

II. BEGRÜNDUNG DER SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR.89 WOHNBEBAUUNG, HALLE-REIDEBURG; SCHNEEBERGER STRASSE

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplanes	1
2. Räumlicher Geltungsbereich	1
3. Bestandsaufnahme	2
3.1 Art der bisherigen Nutzung	
3.2 Naturräumliche Situation	
4. Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planung	3
5. Städtebauliche Konzeption	3
6. Erschließung	3
6.1 Verkehrserschließung	
6.2 Ver- und Entsorgung	
7. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	6
7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	6
7.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	
7.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	
7.1.3 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	
7.1.4 Stellung der baulichen Anlagen	
7.1.5 Verkehrsflächen	
7.1.6 Versorgungsflächen	
7.1.7 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche)	
7.1.8 Vorkehrungen zum Schutz des Bodens	
7.2. Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
7.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
8. Flächenbilanz	10
9. Kostenbeteiligung der Stadt	11
10. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	11

Anlagen

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Flurstücksgrenzen

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Gemäß den Aussagen des vom Stadtrat am 16.07.1997 beschlossenen Flächennutzungsplanes der Stadt Halle soll zukünftig im Ostteil der Stadt ein Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung liegen.

Neben kleinräumlichen Siedlungs - und Ortsabrundungen sollen auch großflächigere Erweiterungen möglich werden.

Die Ortslage Reideburg, zu der das alte Rundangerdorf Sagisdorf gehört, soll neben dem Dautzsch und Büschdorf Schwerpunkt dieser Entwicklung sein.

Für den geplanten Geltungsbereich besteht derzeit als durchgehend nicht bebaute Fläche kein Bauungszusammenhang nach § 34 Baugesetzbuch.

Daher ist ein Bebauungsplan erforderlich, der die rechtliche Grundlage für eine Bebauung mit Wohngebäuden im Sinne der oben genannten Ortsabrundungen schafft.

2. Räumlicher Geltungsbereich

In der Gemarkung Reideburg soll auf bisher landwirtschaftlich genutzten (Weide, Acker) und z.T. brachgefallenen Flächen eine Wohnanlage entstehen.

Die Baufläche liegt im nördlichen Bereich Halle-Reideburgs im Ortsteil Sagisdorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

im Süden durch den westlichen Zweig der Schwarzenberger Straße
und das Flurstück 5105/139

im Osten durch die Schneeberger Straße

im Norden durch die Grundstücke südlich des östlichen Zweigs der Zwickauer Straße
und in Fortführung bis zur Schneeberger Straße durch die nördliche Grenze
der Flurstücke Nr. 690/89 und 691/90.

im Westen durch die Zwickauer Straße.

Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke

Flur 2: 79 teilweise; 82/5
90/1; 90/2; 90/3; 90/4; 91; 96; 98; 101/1 teilweise
689/90; 690/89; 691/90; 692/90; 697/95; 699/94
700/80; 5105/139 UH tw.; 947/97; 734/109 teilweise
Flur 3: 2/1 teilweise

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 1,84 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem beigefügten Lageplan (Anlage 1) dargestellt.

Die Grundstücke befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Die öffentlichen Straßenflächen, die straßenbegleitenden Gräben und das Flurstück 5105/139 sind in der Verfügung der Stadt Halle.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Art der bisherigen Nutzung

Der Nordteil des Bebauungsplanes beinhaltet den südlichen Teil des alten Rundangerdorfes Sagisdorf mit Gehöften (bestehend aus Wohnhäusern, Ställen und Scheunen) und südlich angrenzenden Gärten mit Gewächshäusern. Daran schließen sich bis zur Zwickauer Straße bewirtschaftete Wiesenflächen an.

In Reideburg als einem der "Küchendorfer" der Stadt Halle ist die landwirtschaftliche Nutzung traditionell besonders eng mit der dörflichen Wohnform verbunden. Der Verlust der Nutzflächen soll durch eine in Größe und Form der Gebäude sowie der Einfriedung und Begrünung gut auf die Umgebung abgestimmte Bebauung minimiert werden.

3.2 Naturräumliche Situation

Das Plangebiet ist in seiner Gesamtheit durch menschliche Einflüsse geprägt.

An das nördlich gelegene Rundangerdorf grenzen kleinteilige Ackerflächen und landwirtschaftliche Brachen.

Entwässerungsgräben entlang der Straßen, teilweise mit markantem Gehölzbestand, Hausgärten und Gartenlandbrachen ergänzen das derzeitige Ortsbild.

