



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **III/2003/03836**  
Datum: 17.02.2004  
Bezug-Nummer.  
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000  
Verfasser:

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Beigeordnetenkonferenz	17.02.2004	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	09.03.2004	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	24.03.2004	öffentlich Entscheidung

**Betreff:** **Bebauungsplan Nr. 70.1 Wohnbebauung Halle-Büschdorf, Bierrain/  
Diemitzer Graben - Satzungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 70.1 Halle-Büschdorf, Bierrain/ Diemitzer Graben, bestehend aus Teil A, Planzeichnung, und Teil B, textlichen Festsetzungen, sowie mit örtlichen Bauvorschriften als Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung.
2. Der Stadtrat stimmt der Begründung des Bebauungsplanes zu.

**Finanzielle Auswirkung:** keine



**Stadt Halle (Saale)**  
**Bebauungsplan Nr. 70.1 mit erweitertem Geltungsbereich**  
**„Wohnungsbau Halle - Büschdorf, Bierrain / Diemitzer Graben“**  
**- Satzungsbeschluss -**

**Inhaltsverzeichnis:**

**I.           Satzung**

---

Präambel

Teil A       Planzeichnung mit zeichnerischen  
Festsetzungen und Planzeichenerklärung  
Verfahrensvermerke

---

Teil B       Textliche Festsetzungen

1.       Planungsrechtliche Festsetzungen  
2.       örtliche Bauvorschriften

---

**II.           Begründung zur Satzung**

---

Textteil

Anlage 1     Pflanzliste

---

## **1. Satzung**

Teil A            Planzeichnung



## Teil A

# Planzeichenerklärung

(Festsetzungen durch Planzeichen)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) Bau GB)

1	2
3	4
5	6
7	8

Nutzungsschablone für zeichnerisch festgesetzte Teile des Baugebietes im Geltungsbereich

1. Art der baulichen Nutzung
2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
3. Grundflächenzahl
4. Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- 5., 6. Bauweise
- 7., 8. örtliche Bauvorschriften

### Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 Bau GB und § 1 Bau NVO)

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

### Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 Bau GB und § 16 Bau NVO)

z.B. 0.4

Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. 0.8

Geschossflächenzahl als Höchstmaß

I+D

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
Dachgeschoss D als Vollgeschoss zulässig

### Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr. 2 Bau GB und §§ 22, 23 Bau NVO)

0

offene Bauweise



- nur Einzelhäuser zulässig



- nur Doppelhäuser zulässig



- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



- nur Hausgruppen zulässig



Baugrenze

### Flächen für Gemeinbedarf

(§ 9 (1) Nr. 5 Bau GB)



Umgrenzung von Flächen für Gemeinbedarf  
(Zweckbestimmung gemäß Angabe in der Planzeichnung)



**Verkehrsflächen**  
(§ 9(1) Nr. 11 Bau GB)



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

**M**

Mischsystem



verkehrsberuhigter Bereich



öffentliche Parkfläche



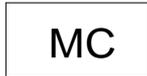
Gehweg, Radweg

## Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung

(§ 9(1) Nr. 11 und 14 BauGB)



Gasdruckreglerschrank (EVH)



Wertstoffcontainer-Stellplatz

## Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9(1) Nr. 14 Bau GB)



Umgrenzung von Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser

## Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 Bau GB)



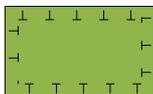
öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung gemäß Angabe in der Planzeichnung



private Grünfläche

## Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 Bau GB)



Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

## Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten eines beschränkten Personenkreises oder der Allgemeinheit zu belasten sind

(§ 9 (1) Nr. 21 Bau GB)



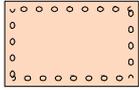
Umgrenzung von Flächen auf den Baugrundstücken, die für die Niederschlagswasserrückhaltung und -ableitung zugunsten der Anlieger festgesetzt sind.



Mit Fahrrecht belastete Flächen für Feuerwehr und Erschließungsträger Hallesche Wasser- und Abwasser GmbH

## Flächen, für die das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind

(§ 9 (1) Nr. 25 Bau GB)



Umgrenzungen von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Anpflanzen von Laubbäumen



Anpflanzen von Sträuchern



Bindungen für die Erhaltung von Bäumen  
(Textl. Festsetzung Nr. 1.7.4)



Beseitigung eines Laubbaumes

## Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) Bau GB in Verbindung mit § 87 BauO LSA)

SD

Satteldach vorgeschrieben

≤ 45

maximal zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen

TH  
≤ 4.5 , ≤ 7.5°

vorgeschriebene maximale Traufhöhe in Meter  
(Textl. Festsetzung Nr. 2.1)

## Sonstige Planzeichen (zeichnerische Festsetzungen)



Abgrenzung des Maßes der zulässigen baulichen Nutzung

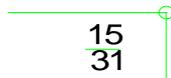


Bemaßungslinien mit Maßangaben in Meter  
(Linien laufen zueinander parallel)

## Planzeichen ohne Festsetzungsgehalt

+95.1

vorhandene Geländehöhe (Höhenbezugssystem  
HN = NN – ca. 17 cm)



Flurstücks-Nr. und Flurstücksgrenze



Freileitung der Energieversorgung Halle/S. (EVH)



vorhandenes Gebäude  
(Transformatorstation der EVH)

# **Bebauungsplan Nr. 70.1 mit erweitertem Geltungsbereich „Wohnungsbau Halle-Büschdorf, Bierrain / Diemitzer Graben“**

## **Teil B      Textliche Festsetzungen**

Ergänzend zur Planzeichnung wird festgesetzt:

### **1      Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1      Unzulässige Nutzungsarten**

Nach § 1 (6) Bau NVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die in § 4 (3) Bau NVO benannten Ausnahmen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht zugelassen werden.

#### **1.2      Begrenzung der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 Bau GB und § 19 (4) Bau NVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch

1. Stellplätze mit ihren Zufahrten
  2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO
  3. Zisternen unterhalb der Geländeoberfläche
- um insgesamt 25 % überschritten werden.

#### **1.3      Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 Bau GB und §§ 14 und 23 Bau NVO)**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 (1) Bau NVO, die Gebäude im Sinne des § 2 (2) Bau O LSA sind, nur in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Ausgenommen davon sind die Baugrundstücke, für die Hausgruppen als Bauweise festgesetzt sind. Auf diesen Baugrundstücken ist eine Nebenanlage pro Haus von maximal 5 qm Grundfläche auf der straßenabgewandten Seite auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **1.4      Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 Bau GB und § 12 Bau NVO)**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der seitlichen Abstandsflächen der Gebäude nach § 6 der BauO LSA zulässig. Ausgenommen davon sind die Baugrundstücke, für die Hausgruppen als Bauweise festgesetzt sind. Auf diesen Baugrundstücken ist ein Stellplatz pro Haus auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Straße und Wohngebäude zulässig.

## 1.5 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 Bau GB)

Das anfallende Regenwasser ist in Zisternen zu sammeln; überschüssiges Regenwasser ist in Retentionsmulden auf dem Grundstück abzuleiten. Regenwassermulden sind naturnah auszubilden und standort- sowie funktionsgerecht zu bepflanzen, Flächenbefestigungen (Pflaster, Schotter) sind unzulässig. Die zentralen Regenrückhalte mulden sind mit wechselnden Böschungsneigungen mit einem Gefälle von 1:5 oder flacher auszubilden. Der maximale Wasserstand darf 0,50 m nicht überschreiten.

