein unterirdischer Staukanal im Haferweg gebaut, der so dimensioniert ist, daß er das Regenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen und das von den Dachflächen straßenseitig abgeleitete Regenwasser aus dem Bereich des BP Nr. 15.1 aufnehmen kann. Das auf den privaten Flächen gartenseitig abgeleitete Regenwasser muß vor Ort auf den privaten Baugrundstücken zurückgehalten werden. Da dies nicht innerhalb des Bebauungsplanes geregelt werden kann, trifft der Erschließungsvertrag entsprechende Vereinbarungen, die zum einen für den Erschließungsträger verbindlich sind, zum anderen in die Kaufverträge mit den späteren Bauherren zu übernehmen sind. Die Anlagen zur Regenwasserrückhaltung sind mit der Unteren Wasserbehörde im Rahmen der Bauantragsstellung abzustimmen.

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist aus dem Bereich des VEP Nr. 15 möglich. Dies gilt auch für die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie und Gas. Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes wird ein neues Telefonnetz von der Deutschen Telekom errichtet.

Die Erschließung des Gebietes wurde so konzipiert, daß alle Grundstücke maximal 50 Meter von einer öffentlichen, von der Müllabfuhr nutzbaren Straße, entfernt liegen, was als zumutbare Entfernung für die Eigentümer angenommen wird, um die Mülltonnen zu transportieren. Damit wurde dem öffentlichen Belang der gesicherten Entsorgung in ausreichendem Maße Rechnung getragen, ohne die späteren, privaten Eigentümer übermäßig zu belasten. Sofern die späteren Eigentümer dies jedoch wünschen, können sie die von der Stadtwirtschaft unterbreiteten Angebote (Müllgroßbehälter, Full- Serviceverträge) in Anspruch nehmen.

Im Bereich der Einmündung in die Reideburger Landstraße wird ein Containerplatz für die Sammlung von Wertstoffen festgesetzt, um die ausreichende Entsorgung der Neubaubereiche (VEP Nr. 15 und BP Nr. 15.1) sicherzustellen.

3.7 Hinweise und Kennzeichnungen

3.7.1 Kampfmittelbeseitigung

Die Polizeidirektion Halle weist in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hin, daß im Plangeltungsbereich keine Kampfmittel bekannt sind. Bei unerwarteten Funden ist der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

3.7.2 Archäologische Kulturdenkmale

Das Landesamt für archäologische Denkmalpflege LSA weist in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hin, daß innerhalb des Plangeltungsbereiches zum derzeitigen Stand der Erkenntnis keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind. Allerdings werden die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen.

3.7.3 Stauende Nässe

Der gesamte Plangeltungsbereich wird gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB gekennzeichnet. Das Geologische Landesamt weist in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hin, daß mit stauender Nässe zu rechnen ist. Die zukünftigen Bauherren haben daher diesen Hinweis bei ihrer Bauausführung zu beachten. Darauf aufbauend sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Keller) so zu planen, daß Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Desweiteren wurde vom STAU Halle eine hydrologische Stellungnahme (106/98/4538) eingeholt, aus der hervorgeht, daß eine Beeinträchtigung durch hoch anstehendes Grundwasser nicht zu erwarten ist.

3.7.4 Schallpegelbereiche

Zur Gewährleistung zumutbarer Innenraumpegel sind im Rahmen der Baugenehmigung die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten. Zur Beurteilung der Lärmsituation dienen hierzu die entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (vgl. hierzu auch die Punkte 3.4.1.6).

3.8 Flächenbilanz

Als städtebauliche Kennwerte lassen sich folgende Daten anführen:

Planungsbereich:	9,3 ha	100 %
darin :		
Nettobauland:	5,6 ha	59,8 %
Verkehrsflächen:	1,4 ha	15,2 %
Grünflächen:	2,3 ha	25,0 %

4. PLANVERWIRKLICHUNG

4.1 Bodenordnung

Das Gelände befindet sich größtenteils in der Hand eines Grundeigentümers (Wohnungsbaugesellschaft), der die Erschließung und Entwicklung des Gebietes auf Grundlage des Bebauungsplanes betreiben wird. Die restlichen Flächen liegen im Eigentum der Stadt. Die für die Realisierung notwendigen Flächen werden an die o.g. Wohnungsbaugesellschaft übertragen bzw. verkauft. Daher kann von bodenordnenden Maßnahmen (Umlegung) nach § 45 ff BauGB abgesehen werden.

4.2 Städtebaulicher Vertrag

Aufgrund des o.g. Grundstücksbezuges wird die Stadt Halle die Erschließung der Baugebiete durch einen Erschließungsvertrag gemäß § 124 des Baugesetzbuches, der zwischen der Stadt Halle und dem Grundeigentümer abgeschlossen wird, regeln. Darin hat der Erschließungsträger den Nachweis der Erschließung mit allen Medien der technischen Infrastruktur über gesonderte Verträge zu führen.