Topographie des Geländes

Das Plangebiet liegt in einer Höhenlage von 94.70 m bis 96.50 m ü.NN. Es steigt von Westen (Zwickauer Straße) nach Osten (höchster Punkt im Wohnweg Schneeberger Straße) an.

Der Bereich zwischen der Schwarzenberger Straße und dem Wohnweg E - Schneeberger Straße - liegt gegenüber den Verkehrsflächen um 0.3m bis 0.9m vertieft. Die straßenbegleitenden Gräben sind in geringfügigem Maße in das Gelände eingeschnitten.

Boden

Das Gelände weist eine 0,6-1,3 m starke humose Deckschicht auf - bestehend aus Schwarzerdebildungen, die als wechselnd sandiger, toniger humoser Schluff spezifiziert wurden. Der obere 0,4-0,6 m starke Horizont wird als Mutterboden eingestuft.

Darunter lagert Beckenschluff. Dessen Schichtunterkante liegt bei 1,0 m im westlichen Teil, sonst 1,6-1,8 m unter Gelände. Darunter folgen einheitlich wasserführende Schmelzwassersande in einer Mächtigkeit von 0,6 - 2,50 m. Die Sande werden von Geschiebemergel unterlagert.

Grundwasser

Die Schmelzwassersande über dem als Stauhorizont fungierenden Geschiebemergel sind wasserführend. In den bindigen Deckschichten (Schwarzerde/Beckenschluff) ist zusätzlich das Auftreten von Stauwasser möglich. Somit muß in niederschlagsreichen Jahreszeiten mit geländenahen Wasserständen gerechnet werden, was von den Anwohnern u.a. für die westliche Grundstücksfläche bestätigt wurde.

(Baugrundgutachten 8/96, Ing.-büro Bernold und Backhaus).

4. Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planung

Der Planungsbereich wurde aus dem am 16.07.1997 durch den Stadtrat beschlossenen Flächennutzungsplan der Stadt Halle entwickelt, der das Gebiet als Wohnbaufläche ausweist.

Zur Zeit wird ein Rahmenplan für Reideburg erarbeitet, dessen erste Ergebnisse mit in den Bebauungsplan eingeflossen sind.

Weitere übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Festlegungen liegen nicht vor.

5. Städtebauliche Konzeption

Zur Umsetzung der Planungsziele wurde eine städtebauliche Struktur entwickelt, die baulich differenziert verdichtete Bereiche im Wechsel mit großzügigen Grünbereichen aufweist.

Den Kern der Bebauung bildet eine gehöftartig gegliederte Gebäudegruppe, die eine gemeinschaftlich zu nutzende private Grünfläche mit Kleinkinderspielplatz umschließt. Diese Fläche ist über ein Fußwegesystem auch von den nicht unmittelbar angrenzenden Grundstücken erreichbar.

Zur vorhandenen Altbauung und zum östlich der Zwickauer Straße verlaufenden Graben hin wird die Gebäudehöhe abgestuft. Durch eine deutliche Grünzäsur soll die alte Dorfstruktur (Rundangerdorf Sagisdorf) ablesbar bleiben.

Der Verlauf des vorhandenen Weges in der Biegung der Schwarzenberger Straße wird beibehalten; der durch die Verkehrsflächen eingeschlossene Bereich wird zur Wahrung des dörflichen Charakters als Obstbaumwiese ausgewiesen.

Die Gebäudegruppe im östlichen Plangebiet wird gestaffelt, um sich an den geschwungenen Verlauf der Straße anzupassen.

Generell ist im Plangebiet der Bau von Einfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern, im Zentrum des Gebiets auch als Hausgruppe bzw. in Form von Reihenhäusern vorgesehen.

Weiterhin gestalterisch bestimmend wird das vorhandene und teilweise auszubauende straßenbegleitende Grabensystem bleiben.

6. Erschließung

6.1 Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung der geplanten Wohnbebauung erfolgt im wesentlichen über das vorhandene, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Straßennetz. Der das Plangebiet durchquerende nördliche und südliche Ast der **Schwarzenberger Straße** (in nördlicher Fortsetzung Schneeberger Straße) ist gegenwärtig noch als Landesstraße (L167) klassifiziert. Eine Umstufung zur Kreisstraße ist im Gespräch, jedoch zeitlich nicht fixiert.