### 1.5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 Bau GB)

Flächen gemäß zeichnerischer Festsetzung sind naturnah zu gestalten und standortgerecht zu bepflanzen

### 1.5.2 Zuordnungsfestsetzung zum Flächenpool Rohrweg: Über die im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes erfolgenden Maßnahmen hinaus ist zusätzlich zur Eingriffskompensation außerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 398, 406, 407, 408, 410, 434 und 490 in der Gemarkung Wörmnitz, Flur 6 als Maßnahme zum Ausgleich auf einer Fläche von 2.900 m<sup>2</sup> die Anlage eines standortgerechten, naturnahen Waldes den Bau- und Erschließungsflächen, auf denen Eingriffe zulässig werden, zugeordnet. Dazu ist der Boden durch Rückbau aller Baulichkeiten und Befestigungen zu entsiegeln und anschließend ein standortgerechter, naturnaher Wald aus Traubeneiche, Bergahorn und Schlehe aus der Forstherkunftsregion, zu entwickeln

## 1.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 Bau GB)

### 1.6.1 Öffentliche Grünflächen

- Auf den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind geschlossene Gehölzpflanzungen mit standortgerechten, vorwiegend heimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es ist mindestens aller 10 m Länge nördlich und östlich der Bebauung sowie entlang des Diemitzer Grabens ein Laubbaum, Stammumfang 16 - 18 cm, zu pflanzen.
- Der Bierrain ist mit einer durchgängigen Bepflanzung mit chinesischer Wildbirne (*Pyrus calleryana* „Chanticleer“) zu versehen; Abstand ca. 10 m unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten.
- Fehlstellen der vorhandenen Pyramidenpappel-Baumreihe an der südlichen Grenze des Plangebietes sind durch standortgerechte, überwiegend heimische Laubgehölze (Hochstämme), insbesondere Obstbäume, zu ergänzen.

### 1.6.2 Private Flächen

- Auf den Wohngrundstücken ist jeweils mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Stammumfang 16 - 18 cm) oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

- Auf dem Grundstück für das Gemeindezentrum sind mindestens 20 standortgerechte heimische Laubbäume (Stammumfang 16 - 18 cm) zu pflanzen.

### 1.6.3 Mindestqualität für öffentliche Grünflächen

Einzel festgesetzte Bäume sind mit einer Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 18 - 20 cm, 3 x v, DB (außer Wildobst), zu pflanzen. Im Straßenraum sind Baumscheiben von mindestens 6 qm Größe vorzusehen oder ein Bankettstreifen in einer Mindestbreite von 2,50 m.

### 1.6.4 Erhaltung

Die zeichnerisch zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen sicher zu schützen, die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### 1.7 Höhenlage bestimmter Bauteile (§ 9 (2) Bau GB)

#### 1.7.1 Fußbodenhöhe im Erdgeschoss

Die Höhendifferenz zwischen der Oberfläche Fertigfußboden im Erdgeschoss und der Oberfläche der angrenzenden Verkehrsfläche darf 60 cm nicht überschreiten.

#### 1.7.2 Gründungssohle

Die Höhendifferenz zwischen der Unterkante jeglichen Gründungskörpers und der Oberfläche der angrenzenden Verkehrsfläche darf 80 cm nicht überschreiten.

#### 1.7.3 Höhenbezugspunkte

Der Höhenbezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberfläche der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche.

Maßgebend ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

## 2 Örtliche Bauvorschriften

(nach § 87 (4) BauO LSA in Verbindung mit § 9 (4) Bau GB als Bestandteil des Bebauungsplanes)

### 2.1 Zulässige Traufhöhe

Als Traufhöhe „TH“ ist die Wandhöhe im Sinne des § 6 (4) BauO LSA zu verstehen. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche, die an das Grundstück angrenzt.

### 2.2 Straßenseitige Einfriedung

Die Einfriedung der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur durch Laubgehölzhecken mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Heckenbegleitende Zäune mit höchstens 1,20 m Höhe sind ebenfalls erlaubt.

### 2.3 Containerstellplätze für Restmüll und Wertstoffe

Vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbare Stellplätze für Restmüll und Wertstoffcontainer auf den privaten und öffentlichen Flächen sind mit Hecken zu umgeben oder mit Kletterpflanzen auf Rankgerüsten zu begrünen. Private Container sind auf den Baugrundstücken einzuordnen.

### 2.4 Gestaltung der Vorgärten

Die Vorgärten bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Sie dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen verwendet werden. Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt zulässig. Die Zufahrt kann als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden.

Als Vorgarten im Sinne dieser Festsetzung gilt die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze.

### 2.5 Ausbildung von öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsflächen als verkehrsberuhigte Bereiche, Parkplätze, Fuß- und Radwege) und die Grundstückerschließungen sind in wasserdurchlässigen Befestigungsarten wie Spurbahnwege, wassergebundene Decken oder Ökopflaster auszubilden.

**Bebauungsplan Nr. 70.1 mit erweitertem Geltungsbereich  
„Wohnungsbau Halle - Büschdorf, Bierrain / Diemitzer Graben“**

## **II. Begründung zur Satzung**

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Erfordernis der Planaufstellung	2
2. Räumlicher Geltungsbereich	2
3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation	3
4. Bestandaufnahme	3
4.1 Eigentumsverhältnisse	
4.2 Baubestand	
4.3 Natur und Landschaft	
4.4 Verkehrliche Erschließung	
4.5 Stadttechnische Erschließung	
5. Planungskonzept	7
5.1 Städtebauliches Zielkonzept	
5.2 Grünordnerisches Konzept	
5.3 Verkehrskonzept	
6. Begründung der Festsetzungen	10
6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen	
6.2 Grünordnung	
6.3 Verkehrserschließung	
6.4 Immissionsschutzmaßnahmen	
6.5 Örtliche Bauvorschriften	
7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	13
8. Stadttechnische Erschließung	14
9. Flächenbilanz	15
10. Planverwirklichung	15
10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung	
10.2 Kostenschätzung / Kostentragung	
10.3 Erschließungsvertrag/städtebaulicher Vertrag	
11. Wesentliche Auswirkungen der Planung	16

Anlagen: Anlage 1 Pflanzliste

## **Bebauungsplan Nr. 70.1 mit erweitertem Geltungsbereich „Wohnungsbau Halle - Büschdorf, Bierrain / Diemitzer Graben“**

### **II. Begründung zur Satzung**

#### **1 Erfordernis der Planaufstellung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig, um für die weitere Entwicklung der Stadt Halle (Saale) Planungsrecht für den Wohnungsbau zu schaffen und damit den Bedarf vor allem nach Einzel- und Reihenhäusern zu befriedigen.

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Bereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 70.

Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Stadtverordnetenversammlung Halle in ihrer 38. öffentlichen Sitzung am 19. Mai 1993 unter Beschluss-Nr. 93/1 - 38 / 812 gefasst.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich um eine Fläche westlich und östlich des Flurstückes 15/53 (öffentlicher Weg) erweitert, um eine Anbindungsmöglichkeit an die Delitzscher Straße zu schaffen. An diese Fläche grenzt ebenfalls der erweiterte Geltungsbereich.

Das Plangebiet wird in 3 Teile gegliedert:

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes 70.1 zuzüglich erweiterter Geltungsbereich im Westen
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes 70.2 im Osten und
- vorerst verbleibender Bereich landwirtschaftlicher Nutzflächen in der Mitte als spätere Entwicklungsfläche.