Zu den Inhalten des Erschließungsvertrages wird auf den Mustertext der Stadt Halle verwiesen. Zusätzlich sind darin u.a. folgende Punkte festzulegen:

- Sicherung des Anteils der erschlossenen Grundstücke für den individuellen Einfamilienhausbau,
- Sicherung der Wegeverbindung zum Bereich Stichelsdorfer Weg / Hortensienweg,
- Sicherung der Rückhaltung cä. der Hälfte des auf den privaten Baugrundstücken anfallenden Regenwassers, z.B. durch Zisternen etc.,
- „Abpollerung“ der Verbindung zum Stichelsdorfer Weg,
- Errichtung eines Wertstoffcontainerstandplatzes,
- Einrichtung einer neuen Bushaltestelle,
- Gestaltung des zentralen Grünzuges,
- Ausstattung des Kinderspielplatzes.

4.3 Absicherung der Realisierung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die auf den Baugrundstücken liegenden Ausgleichsmaßnahmen werden zugleich mit der Errichtung bzw. zeitnah mit der Errichtung der Gebäude durch den jeweiligen Bauherren durchgeführt. Die notwendigen vertraglichen Verpflichtungen zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen werden im Erschließungsvertrag festgelegt.

4.4 Kosten

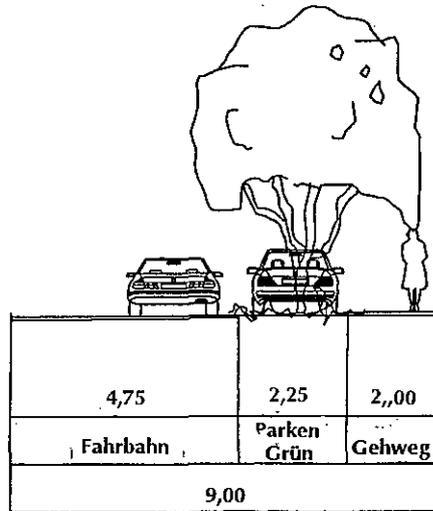
Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 15.1 entstehen der Stadt Halle keine Kosten. Die Kosten der Erschließung werden durch den Erschließungsträger auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages übernommen.

Infolge des durch die bereits realisierten, derzeit geplanten und künftigen Wohnungsbauvorhaben am Dautzsch bedingten Einwohnerzuwachses sind Maßnahmen insbesondere im Bereich der sozialen Infrastruktur z.B. durch Neubau, Umbau oder Sanierung vorhandener Objekte erforderlich. Derartige Einrichtungen (z.B. Kindertagesstätte) sollten nach Möglichkeit in zentraler Lage am Dautzsch eingeordnet werden, da sie für alle Einwohner

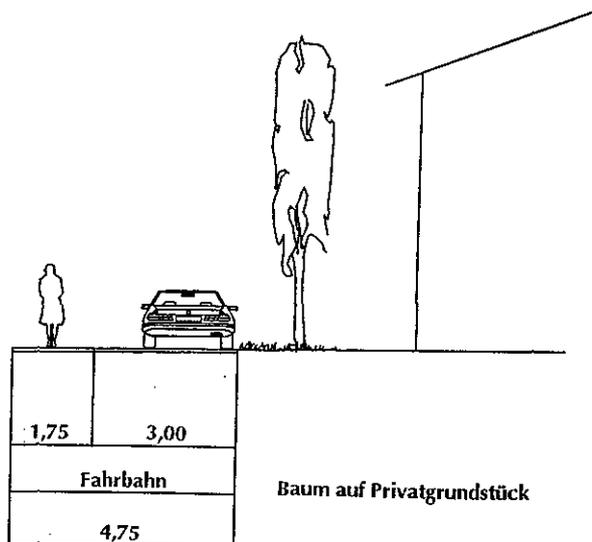
dieses Stadtviertels gleichermaßen nutzbar sein sollten. Über die Verteilung der Kosten zur Realisierung dieser Folgemaßnahmen sind Regelungen innerhalb des Erschließungsvertrages zu vereinbaren.