Aufgrund der geringen Breite des südlichen Abschnitts der Schwarzenberger Straße in Richtung Zwebendorfer Straße ist dieser Bereich als Einbahnstraße in nördl. Richtung

ausgewiesen. Der aus Norden einfließende Verkehr wird deshalb über den westlichen Zweig der Schwarzenberger Straße am Südrand des Plangebietes in die Zwickauer Straße geleitet. Wegen dieser notwendigen Einbahnregelung wird diese Straße als Sammelstraße mit Verbindungsfunktion (Kategorie CV) eingestuft.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde in der Biegung der Schwarzenberger Straße eine Verkehrszählung durchgeführt.

Für das Jahr 2010 wurde folgende Prognosebelegung errechnet:

Schwarzenberger Straße - nördlicher Ast	rd. 3250 Kfz / 24 Std.
Schwarzenberger Straße - westlicher Ast	rd. 1650 Kfz / 24 Std.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der nördliche Ast der Schwarzenberger Straße mit 6 m Fahrbahnbreite zuzüglich beidseitigen 2 m breiten Fußwegen ausgewiesen. Der westliche Ast der Schwarzenberger Straße wird mit 4,75 m Fahrbahnbreite und einem 2 m breiten Fußweg an der Fahrbahnordseite geplant. Der Radius in der Biegung muß für das Rechtsabbiegen 12,5 m betragen.

Die Abschnitte der Straßen am Rande des Planungsgebietes gehören der Konzeption Tempo-30-Zone an.

Die **Zwickauer Straße** erschließt die 3 nördlich im Plangebiet liegenden Grundstücke (Altbebauung). Die Parameter dieser Straße bleiben unverändert, lediglich nicht als Gehweg benötigte Flächen werden als Verkehrsgrün ausgewiesen.

Der vorhandene befahrbare Wohnweg an der Ostgrenze des Plangebietes -**Schneeberger Straße**- erschließt die hier für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke.

Die Baufläche nördlich des westlichen Zweigs der Schwarzenberger Straße wird über 3 Wohnwege verkehrstechnisch erschlossen. Der Wohnweg "B" wurde aufgrund seiner Länge und Funktion - Anfahrt, Straßenrandstellplätze, Carportanlage - mit Wendehammer ausgebildet.

Analog dem Wohnweg "B" wurde auch der Wohnweg "D", der vom nördlichen Ast der Schwarzenberger Straße abzweigt, in Ergänzung der im Entwurf des Bebauungsplans dargestellten Lösung mit einer Wendeanlage ausgestattet, so daß auch hier das Wenden von 2-achsigen Fahrzeugen ermöglicht wird.

Der ruhende Verkehr wird durch Garagen bzw. Carports auf den Grundstücken abgedeckt, an der Wendeanlage des Wohnweges "B" als Gemeinschaftsanlage.

Die Wohnwege B, C und D werden durch ein Wegesystem vernetzt. Der vorhandene Fußweg in der Biegung der Schwarzenberger Straße wird beibehalten, jedoch auf 2 m Breite reduziert.

6.2 Ver- und Entsorgung

Elektroversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Elektroversorgungsleitungen vorhanden, überwiegend als Freileitungen an Niederspannungsmasten. Durch die vom Versorgungsbetrieb geplante Errichtung einer Trafostation in der Zwickauer Straße außerhalb des Plangebiets wird die erforderliche Elt-Versorgung niederspannungsseitig gesichert. Die Elektroversorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen

Gasversorgung

Im Wohnweg "E- Schneeberger Straße" und in der Zwickauer Straße sind Gas - Niederdruckleitungen vorhanden. Eine Gasversorgung für die Neubebauung ist aus diesem Netz gegeben.

Wasserversorgung

Trinkwasserleitungen sind im Randbereich des Plangebietes vorhanden (Schneeberger Straße und Zwickauer Straße).

TWL DN 100 GG im östl. Randbereich der Schneeberger Straße

TWL DN 80 im östl. Randbereich der Zwickauer Straße

Die Trinkwasserversorgung für die geplante Wohnbebauung kann durch Anschluß an die TWL DN 100 erfolgen. Zur Gewährleistung einer 2-seitigen Einspeisung ist eine Verbindung zur Zwickauer Straße herzustellen.