Für den 1. Bauabschnitt des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 70.1 im Westen besteht Planreife. Auf Grund bodenordnungsrechtlicher Probleme kann die Erschließung des 2. Bauabschnittes nur über eine Erweiterung des bisherigen Geltungsbereiches ermöglicht werden.

Der Aufstellungsbeschluss steht in Übereinstimmung mit den Zielen des Flächennutzungsplanes, der eine städtebauliche Neuordnung des Gebietes vorsieht.

Der B-Plan 70.1 mit erweitertem Geltungsbereich soll auf bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der Delitzscher Straße und östlich und nördlich einer nicht abgeschlossenen Einfamilienhaussiedlung ein allgemeines Wohngebiet zur Abrundung der Siedlung ausweisen.

#### **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke von der Gemarkung Büschdorf, Flur 1:

1/29, 15/50, 15/53 und 9/2 tlw., 12/1 tlw., 15/44 tlw., 15/45 tlw., 15/46 tlw., 15/51 tlw., 15/52 tlw., 15/54 tlw., 243/2 tlw., 779/8 tlw., 15/27 (neu)

und von der Gemarkung Reideburg, Flur 2: 880/328 tlw. und 329 tlw.

Das Plangebiet wird umgrenzt

- von der südlichen Flurstücksgrenze des Diemitzer Grabens im Norden,
- von der westlichen Straßenbegrenzungslinie des Bierrains im Westen
- vom Rand der Siedlung im Bereich der Wolfener und Bitterfelder Straße im Süden und Westen des südlichen Bereiches und
- von der östlichen Grenze des Flurstückes 15/27.

Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches um das Flurstück 15/27 sowie einem weiteren Teil der Flurstücke 9/2 (Weg) und 779/8 sowie 15/44 kann die geplante Anbindung zum 2. BA des bisherigen Geltungsbereiches realisiert werden.

Die Fläche des gesamten Planungsgebietes umfasst ca. 10,6 ha.

### **3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation**

Das Nutzungs- und Bebauungskonzept wurde aus dem Strukturkonzept zum Flächennutzungsplan entwickelt.

Der am 18. September 1998 rechtswirksame Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Wohnbaufläche aus. Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches kann die geplante verkehrliche Erschließung realisiert werden.

Das benachbarte Plangebiet 70.2 bildet mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine städtebauliche Einheit. Der 1. Bauabschnitt des Plangebietes 70.1 wurde bereits realisiert.

Der Bebauungsplan wird gemäß der §§ 2 - 10 des Baugesetzbuches (Bau GB) aufgestellt.

### **4 Bestandsaufnahme**

#### **4.1 Eigentumsverhältnisse**

Die Liegenschaften im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 70.1, inkl. Ergänzungsgebiet bestehen aus privatem, teilweise städtischem Eigentum, werden treuhänderisch verwaltet, bzw. befinden sich im Besitz der evangelischen Kirche.

#### **4.2 Baubestand (aktuelle Nutzung)**

Der Plangeltungsbereich befindet sich auf bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen und ist frei von baulichen Anlagen. Lediglich im Bereich der neu geplanten verkehrlichen Anbindung von der Delitzscher Straße sind auf den angrenzenden bzw. betroffenen Flurstücken bauliche Anlagen vorhanden, welche z. T. noch zurückgebaut werden müssen.

#### **4.3 Natur und Landschaft**

- Naturraum

Das gesamte Bearbeitungsgebiet ist Teil des ausgesprochen ebenen, kaum gegliederten Peißener Plateaus, in der sich lediglich der Reidebach in die diluvialen Deckschichten eingeschnitten hat. Das Terrain ist in Richtung der Reidebachniederung kaum wahrnehmbar von NW nach SO geneigt. Die durchschnittliche Höhe beträgt 96 m ü. HN. Die Fläche wird landwirtschaftlich

genutzt.

#### 4.3.1 – Schutzgut Boden

Regionalgeologisch ist der Untersuchungsraum dem östlichen Rand des Halleschen Permosileskomplex zuzuordnen. Der bis zu 5 m mächtige Grundmoränenkomplex besteht aus braun oxidiertem, schluffreichem Geschiebemergel, der an der Oberfläche entkalkt ist. Der Geschiebemergel wird von einer 0,5 bis 1,4 m mächtigen (Sand) Lößlehmschicht bedeckt.

Das Gebiet wird flächendeckend von fruchtbaren Schwarzerdeböden (Sandlöß über Lehmschwarzerde, auch „Sandlößtieflehm-Schwarzerde“ genannt) mit einem 0,8 m mächtigen, tiefhumosen Ap-Horizont bedeckt. Die Bodenwertspanne erreicht die höchsten Ackerwertzahlen von 81 bis 90 Punkten. Bewirtschaftungsbedingte Bodenverdichtungserscheinungen, entsprechende Gefügeänderungen und Oberbodenreduzierungen sind sehr wahrscheinlich. Die Flächen sind seit den 80er Jahre melioriert.

Das vorhandene Drainagesystem wird in der Folge von Erschließungs- und Baumaßnahmen zwangsläufig zerstört und damit funktionslos. Dadurch stellen sich die Verhältnisse wie vor der Meliorationsmaßnahme ein, die durch großflächigen Wasserstand an der Erdoberfläche gekennzeichnet waren.

#### 4.3.2 – Schutzgut Wasser

Das Planungsgebiet wird nördlich durch den Diemitzer Graben begrenzt, der seinen Ursprung in der Ortslage Diemitz hat, aber in der Ortslage selbst zum großen Teil verrohrt ist. Entsprechend des natürlichen Geländeabfalls ist die Abflußrichtung Südost. Der Diemitzer Graben mündet nahe dem Ortsteil Krondorf in den Reidebach. Die ackerbaulich genutzten Flächen nördlich des Diemitzer Grabens sind mit Entwässerung in den Diemitzer Graben drainiert (Abstand der Sauganlagen 12 m, DN 50, 1 m tief) und größtenteils durch eine halbstationäre Beregnungsanlage erschlossen.

Nach Aussagen von Anwohnern treten regelmäßig starke Vernässungen in Kellerbereichen der angrenzenden Wohnsiedlung auf. Durch das Anstehen überwiegend schluffiger Lehme ist die Durchlässigkeit des Bodens sehr gering. Zur Regenwasserversickerung liegt ein Gutachten zur hydrologischen Untersuchung und eine Stellungnahme dazu vom Umweltamt Halle (Saale) vor, die einschätzen, dass der Boden kaum versickerungsfähig ist.

Der hohe Wassergehalt in den oberen Horizonten wird durch Staunässe verursacht. Die wichtigsten grundwasserführenden Schichten im Untersuchungsgebiet hinsichtlich Qualität und Ergiebigkeit sind die frühsaalekaltzeitlichen, sandig-kiesigen Terrassen-schütter der Elster und Saale. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Plangebiet 2,5 - 5 m (Angabe 8/93). Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Die Grundwasserfließrichtung in den quartären Schichten ist von Nordwest nach Südost.

Bei mittleren Jahresniederschlägen von 480 mm, von denen fast zwei Drittel während der Vegetationsperiode fallen und bei hohem Verdunstungsanspruch beträgt das autochthone Wasserdargebot im Mittel ca. 50 mm/a. Die Sandlößböden können aufgrund ihres hohen Speichervermögens für pflanzenverfügbares Wasser (bis zu 200 mm/m) in vielen Jahren fast die gesamte Niederschlagsmenge zwischenspeichern, so dass die Grundwasserneubildung nur episodisch erfolgt.