- Regelquerschnitte der Straßen und Wohnwege -

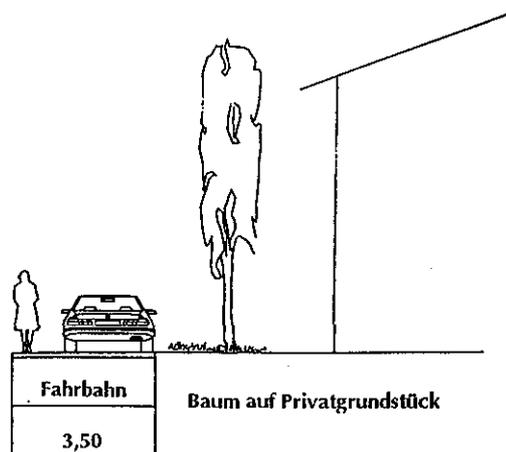
SAMMELSTRASSE



WOHNSTRASSE, TYP 1



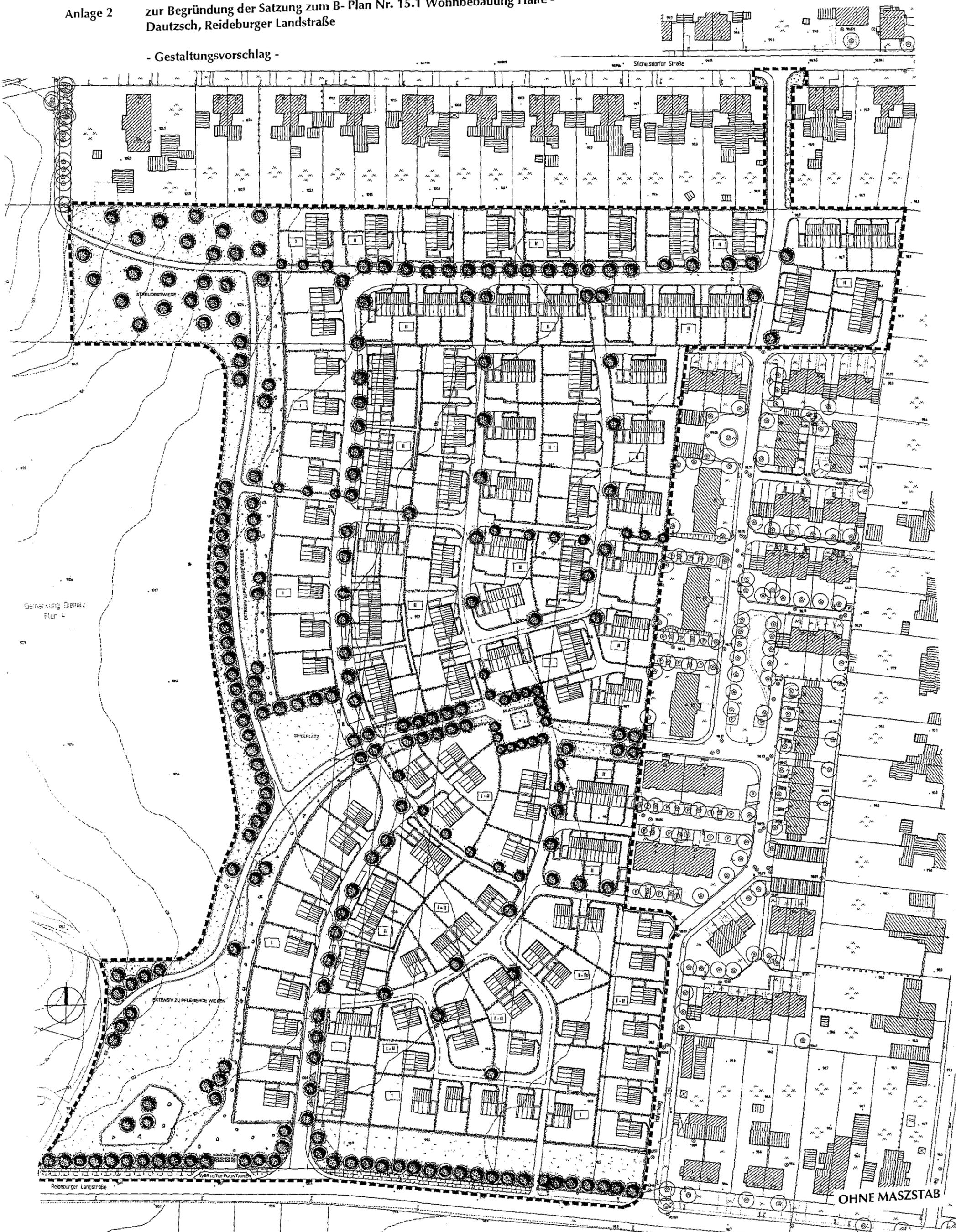
**WOHNSTRASSE, TYP 2
UND PRIVATE WOHNWEGE**



Zu der Gesamtbreite der dargestellten Regelquerschnitte sind die Maße für die Bordsteinrückenstützen (25 - 30 cm) hinzuzurechnen, um die in der Planzeichnung festgesetzten Straßenbreiten zu erhalten.

Anlage 2 zur Begründung der Satzung zum B-Plan Nr. 15.1 Wohnbebauung Halle - Dautsch, Reideburger Landstraße

- Gestaltungsvorschlag -



OHNE MASZTAB