Entwässerung

Das Planungsgebiet liegt in einem derzeit abwassertechnisch unerschlossenen Gebiet. Die Entwässerung der vorhandenen Bebauung erfolgt über abflußlose Gruben mit Entleerung. Die anfallenden Oberflächenwasser werden teilweise durch vorhandene Vorflutgräben abgeleitet.

Die Erschließung des Gebietes ist perspektivisch im Trennsystem geplant.

Als Interimslösung bis zur Realisierung dieser Maßnahmen ist für den Planbereich der Bau einer Kleinkläranlage vorgesehen, als Standort die Fläche östl. des Wohnweges "C".

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser mit ermittelten max. 34,7 l / sec. wird über ein straßenbegleitendes Grabensystem, das zur Zwischenspeicherung des Wassers und zur Verzögerung seines Abflusses dient, in den an der Zwickauer Straße vorhandenen Gräben geleitet. Von hier aus wird es durch eine vorhandene Straßenunterquerung in den zum Reidebach führenden Gräben abgegeben.

Die Wohnwegeentwässerung (Rinnen) wird an die Gräben angeschlossen. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist weitestgehend auf den Grundstücken zu speichern und einer Nutzung im Grundstück zuzuführen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist lt. Baugrundgutachten nur bedingt gegeben. Es werden deshalb an den dafür geeigneten Grundstücksgrenzen Gräben angeordnet, die an die straßenbegleitenden Gräben angeschlossen werden. Ergänzend dazu können an die Rinnen der Wohnwege Überläufe aus den Regenwasserrückhaltesystemen der Grundstücke angeschlossen werden.

Das östlich der Schneeberger Straße gelegene Baufeld wird zur Ableitung des Niederschlagswassers über eine Verrohrung an das Grabensystem an der Westseite der Schwarzenberger Straße angeschlossen.

Das aus der provisorischen Kleinkläranlage anfallende Abwasser wurde mit 0,44 l / sec. ermittelt. Es wird in das Grabensystem mit eingeleitet.

Unter Pkt.3 des Textteils des Bebauungsplans wurden Festsetzungen zur Ableitung des Niederschlagswassers getroffen.

Zur Vermeidung von Hochwasser am Reidebach, in den das Grabensystem einleitet, wird festgesetzt, daß aus dem Plangebiet max. 35 l / sec. in diesen eingeleitet werden dürfen.

Fernmeldetechnische Versorgung

Zur fernmeldetechnischen Versorgung ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Abfallentsorgung

Die Standplätze für die Abfallbehälter sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Ein Befahren der Wohnwege durch Müll- und andere Entsorgungsfahrzeuge ist nur in der Schneeberger Straße vorgesehen.

Am Entsorgungstag müssen die Abfallbehälter an die jeweiligen Straßen gestellt werden.

7. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

Um eine geordnete Erstellung von Nebenanlagen zu erreichen, werden diese in ihrer Größe und Lage bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse sowie die Traufhöhe bestimmt. Die festgelegten unterschiedlichen Bestimmungsgrößen ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplanes und der daraus resultierenden städtebaulichen Konzeption:

- Im westlichen Plangebiet wird gegenüber der sonstigen Bebauung das Maß der baulichen Nutzung aufgrund der angrenzenden und zu entwickelnden Biotopflächen reduziert.
- Generell wird die Zahl der Vollgeschosse auf 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die max. zulässige Traufhöhe und die Dachneigung festgesetzt. Differenzen innerhalb des Plangebietes werden unter Pkt. 5 - Städtebauliche Konzeption - begründet.

7.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Letztgenannte Festsetzung soll die unter Pkt. 5 dargestellte gehöftartige Struktur, d.h. die Kombination von gestaffelt angeordneten Doppelhäusern bzw. Reihenhäusern ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Um eine Gestaltungsfreiheit inbezug auf die Anordnung von Nebenanlagen (außer Garagen und Carports) und vorspringenden Gebäudeteilen (Erker, Wintergärten, Abstellräume) zu ermöglichen, werden textl. Festsetzungen zur möglichen Erweiterung der überbaubaren Flächen getroffen.

7.1.3 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Um eine geordnete Erstellung von Nebenanlagen zu erreichen, werden Festsetzungen über deren Standorte und Zweckbestimmung getroffen.

Um den der vorhandenen dörflichen Struktur angepaßten baulich aufgelockerten Charakter der Wohnbebauung zu erreichen, wurde bestimmt, welche Flächen für den privaten ruhenden Verkehr als Carportanlagen zu erstellen sind.