Aufgrund der hohen Bindigkeit der Böden und der geringen Grundwasserneubildungsrate dominiert im Abflussregime der Oberflächenabfluss.  
 Folgende Abflusswerte für den Diemitzer Graben werden angegeben:  
 MQ = 0,01 m<sup>3</sup>/s, HQ 2 = 0,2 m<sup>3</sup>/s, HQ 5 = 0,4 cbm /s und HQ 100 = 0,9 cbm/s.

#### 4.3.3 – Schutzgut Klima / Luft

Großräumig betrachtet, liegt das Planungsgebiet an der Ostgrenze des subkontinental geprägten Trockengebietes im Lee des Harzes (Börde- und Mitteldeutsches Binnenland-Klima) und damit im Übergangsbereich zum etwas niederschlagsreicheren kontinental geprägten Ostdeutschen Binnenlandklima der Leipziger Tieflandsbucht.

Häufigste Windrichtungen sind die aus Südwest bis Nordwest. Die mittlere Jahresniederschlagshöhe liegt bei 480 mm/a mit einem Sommerregen-Maximum, wobei von Jahr zu Jahr erhebliche Unterschiede auftreten. Typisch für diesen Raum ist eine relativ ausgeglichene Temperaturbilanz, milde Januar- und relativ hohe Julitemperaturen. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8,5 °C.

Mesoklimatisch betrachtet ist das am östlichen Stadtrand gelegene Untersuchungsgebiet kaum noch stadtklimatisch überprägt.

#### 4.3.4 – Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Historische Karten von Halle (z.B. Messtischblatt von 1851) belegen für diesen Bereich ausschließlich landwirtschaftliche Nutzungsformen in den letzten 200 Jahren. Durch die fehlende Standortentsprechung der gepflanzten Vegetation sind die Standorttypen der potentiell natürlichen Vegetation nicht ablesbar. 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.

Das Plangebiet ist durch ausgedehnte Ackerflächen (Großschläge) mit schmalen nitrophilen Saumgesellschaften entlang von Wegen und Böschungen und uferbegleiteten Gehölzgruppen am Diemitzer Graben geprägt. Zwar waren auch in der Vergangenheit größere Waldbestände untypisch für diese Landschaft, aber entlang von Wegen und Fließgewässern waren früher viel häufiger strukturreiche Feldgehölze anzutreffen.

Faunistische Repräsentativbeobachtung, vor allem herpetofaunistische, liegen für das Landgebiet nicht vor.

#### 4.3.5. Schutzgut Landschaft- und Ortsbild / Erholungseignung

Das Landschaftsbild wird maßgeblich durch die räumlich-topographischen

Bedingungen und die vorhandenen Nutzungs- und Vegetationsstrukturen bestimmt. Das Landschaftsbild wird geprägt durch die Weite der Ackerfläche mit vereinzelt Gehölzen am Diemitzer Graben, das G

eschützte Landschaftsbestandteil „Gehölz bei Büschdorf“ und die Einzelhausbebauung im Westen und Süden. Das Plangebiet besteht aus einem sanften Hügel mit nach Nordosten und Südosten fallenden Ackerflächen. Im Plangebiet treten Höhenunterschiede von bis zu 1,30 m auf. Der bisherige Ortsrand wird durch die Straße „Bierrain“ mit westlich anschließender Eigenheimbebauung gebildet.

Im Norden gliedert der begradigte, stark eingetieft Diemitzer Graben mit vereinzelt Gehölzen das Landschaftsbild.

Die Erholungseignung des Plangebietes aus Sicht seiner landschaftlichen

Ausprägung in relativer Stadtzenturnähe muss als hoch bezeichnet werden.

– Zusammenfassende Bewertung

Besonders große Bedeutung kommen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima sowie dem Schutzgut Landschaft- und Ortsbild im Sinne seiner Erholungseignung zu. In dem sehr ebenen Plateau, mit seinen sehr fruchtbaren Böden, müssen geeignete Maßnahmen getroffen werden, um den Wegfall des Drainagesystems früherer Meliorationsmaßnahmen im bisher landwirtschaftlich genutzten Gebiet auszugleichen.

Die angrenzenden vorhandenen und geplanten Landschaftsbilder sowie die relative Stadtzenturnähe prägen die spätere hohe Wohn- und Erholungsqualität des Gebietes.

Das Gelände besitzt keine stadtklimatische Brisanz.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird südlich von der Delitzscher Straße tangiert. Diese ist Hauptnetzstraße und Zubringer zum Abzweig Halle-Ost der Autobahn Dresden-Leipzig-Halle-Magdeburg (A 14). Die Hauptanbindung des Planungsgebietes ist von ihr aus vorzunehmen.

Am West- und Südrand enden Anliegerstraßen der vorhandenen Wohnsiedlung: Reideburger, Torgauer, Wolfener und Bitterfelder Straße.

Der Bierrain als westliche Grenze des Geltungsbereiches verbindet als Anliegerstraße (im Mittel 4,50 m breite Fahrbahn) das Ende der Reideburger mit der Delitzscher Straße.

Der öffentliche Personen-Nahverkehr wird mit Buslinien in der Delitzscher Straße erschlossen. Die Haltestellen Alfred-Schneider-Straße, Käthe-Kollwitz-Straße und Bitterfelder Straße sind vorhanden.

4.5 Stadttechnische Erschließung (Ver- und Entsorgung)

Nach dem Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind die Anschlussmöglichkeiten des Planungsgebietes in dessen unmittelbarer Umgebung vorhanden. Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind für das Erweiterungsgebiet noch zu planen und zu erstellen. Der 1. Bauabschnitt ist bereits realisiert.

Das anfallende Niederschlagswasser wird entsprechend dem Planungskonzept auf den privaten Grundstücken in Zisternen gesammelt, Überschüsse in Retentionsmulden auf dem Grundstück abgeleitet.

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Mischsystem. Das Regenwasser wird nur von den Straßenflächen in die öffentliche Mischwasserableitung eingeleitet. Die ableitbare Regenwassermenge wird über eine festgelegte Gebietsabflussspende ermittelt. Die öffentliche Mischwasserkanalisation ist an die Kläranlage Halle-Nord angeschlossen.

## 5 Planungskonzept

### 5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Gestützt auf das Strukturkonzept des Flächennutzungsplanes ist das Gebiet nördlich der Delitzscher Straße in Büschdorf als Entwicklungsschwerpunkt für neue Siedlungsflächen ausweisungen durch den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 70 festgesetzt worden.

Mit dem Bebauungsplan 70.1 sollen kurzfristig Baugrundstücke für hallesche Bürger verfügbar werden, die selber bauen und auf die Hilfe eines Bauträgers verzichten wollen. Auf Grund der bodenordnungsrechtlichen Probleme wird die Erweiterung des Geltungsbereiches mit eigenem Erschließungsträger, die geplante Erschließung eines Teiles dieser Baugrundstücke ermöglichen. Der überwiegende Teil des Baulandes gehört der Evangelischen Kirche und soll in Erbpacht gegeben werden.

In Höhe des alten Ortskerns Büschdorf entsteht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 70.2 ein weiteres Wohngebiet. Der Raum zwischen den Geltungsbereichen 70.1 und 70.2 ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche festgesetzt.

Die kleinteilige Siedlungsform der benachbarten Wohngebiete mit ihrem abwechslungsreichen Erscheinungsbild soll durch das festgesetzte Maß der Nutzung für die Neubebauung aufgenommen werden. Gleichmaßen wird damit eine Abrundung der vorhandenen Siedlung zum offenen Landschaftsraum hin erreicht.

Die Satzung ermöglicht die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern für individuelle Grundstücksgrößen.

Reihenhauszeilen betonen die räumliche Gliederung der geplanten Bebauung in offener Bauweise.

Um für die evangelische Kirche Möglichkeiten zu schaffen, ein Gemeindezentrum aufzubauen, wurde im Zentrum des Planungsgebietes eine Fläche für Gemeinbedarf in einem allgemeinen Wohngebiet vorgesehen.

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich und werden durch den Geschäftsbesorger/Erschließungsträger geregelt. Von eben diesem wird auch die Parzellierung der Eigenheimbaustellen vorgenommen

### 5.2 Grünordnerisches Konzept

#### 5.2.1 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. Es sollten wasserdurchlässige Befestigungsarten zur Anwendung kommen, z. B. wasser-gebundene Decken oder „Öko“-Pflaster.

### 5.2.2 Ausbildung eines komplexen Biotopverbundsystemes

Zur Aufwertung und Strukturierung der üblicherweise recht monotonen Einzel- und Reihenhauswohngebiete ist ein umfassendes, prägendes Biotopverbundsystem mit dem Charakter halbprivater, naturnah gestalteter Feuchtbereiche vorgesehen. Dieses Biotopverbundsystem wird durch eine enge Verzahnung mit vorhandenen Biotopstrukturen (Diemitzer Graben) in seiner ökologischen Bedeutung noch erhöht.

### 5.2.3 Teilweiser Verzicht auf eine Regenwasserkanalisation

Planerischer und gestalterischer Schwerpunkt der Vorschläge der Grünordnungsplanung ist ein naturraumverträgliches Entwässerungskonzept zur Regenwasserableitung und -behandlung. Das anfallende Regenwasser der Dachflächen soll nicht durch direktes Abführen in die Kanalisation oder in die Vorflut vorzeitig aus dem natürlichen Wasserkreislauf entzogen werden, sondern gespeichert, ggf. wiederverwendet und äußerst verzögert aus dem B-Plangebiet abgeführt werden. Folgende Problemkreise zeichnen sich dabei ab.

- Flächen für Ableitungsmaßnahmen stehen nur begrenzt zur Verfügung
- Straßenabwässer sind durch Schwebstoffe, z.T. durch Schadstoffe verunreinigt,
- der Grundwasserflurabstand von 1,5 bis 5 m unter Gelände ist gering
- der Schichtenwasseranteil im Boden ist sehr hoch.
- der Durchlässigkeitsbeiwert der Bodenschicht ist sehr gering ( $< 5 \times 10^{-6}$ ).

Aus diesen Gründen ist eine Minimierung des Versiegelungsgrades auf das absolut notwendige Maß erste Voraussetzung zur Reduzierung des Regenwasseraufkommens.

Mit dem 1. Bauabschnitt wurde ein entsprechendes Regenrückhaltebecken in Abstimmung mit der HWA geplant und bereits realisiert.

### 5.2.4 Dezentrales Entwässerungssystem im bebauten Bereich:

Das anfallende Regenwasser der Dächer ist vor Ort auf den Privatgrundstücken in Zisternen, überschüssiges Regenwasser in Retentionsmulden zurückzuhalten. Die Ableitung von überschüssigem Regenwasser erfolgt über ein rückwärtiges, auf den Privatgrundstücken liegendes Muldensystem in das vorhandene Regenrückhaltebecken. Die Mulden sind als extensiv gepflegte Wiesenmulden von einer Bebauung und Gehölzbepflanzung frei zu halten.

Das herzustellende vernetzte Mulden- und Grabensystem muss das vor der Bebauung funktionierende Drainagesystem ersetzen können.

Die Straßen, Parkplätze und Wege sind in teilweise wasserdurchlässigen Bauweisen (Pflaster, Rasengitterzellen, wassergebundene Decken) zu realisieren und können über ein offenes Rinnensystem im Straßenraum entwässert werden.

### 5.2.5 Zentrale Retention des Niederschlagswassers:

Die Fläche nördlich des geplanten Baugebietes bis zum Diemitzer Graben bietet für die zentrale Regenwassersammmlung gute Voraussetzungen. Unabhängig von der Vorflut können mehrere Retentionsmulden kaskadenartig angeordnet werden, die durch offene Gräben miteinander verbunden sind.

Die Regenwasserrückhalte mulde, mit dem 1. BA bereits realisiert, wird mit standort-typischer Ufervegetation ausgebildet.

Die Gestaltung eines solchen Retentionsteiches mit temporären Wasserflächen, feuchten Mulden und Grabenbereichen mit naturnaher Saumgestaltung ermöglicht eine sehr lebendige, ökologisch wertvolle Entwicklung der Pflanzen- und Tierwelt. Die Wasserabgabe in den Diemitzer Graben erfolgt entsprechend den zulässigen Ein-leitmengen (20 l/s); es erfolgt keine Verschärfung der Hochwasserspitzen des Reidebaches.

### 5.3 Verkehrskonzept

#### 5.3.1 Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Das geplante Wohngebiet wird mit Buslinien in der Delitzscher Straße erschlossen. Im verkehrspolitischen Leitbild der Stadt Halle (Saale) ist eine Verlängerung der Straßenbahntrasse vorgesehen, weshalb im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 70.2 eine Straßenbahnwendestelle mit Übergang von und zu den Buslinien berücksichtigt wird.

#### 5.3.2 Straßenverkehrsflächen und motorisierter Individualverkehr

Das Planungsgebiet wird überwiegend durch eine neu zu schaffende Anbindung an die Delitzscher Straße über die Flurstücke 15/44 und 15/46 verkehrlich erschlossen. Diese Hauptzufahrt wird im Trennsystem ausgebaut und erhält am Ende eine Wendeanlage, so dass sie keinen Durchgangs- oder Umgehungsverkehr provoziert. Die von dieser Erschließungsstraße abzweigenden Anliegerstraßen werden als Mischverkehrsflächen verkehrsberuhigt gestaltet.

Die neue Haupteerschließungsstraße des Plangebietes mit seinem 2. Bauabschnitt führt über den erweiterten Geltungsbereich, da bodenordnungsrechtliche Probleme eine Überführung des Flurstückes 15/50 nicht ermöglichen.

Ein kleiner Teil des Baugebietes wurde bereits über vorhandene Verkehrsflächen erschlossen (1. BA), was von Bedeutung für die bauabschnittsweise Gestaltung der Erschließung und Bebauung ist:

- Nutzung des Bierrains für die Erschließung der östlich an ihn grenzenden Baugrundstücke (1. BA)
- Abrundung des nördlichen Endes von Bitterfelder und Wolfener Straße durch Wendeanlagen, welches die Erschließung zusätzlicher Baugrundstücke ermöglicht.

In Verlängerung der Torgauer Straße in östlicher Richtung über den Bierrain hinweg wurde eine Feuerwehrezufahrt angelegt. Die Zufahrt vom Bierrain her ist durch Poller zu sichern, die nur von der Feuerwehr außer Funktion gesetzt werden können.

Die Dübener Straße wird an ihrem östlichen Ende mit der neuen Anbindung verbunden, wodurch eine Verbindung zwischen dem Baugebiet und der vorhandenen Siedlung als auch eine Verbindung zwischen der vorhandenen Siedlung und der Delitzscher Straße und dem Ergänzungsgebiet ermöglicht wird.