Für die in der Planzeichnung mit Ga bezeichneten Stellplatzflächen wird die Entscheidung - Garage oder Carport- freigestellt.

7.1.4 Stellung der baulichen Anlagen

Zur Wahrung des dörflichen Charakters werden Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen getroffen. Mit der Festsetzung der Hauptfirstrichtung soll eine Ordnung und harmonische Gestaltung in der städtebaulichen Gruppierung der Baukörper in Verbindung mit der bestehenden Bebauung erreicht werden.

7.1.5 Verkehrsflächen

Die vorhandenen und teilweise auszubauenden Straßen mit den fahrbahnbegleitenden Fußwegen werden ohne Untergliederung als Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung festgesetzt.

Durch Straßenbegrenzungslinien werden sie von Flächen mit anderer Nutzung und von den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung getrennt.

Die zur inneren Erschließung des Plangebietes erforderlichen Wohnwege werden als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt.

Am Wohnweg "B" und Wohnweg "Schneeberger Straße" werden Besucherstellplätze ausgewiesen.

Ein- und Ausfahrten zu den Stellplätzen, Carports und Garagen werden durch Planzeichen festgesetzt, um eine Ordnung im Gebiet mit entsprechend festgesetzter Vorgartengestaltung zu erreichen.

7.1.6 Versorgungsflächen

Im Plangebiet wurde für die provisorische Kleinkläranlage eine Fläche am Wohnweg "C" festgesetzt. Dieser Standort gewährleistet einen kurzen Anschluß für den später in der Straße verlaufenden Sammler. Nach Realisierung der endgültigen Lösung für die Entwässerung kann diese - jetzt für die Kleinkläranlage erforderliche - Fläche der öffentlichen Grünfläche zugeschlagen werden.

Der im Entwurf zum Bebauungsplan enthaltene Standort für eine Trafostation kann gem. Schreiben der Energieversorgung Halle vom 06.06.97 entfallen, da nach neueren Erkenntnissen die Versorgung über eine neu zu errichtende Trafostation außerhalb des Plangebietes erfolgen soll.

7.1.7 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche)

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde für das Plangebiet eine Schallimmissionsprognose erstellt. (Ingenieurbüro Goritzka)

Die Untersuchungen ergaben, daß die durch den Straßenverkehr (Prognosewert für das Jahr 2001) zu erwartende Lärmbelastung in Teilbereichen des Planungsgebietes die Orientierungswerte der DIN 18 005 für Allgemeine Wohngebiete überschreitet.

Lt. Prognose wurden folgende Maximalwerte für Teilbereiche ermittelt:

- tags 60 dB (A)
- nachts 51 dB (A)

In der Planzeichnung ,Teil A , werden die Baugrenzen gekennzeichnet, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, und die Pegelwerte des Gutachtens (tag/nacht) eingetragen; in den Textlichen Festsetzungen ,Teil B , werden entsprechende Festsetzungen für passiven Schallschutz an den betreffenden Gebäuden getroffen.

Die an die Straßen grenzenden Wohngärten werden durch den Verkehrslärm ebenfalls belastet. Es wurden deshalb im westlichen Teilbereich (WA4,5,7 und 8) Mauern mit 2,0m Höhe festgesetzt, die eine Lärmabschirmung für die Wohngärten bewirken sollen. Im östlichen Plangebiet können aufgrund der möglichen Stellung der baulichen Anlagen Terrassen jeweils an der lärmabgewandten Seite der Gebäude angeordnet werden.

7.1.8 Vorkehrungen zum Schutz des Bodens

Zum Schutz des Bodens, speziell zum Schutz seiner Versickerungsfunktion, wurde unter Pkt. 4.2 im Textteil festgesetzt, daß keine Unterkellerung der Gebäude erfolgen darf.

7.2 Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan werden private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die private Grünfläche innerhalb des Baugebiets soll als Kinderspielplatz und Kommunikationsbereich für die Eigenheimsiedlung dienen.

Festsetzungen zur Begrünung der Hausgärten, zur Minimierung der Zufahrtsbereiche und zur Dachbegrünung dienen der Beschränkung der Versiegelung und erhöhen das verbleibende Wasserspeichervermögen vor Ort.

Der Ausschluß von Nadelgehölzen im Vorgarten als nicht dorftypische Bepflanzung soll die Einpassung des Gebietes in den Kern der alten Ortslage unterstützen.