Die Anbindung dieser Hauptzufahrt an die Delitzscher Straße ist 9,0 m breit vorgesehen. Für die Zufahrt in das Baugebiet (nördlich der Anbindung an die Delitzscher Straße) sind 4,75 m Fahrbahn (Begegnungsfall LKW/PKW) sowie einseitig, im Bereich der Aufweitung ein 2 m breiter, dann auf 1,5 m verjüngter Gehweg erforderlich.

Die Anliegerwege sind 4,00 m, 4,50 m und 4,75 m breit, für die Ausweichflächen sind

5,00 m und 6,00 m vorgesehen (ohne besonderen Gehweg).

Die Feuerwehrezufahrt (aus Richtung Torgauer Straße) ist als befahrbarer Weg 3,50 m breit erforderlich.

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen bezieht den Flächenbedarf für Fahrbahn, Gehweg, seitliche Abstandsflächen mit Entwässerungsrinnen bzw. Schrammbordstreifen (mindestens rechts und links 0,25 m breit) ein.

### 5.3.3 Ruhender Verkehr

Bewohner-Stellplätze auf den Grundstücken in Garagen oder Carports und auf den Zufahrten zu diesen, Besucher-Stellplätze im Straßenraum

### 5.3.4 Fuß- und Radwege

Erschließungsstraße begleitende Gehwege sind über Mischverkehrsflächen mit Fuß- und Radwegen in die Nachbarschaft verbunden. Für den Fahrradverkehr stehen die Fahrbahn der Erschließungsstraße, Mischverkehrsfläche und Rad- und Fußwege zur Verfügung.

## 6 Begründung der Festsetzungen

### 6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Nach den aufgeführten Standortbedingungen bietet sich das gesamte Plangebiet als hochwertige Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes an. Einer Befriedigung des Bedarfes vor allem nach Grundstücken für Einzel- und Reihenhäuser kann somit Rechnung getragen und eine Abrundung der städtebaulichen Situation (vorh. Siedlung) erreicht werden.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 (3) Bau NVO soll hier, im Gegensatz zum reinen Wohngebiet, eine gewerbliche Nutzung in verträglichem Umfang ermöglichen. Ergänzende aber nicht beeinträchtigende Nutzungsarten die der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation sowie der Daseinsfür- und Vorsorge dienen, sollen dadurch nicht ausgeschlossen werden. Eine spezielle Fläche für Gemeinbedarf ist mit dem Gemeindezentrum im Plangebiet ausgewiesen.

#### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

##### - Grundflächenzahl (GRZ)

Um eine städtebauliche Bebauungsdichte zu gewährleisten und eine Anpassung an den vorhandenen Siedlungscharakter herzustellen, wird die Grundflächenzahl mit max. 0,5 festgesetzt. Somit lässt sich – unterstützt durch die offene Bauweise – zum einen eine zweckmäßige Bebauung auch auf kleineren Grundstücken ermöglichen, zum anderen wird die im Baugebiet problematische Bodenversiegelung begrenzt und der zu erwartende Regenwasserabfluss eingeschränkt.

Zusammen mit den Einzelhäusern in naturnahen Randbereichen und der freien Gliederung von überwiegend zulässigen Einzel- und Doppelhäusern, regelt die festgesetzte GRZ eine aufgelockerte Bebauung, speziell zwischen vorhandener Landschaftszone und der angrenzenden stadtzenturnahen Siedlung.

Die zulässige Höhe der Bebauung soll den Maßstab des anschließenden Siedlungsgebietes aufnehmen. Eine überwiegend eingeschossige Bebauung mit der Zulässigkeit des Dachgeschosses als Vollgeschoss soll den Übergang zur freien Landschaft harmonisch gestalten. Im Bereich des zentralen Erschließungsringes sind auch zur Betonung der räumlichen Struktur zweigeschossige Reihenhäuser mit der Zulässigkeit des Dachgeschosses als Vollgeschoss zulässig.

Die Festsetzung der Traufhöhe gestattet bei zulässiger Wahl der Dachneigung bis 45° unterschiedliche Firsthöhen, legt aber eine einheitliche Obergrenze der Wandhöhen fest. Mit der Festsetzung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) wird die Überbaubarkeit der Grundstücke geregelt.

### 6.1.3 Bauweise

Im gesamten Planungsgebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Im Zusammenhang mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern am Randbereich zur Landschaft wird der verträgliche Übergang dahin befördert; im Baugebiet selbst der Siedlungscharakter und die -struktur gewahrt.

### 6.1.4 Nebenanlagen und Garagen

Unter Beachtung der Obergrenze der GRZ von 0,5 sind Nebenanlagen und Garagen mit Ausnahme der Grundstücke, für die Hausgruppen festgesetzt sind, nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Diese Einschränkung soll stark begrünte Vorgartenbereiche sichern, da das Gebiet am Ortsrand der Stadt Erholungsfunktionen der Anwohner hat. Auf Grundstücken mit Reihenhausbauung (Hausgruppen) sind jedoch auf der straßenabgewandten Seite Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um die Qualität und den Komfort dieser Baugrundstücke zu erhöhen.

## 6.2 Grünordnung

### 6.2.1 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Aus der Notwendigkeit einer offenen Oberflächenentwässerung aus Niederschlägen werden Flächen mit besonderen Leitungsrechten - gekennzeichnet in der Planzeichnung mit „RW“ - festgesetzt. Im Erschließungsvertrag sind im Zusammenhang mit der Parzellierung der Baufelder Festlegungen rechtzeitig zu treffen.

Da die festgesetzten Flächen laut Planzeichnung in die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen eingegangen sind, ist eine naturnahe Gestaltung und standortgerechte Bepflanzung vorzunehmen.

### 6.2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anschließend an den Diemitzer Graben sind ökologisch wertvolle Pufferzonen zur Erhaltung der Natur bzw. zur Entwicklung des Naturschutzes wichtig, da diese Flächen zugleich eine wichtige Funktion im Biotopverbund haben.

### 6.2.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen

Standortgerechte Gehölzpflanzungen sind langlebig, pflegearm und ökologisch wertvoll. Als Ausgleich für die Eingriffe in das ökologische Potential ist die Pflanzung von insgesamt 80 standortgerechten, heimischen Laubbäumen in der randlichen Hecke festgesetzt, auf den privaten Grundstücken 155, an den öffentlichen Straßen 49.

### 6.3 Verkehrserschließung

Die Hauptanbindung des Planungsgebietes erfolgt über die Hauptnetzstraße – Delitzscher Straße – vom Zubringer der Autobahn Dresden-Leipzig-Halle-Magdeburg (A 14), Abzweig Halle-Ost.

Der Bierrain als vorhandene westliche Grenze des Geltungsbereiches verbindet als Anlieferstraße das Ende der Reideburger Straße mit der Delitzscher Straße und dient als Haupteerschließung des 1. Bauabschnittes, welcher bereits realisiert ist.

Der 2. Bauabschnitt soll über eine neu geschaffene Anbindung von der Delitzscher Straße und dem Ende der parallel verlaufenden Dübener Straße erschlossen werden. Der erweiterte Geltungsbereich des B-Planes 70.1 soll ebenfalls über diese Anbindung erschlossen werden und ermöglicht gleichzeitig die Umgehung der bodenordnungs-rechtlichen Probleme, des Flurstückes 15/50, zur Erschließung des 2. Bauabschnittes.

Der öffentliche Personen-Nahverkehr wird mit Buslinien in der Delitzscher Straße erschlossen. Im Geltungsbereich des benachbarten B-Planes Nr. 70.2 ist mit der Verlängerung der Straßenbahntrasse eine Straßenbahnwendestelle mit Übergang zu Buslinien vorgesehen.

### 6.4 Immissionsschutzmaßnahmen

Es wurde ein Schallgutachten (Ingenieurbüro Goritzka und Partner Nr. 841/97 vom 11.12.97 und Nr. 839 E/98 vom 09.03.1998 eingeholt, dem die prognostischen Werte der Verkehrsbelastung des Jahres 2010 zu Grunde gelegt wurden. Die Ergebnisse weisen aus, dass die Orientierungswerte der DIN 18 005 bis auf eine geringfügige Überschreitung von 0,5 dB(A) eingehalten werden. Es sind keine besonderen Schutzmaßnahmen notwendig.

### 6.5 Örtliche Bauvorschriften

#### 6.5.1 Straßenseitige Einfriedung

Einfriedungen sollen die Eigenart des Baugebietes reflektieren. Das Straßenbild negativ beeinträchtigende Mauern oder Stahlgitterzäune sollen nicht zugelassen werden. Die Einsehbarkeit der Grundstücke soll gesichert sein.

#### 6.5.2 Containerstellplätze für Restmüll und Wertstoffe und Gestaltung der Vorgärten

Durch die Begrünung von Elementen, die visuell oder durch Geruch stören, soll die Erholungsfunktion der Vorgärten gestärkt werden. Die Einschränkung der Überbaubarkeit und Nutzung der Vorgärten sollen stark durchgrünte erschließungsflächenbegleitende Bereiche sichern.

## 7 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

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

### 7.1 Arten und Biotope

Durch den Bau des geplanten Wohngebietes mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, Erschließungsstraßen und Grünflächen erfolgt ein Eingriff in das Biotoppotential. Es sind insgesamt 7 Biotoptypen betroffen, wobei die Eingriffe in junge Ruderal- und Segetalgesellschaften qualitativ (ca. 1.300 qm) und die Verluste der Ackerflächen quantitativ (99.478 qm) am größten sind, zudem sind drei Bäume betroffen.

Neu geschaffen werden dagegen nur 11.615 m<sup>2</sup> Grünflächen. Dazu kommen als Ausgleich 129 Bäume im öffentlichen Bereich (80 in Hecke, 49 Straßenbäume) und 155 Bäume auf den Privatgrundstücken. Es ist nicht möglich, die Eingriffe trotz Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes vollständig auszugleichen. Daher wird als externe Maßnahme auf 2.900 m<sup>2</sup> im Flächenpool Rohweg ein naturnaher Wald entwickelt, um das verbleibende Defizit zu kompensieren.

### 7.2 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 81 und 90 Punkten auf einer Fläche von ca. 10,6 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 nur geringfügige Entsiegelungen möglich (etwa 100 qm Abriss von Nebengebäuden, ca. 2.100 qm Gartengestaltung auf vegetationslosen, teilversiegelten Flächen). Als externe Entsiegelung werden im Flächenpool Rohweg auf 2.900 m<sup>2</sup> Baulichkeiten abgerissen und Flächen entsiegelt und so Böden wieder als Vegetationsstandort entwickelt.

### 7.3 Wasserhaushalt

Die Gefahr der Verminderung der Grundwasserneubildungsrate und der hydraulischen Belastung der Reide (Hochwassergefährdung) durch Einleitungen in den Diemitzer Graben kann bei Umsetzung des geplanten Entwässerungskonzeptes (Regenwasserrückhaltung) weitestgehend gemindert werden. Verunreinigungen des Grundwassers sind durch Schutzmaßnahmen gleichfalls so gut wie ausgeschlossen.

#### 7.4 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 das GLB „Gehölz bei Büschdorf“ östlich des Plangebietes sind keine Schädigungen prognostizierbar.

#### 7.5 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 der großzügigen Retentionsmulden, der Hecken und Baumpflanzungen führt zur Aufwertung des Landschaftsbildes, andererseits wird der derzeit vorhandene landschaftliche Freiraum deutlich eingeengt. Dafür wird im Flächenpool Rohrweg ein ehemals bebauter Bereich wieder als auch für die Naherholung nutzbarer Landschaftsraum entwickelt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass bei Umsetzung der festgesetzten Schutz-, Vermeidungs-, Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen die projektbedingten Eingriffe in ihrer Wirkung vermindert bzw. kompensiert und damit die notwendige Kompensation der Eingriffsfolgen gesichert werden kann.

### 8 Stadttechnische Erschließung

#### 8.1 Versorgung mit Elektroenergie, Trinkwasser, Gas und Telekommunikation

Die Versorgung ist nach den gegebenen Voraussetzungen gesichert, wie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergab. Die Einzelheiten müssen über den Erschließungsvertrag geregelt werden. Die direkte Anbindung kann an die vorhandenen Versorgungsleitungen der angrenzenden Siedlung erfolgen.

#### 8.2 Entwässerung Schmutzwasserableitung

Die Schmutzwasserableitung ist durch das neue öffentliche Abwassernetz „Entwässerung Halle-Ost“ und teilweise im Anschluss an bereits vorhandene Leitungen der Siedlung gewährleistet

#### 8.3 Regenwasserableitung

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser soll dem natürlichen Wasserkreislauf weitestgehend erhalten bleiben. Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für ein ökologisch orientiertes System der Niederschlagswasserableitung festgesetzt. Da die Versickerungsmöglichkeit aufgrund der anstehenden Bodenbeschaffenheit gering ist, wird die Sammlung überschüssigen Niederschlagswassers in einem vernetzten Muldensystem an den erschließungsabgewandten Seiten der Baugrundstücke festgesetzt. Südlich des Diemitzer Grabens werden Retentionsflächen ausgewiesen, von denen aus eine Einleitung in den Diemitzer Graben in den Grenzen der zulässigen Einleitungsmengen möglich ist.

Die Flächen für die Regenwasserrückhaltung werden laut textlicher Festsetzung im Teil B naturnah gestaltet und sind Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen. Auf den Grundstücken soll das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen gesammelt werden und zur Bewässerung der gärtnerisch gestalteten Flächen genutzt werden.

Überschüssiges Regenwasser soll in ein Mulden- und Grabensystem auf den Baugrundstücken geleitet werden, von wo ein gedrosselter Abfluss über ein zwischengeschaltetes, bereits realisiertes Regenwasserrückhaltebecken in den Diemitzer Graben erfolgt.

Einzelheiten, wie die Gestaltung der Mulden, sind durch den Erschließungsvertrag zu regeln. Die Durchleitung des Regenwasser der Anlieger durch andere Grundstücke sowie die Pflege der Mulden wird durch die Erbbaupachtverträge und privatrechtlichen Verträge rechtlich gesichert.

Die Straßenabwässer werden über die öffentliche Kanalisation abgeleitet.