Zur Wahrung und Weiterentwicklung des Ortsbildes und zur Unterstützung der geplanten räumlichen Situation werden an markanten Punkten, zur Begleitung der Straßenführung in den Ort hinein sowie zur Abschirmung sensibler Bereiche Einzelbaumpflanzungen festgesetzt.

Bei der Artenwahl wurden heimische und dorftypische Gehölze berücksichtigt.

Die Vielzahl der Obstbäume soll die Verbindung zum traditionellen Obst- und Gemüseanbau der Küchendorfer herstellen.

Dem derzeit wertvollsten Grabenbereich mit dem ausgeprägtem Weidenbestand an der Westgrenze des Plangebietes wurde durch die Freihaltung der angrenzenden Fläche und durch Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen eine Puffer- und Entwicklungszone gegeben. Die Pflanzliste schlägt eine heimische, dem Standort angepaßte Bepflanzung vor.

Die verbleibende landwirtschaftliche Brache kann der Sukzession überlassen oder durch zwei- bis dreimalig im Jahr durchgeführte Mahd zu einer artenreichen Wiese entwickelt werden.

Arten der potentiellen natürlichen Vegetation die für die gemäß Textlicher Festsetzungen, Teil B, Pkt. 5.8 Flächen I-IV zu verwenden sind enthält folgende Pflanzliste:

Bäume	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
	Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
	Silberweide	<i>Salix alba</i>
	Salweide	<i>Salix caprea</i>
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
	Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Sträucher	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
	Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
	Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
	Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
	Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
	Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
	Pfaffenhütchen	<i>Eyonymus europaeus</i>

7.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Aufgrund der in der Umgebung vorhandenen Bebauung mit Putz- bzw. Klinkerfassaden wurde festgesetzt, daß die Neubauten ebenfalls mit diesen Fassadenmaterialien vorrangig zu versehen sind.

Sattel- und Walmdächer mit kleinformatigem Dachdeckungsmaterial sind die vorherrschende Dachform bzw. -eindeckung in der Ortslage.

Zur gestalterischen Einbindung der Neubauten wurden deshalb die gleichen Dachformen und Eindeckungsmaterialien festgesetzt.

Um dem dörflichen Charakter Rechnung zu tragen, wurden für die Einfriedungen Festsetzungen getroffen.

Die getroffenen Festsetzungen zu den Abschirmungen sollen der gestalterischen Ordnung innerhalb des Gebietes dienen.

Entsprechend dem dörflichen Charakter sind Fuß- und Wohnwege zu pflastern bzw. mit sandgeschlämmter Decke auszubilden.

8. Flächenbilanz Planung

	m ²	m ²	%
GESAMTFLÄCHE		18 670	100
WA - Flächen		9 110	49
Altbestand WA 1	2 010		
<u>Neuplanung</u>	7 100		
WA 2	1200 m ²		
WA 3	880 m ²		
WA 4	900 m ²		
WA 5	590 m ²		
WA 6	600 m ²		
WA 7	700 m ²		
WA 8	650 m ²		
WA 9	1580 m ²		
Verkehrsflächen		5 130	26,8
allgemeiner Zweckbest. Straßen mit Gehwegen	3 600		
besonderer Zweckbest. Wohnwege	1 300		
Fußwege	230		
Versorgungsflächen		40	0,2
Grünflächen		2 770	15
Verkehrsrgrün	150		
private Grünflächen	2 200		
öffentliche Grünflächen	420		
(einschließlich der jeweiligen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)			
Flächen für Abführung des Niederschlagswassers		1620	9

9. Kostenbeteiligung der Stadt

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 89 erfolgt durch die Stadt Halle keine Beteiligung an den durch Erschließung und Bau entstehenden Kosten.

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

Die entstehende öffentliche Grünfläche 450m² wird vom Erschließungsträger erworben und der Stadt kostenfrei übertragen. Die Grünanlagen werden vom Erschließungsträger hergestellt und nach 5 Jahren von der Stadt in Pflegschaft übernommen.

10. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Durch die Planung werden ca. 9.770 m² 3-5jährige Brachen landwirtschaftlicher Nutzfläche und z.T. intensiv bewirtschaftete Ackerfläche beseitigt.

Die Acker- und jungen Ackerbrachflächen mit ihren spezifischen Funktionen gehen als Standort einer Segetalflora und Lebensraum einer Ackerbiozönose vollständig verloren. Diese Funktionen werden nicht ausgeglichen.