## 9 Flächenbilanz:

<u>Planungsbereich</u>	<u>105.938 qm</u>
------------------------	-------------------

davon:

* vorhandene öffentliche Verkehrsfläche Bierrain	2.055 qm
--------------------------------------------------	----------

* durch die Wirkungen des B-Planes nicht betroffene Flächen auf den Flurstücken 15/44, 15/52 und 15/53	<u>1.470 qm</u>
	3.525 qm

<u>Bruttobauland Neubau</u>	<u>102.413 qm</u>
-----------------------------	-------------------

davon:

* Bauflächen	59.505 + 15.655 neu = 75.160 qm
--------------	---------------------------------

* Erschließungsflächen	13.350+ 2.288 neu = 15.638 qm
------------------------	-------------------------------

* Grünflächen	11.360 + 255 neu = 11.615 qm
---------------	------------------------------

## 10 Planverwirklichung

### 10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden durch private Erschließungsträger vollständig erworben bzw. von der evangelischen Kirche teilweise über Erbbaurecht verpachtet. Der erweiterte Geltungsbereich wird überwiegend von einem privaten Erschließungsträger erworben.

### 10.2 Kostenschätzung

Sämtliche zur Erschließung des Grundstückes notwendigen Kosten werden durch die privaten Erschließungsträger getragen. Kosten für außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu erstellende Erschließungsanlagen entstehen nicht.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet werden von Erschließungsträger vorgenommen und getragen.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen (Flächenpool Rohrweg) werden von der Stadt Halle an Stelle des Erschließungsträgers durchgeführt.

Zum Ausgleich des Aufwandes seitens der Stadt führt der Erschließungsträger zu einem späteren Zeitpunkt an anderer Stelle gleichwertigem Umfang andere Kompensationsmaßnahmen durch. Die Einzelheiten werden in einem Vertrag mit der Stadt vor Planreife und Satzungsbeschluss geregelt; diese Flächen werden dann in das Kompensationsflächenkataster der Stadt Halle übernommen.

Diese Regelungen sind durch den Erschließungsvertrag abzusichern.

### 10.3 Erschließungsvertrag / Städtebaulicher Vertrag

Der notwendige Erschließungsvertrag für das Baugebiet, der die Realisierung der Erschließungsanlagen absichert, wird von der Stadt Halle vor Satzungsbeschluss mit dem Erschließungsträger abgeschlossen.

## 11 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird der ökologische Ausgleich für die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft im notwendigen Umfang erbracht. Es muss jedoch festgestellt werden, dass eine Funktionsminderung einzelner Komponenten nicht ausgeglichen oder ersetzt werden kann. Dieses betrifft mehr oder weniger folgende Schutzgüter: Bodenpotential, Grundwasserneubildung, Klima, Arten- und Biotoppotential sowie –ausstattung des jetzigen Freiraumes. Daher sind über das Plangebiet hinausreichende Ausgleichsmaßnahmen (Flächenpool Rohrweg) erforderlich.

Durch die geplante, größtenteils kleingliedrige Bebauung, speziell die Einfamilienhausbereiche zum neuen Siedlungsrand, sollen einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft ermöglichen und zusammen, mit der sich zum Zentrum verdichtenden Bebauung, eine Abrundung zur vorhandenen Siedlung und der städtebaulichen Gesamtsituation bilden.

Die Erschließung und Zuwegung erfolgt z. T. über bereits vorhandene Straßen des angrenzenden Siedlungsgebietes aber überwiegend über eine neue Hauptzufahrtsstraße im Trennsystem mit Wendeanlage, um keinen Durchgangsverkehr zu provozieren. Angrenzende Anliegerstraßen werden als Mischverkehrsfläche ausgebildet.

Eine negative Auswirkung auf die Wohnqualität lässt sich dadurch ausschließen. Die Bewohner des Plangebietes werden aufgrund seiner Lage und Baustruktur in einem Wohngebiet leben, das einen hohen Wohn- und Erholungswert durch die angrenzenden Landschaftsbereiche sowie den nah gelegenen Hufeisensee erfährt. Fuß- und Radwege durch das Gebiet ermöglichen jedem das problemlose Erreichen dieser Naherholungszonen.

Da das Gebiet gänzlich mit Einfamilienhäusern bebaut wird ist davon auszugehen, dass Kleinkinderspielplätze im den Gärten errichtet werden.

Spielplätze für größere Kinder sind infolge der dafür erforderlichen Lärmschutzabstände nicht realisierbar.

Es wird davon ausgegangen, dass ältere Kinder die Möglichkeiten im Grünzug zum Hufeisensee benutzen. Eine gefahrlose Querung der Delitzscher Str. ist über einen Fußgängerüberweg möglich.

Die Versorgung des Gebietes wird durch die angrenzenden Baugebiete und die gute Verkehrsanbindung ermöglicht. In der Delitzscher Straße erwartet man durch die neue Bebauung ein höheres Verkehrsaufkommen.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes 70.1 mit erweitertem Geltungsbereich wird das städtebauliche Gesamtkonzept des Wohnungsstandortes Büschdorf vervollständigt und ein wichtiger Beitrag zur Abdeckung der Nachfrage nach Eigenheimen innerhalb der Stadt Halle geleistet und damit einem Wegzug aus der Stadt Halle weiter entgegengewirkt.

## Anlage1:

### Liste geeigneter Pflanzen zur Verwendung im B-Plangebiet Nr. 70.1:

#### 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
Tilia platyphyllos i.S.	Sommerlinde

#### Obstbäume

Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Prunus myrobalan	Wildpflaume
Corylus colurna	Baumhasel
Mespilus germanica	Deutsche Mispel
Crataegus prunifolia	Pflaumenweißdorn
Pyrus callenjana chaucicleer	chinesische Wildbirne

#### Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
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 Regenrückhaltemulden

Phragmites australis	Schilf
Typha angustifolia	Schmalblättriger Rohrkolben
Typha latifolia	Breitblättriger Rohrkolben
Iris pseudacorus	Schwertlilie
Juncus effusus	Flatter-Binse
Juncus inflexus	Blaugrüne Binse

**Satzung der Stadt Halle  
zum Bebauungsplan Nr. .70.1  
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 90 BauO LSA**

(Verfahrensbeginn bis 31.12.1997 )

**PRÄAMBEL**

Auf Grund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. .... , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit örtlichen Bauvorschriften nach § 90 BauO LSA erlassen.

**Baugesetzbuch**

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07. 2002 (BGBl.I S. 2850)

**Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch**

(BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. 4.1993 (BGBl. I S. 622), geändert durch Gesetz vom 1.11.1996 (BGBl. I S. 1626)

**Baunutzungsverordnung**

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

**Bundesnaturschutzgesetz**

(BNatSchG) vom 25. 3. 2002 (BGBl. I, S. 1193)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**

( UVPG ) vom 5.09.2001 ( BGBl.I, S.2350 ), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juni 2002 ( BGBl.I S 1914)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt**

(UVPG LSA) vom 27.08.2002( GVBl.LSA S 372)

**Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt**

(GO LSA) vom 5.10.1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2003 (GVBl. LSA S. 158)

**Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt**

(BauO LSA) vom 9. 2. 2001 (GVBl. LSA S.50/2001), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.08.2002 (GVBl. LSA S. 358)

**Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt**

(NatSchG LSA) vom 11. 2. 1992 (GVBl. LSA S. 108), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.08. 2002 (GVBl. LSA S. 372)

**Feld- und Forstordnungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt**

(FFOG LSA) vom 16. 4. 1997 (GVBl. LSA S. 4769), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2002 (GVBl. LSA S. 130)

**Planzeichenverordnung 1990**

(PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

**Landeswaldgesetz**

(LandeswaldG) vom 13. 4. 1994 (GVBl. LSA S. 520), geändert durch Gesetz vom 27.08.2002 (GVBl. LSA S. 372)

***Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.***