Durch die geplante Begrünung der Hausgärten (8.790 m²), Straßenbaumpflanzungen (10 Bäume), Ergänzung der grabenbegleitenden Gehölzpflanzungen (7 Bäume), Entwicklung der Gartenlandbrache mit Obstbäumen zur Obstbaumwiese (415 m²), private Grünflächen (215 m²) sowie Gehölzpflanzungen (440 m²) wird jedoch Ersatz geschaffen. Hierdurch erfahren bisher im Gebiet wirksame Funktionen quantitative Erweiterungen und eine qualitative Aufwertung.

Versorgungsleitungen sind so zu verlegen, daß die festgesetzten Gehölzarten nicht beeinträchtigt werden.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden als Lebensraum, klimatisch wirkendes Element sowie seine Versickerungsfunktion werden durch entsprechende Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) der Bauflächen minimiert. So ist die GRZ im westlichen Bereich auf 0,3, im übrigen auf 0,4 und bei kleinsten Grundstücken auf 0,4 mit 25% zulässiger Überschreitung beschränkt. Zudem wurde -in Ergänzung der Festsetzungen des Entwurfs zum Bebauungsplan- festgesetzt, daß keine Unterkellerung der Gebäude erfolgen darf. Durch textliche Festsetzungen erfolgen weiterhin Beschränkungen zur Versiegelung der Verkehrsflächen (Einsatz versickerungsfähiger Materialien, Ausbildung der Garagen- und Carportzufahrten nur mit befestigten Fahrspuren).

Insgesamt werden ca. 4.200 m² Bodenfläche für Straßen- und Baukörper vollversiegelt (Bestand 155 m²), weitere ca. 3.300 m² werden teilversiegelt (Bestand 2.739 m²).

Bei der Auswirkung von Bauflächen im Geltungsbereich wurde berücksichtigt, wertvolle Biotope von einer Bebauung freizuhalten. Das betrifft den Graben einschließlich des Ufergehölzbestandes, die Gartenlandbrache mit Obstgehölzen und die Gartenbereiche südlich der Rundangerbebauung, die gleichzeitig als Zäsur zur neuen Baufläche fungieren. Außerdem wird der Baumbestand des Gebietes, auch ein großer Teil der vorhandenen Obstbäume, zur Erhaltung festgesetzt.

Durch die Erhaltung der dörflichen Freifläche im Wegedreieck wird das Ortsbild positiv beeinflusst.

Festsetzungen zur Gebäudehöhe, Dachausbildung und Stellung der Gebäude, zur Art der Einfriedungen und zur Bepflanzung verhindern negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Die an den westlichen Grabenbereich an der Zwickauer Straße angrenzende Fläche, auf der ca. 440 m² Gehölze angepflanzt werden, dient als Pufferzone gegenüber der Neubebauung.

Insgesamt wirken sich der geringe Versiegelungsgrad und die starke Durchgrünung im Plangebiet mindernd auf Beeinträchtigungen des Lokalklimas aus.

Die Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet nur begrenzt möglich. Aus diesem Grund wird auf die Regenwasserrückhaltung besonders Wert gelegt.

Die Regenwasserrückhaltung vor Ort wird durch die Dachbegrünung der Garagen/Carports und die Festsetzung zur Versickerung bzw. Sammlung und Wiederverwendung auf den Grundstücken (mit dem Zusatz "soweit wie möglich") begünstigt.

Auf den Grundstücken nicht rückhaltbares Wasser wird über offene Gräben oder Rinnen in das Grabensystem abgeleitet.

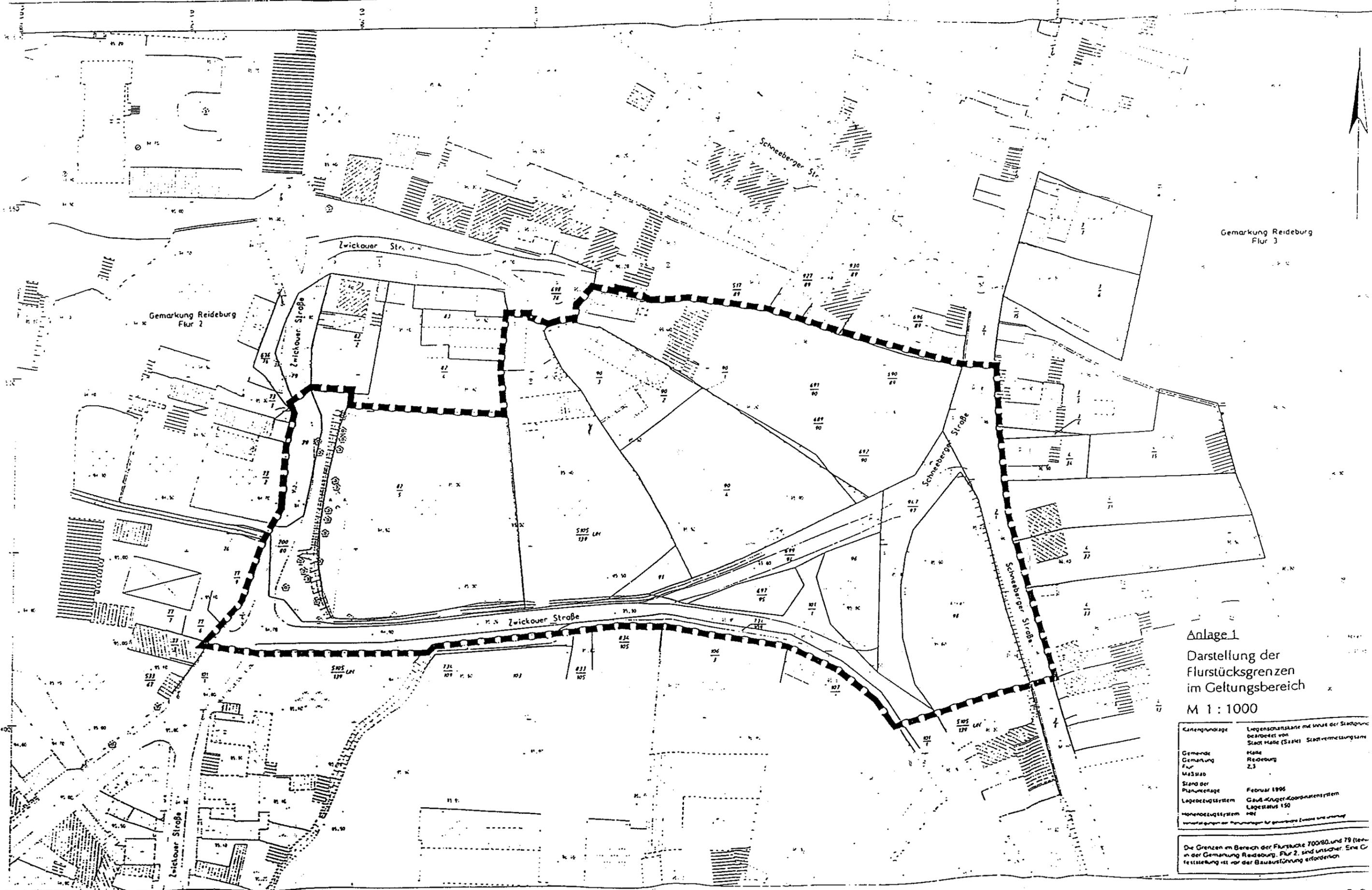
Dem Gebot der Eingriffsminimierung wurde mit der vorliegenden Planung gefolgt. Eine Eingriffsminimierung wird durch die Festsetzung entsprechender Maßnahmen erreicht. Durch geeignete Kompensationsmaßnahmen erfolgt ein weitgehender Ausgleich bzw. Ersatz von beeinträchtigten Funktionen betroffener Schutzgüter.

Weitere Kompensationsmaßnahmen sind im Geltungsbereich nicht realisierbar. Der Eingriff wird auf der begrenzten innerörtlichen Fläche weitgehend, jedoch nicht vollständig kompensiert.



STADT HALLE (SAALE)

BEBAUUNGSPLAN NR. 89



Anlage 1
 Darstellung der
 Flurstücksgrenzen
 im Geltungsbereich
 M 1 : 1000

Kartengrundlage	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrenze bearbeitet von Stadt Halle (Saale) Stadtvermessungsamt
Gemeinde	Halle
Gemarkung	Reideburg
Flur	2,3
Maßstab	
Stand der Planungstage	Februar 1996
Lagebezugssystem	Gauß-Krüger-Koordinatensystem Lagestatus 150
Höhenbezugssystem	NHN

Die Grenzen im Bereich der Flurstücke 70080 und 79 (teilw. in der Gemarkung Reideburg, Flur 2, sind unsicher. Eine Cf-Feststellung ist vor der Bauausführung erforderlich.