



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **IV/2005/05330**  
Datum: 04.04.2006  
Bezug-Nummer.  
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000  
Verfasser: GB II Planen, Bauen und  
Straßenverkehr

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Beigeordnetenkonferenz	04.04.2006	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	25.04.2006	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	24.05.2006	öffentlich Entscheidung

**Betreff:** **Bebauungsplan Nr. 128 Halle-Reideburg, Werdauer Straße**  
**- Aufstellungsbeschluss**  
**- Offenlagebeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 Halle-Reideburg, Werdauer Straße mit örtlichen Bauvorschriften. Der Geltungsbereich ist dem beigelegten Lageplan zu entnehmen.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
3. Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplan Nr. 128 Halle-Reideburg, Werdauer Straße als Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich auszulegen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung durchzuführen und zuvor ortsüblich bekannt zu machen.

**Finanzielle Auswirkung:** keine

## **Entwurf Teil A1:**

### **Begründung zur Satzung Bebauungsplan Nr. 128 „Werdauer Straße“, Halle – Reideburg**

---

#### **1.1.1 Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

##### **Bebauungsplan Nr. 128 „Werdauer Straße“ in Halle-Reideburg Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die öffentliche Auslegung**

Bereits vor dem Jahr 2000 wurden seitens der Eigentümerin (Evangelische Kirche zu Reideburg, Kirche zu Büschdorf, Kirche zu Diemitz) Anfragen an die Verwaltung der Stadt Halle gestellt, den im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Standort an der Werdauer Straße zu entwickeln.

Die Zustimmung der Verwaltung wurde an die Aufnahme des o.g. Standortes in die langfristige Zielplanung der Stadt Halle über die Entwicklung von Neubaustandorten für den Wohnungsbau geknüpft. Auf diese Weise wurde bereits im Vorfeld der Planung der allgemeine Rückgang des Bedarfs an Wohnungsneubau berücksichtigt.

Die im *Stadtentwicklungskonzept Wohnen* von 2001 benannten Neubaustandorte berücksichtigen den bis zum Jahr 2010 erwarteten generellen Rückgang der Nachfrage am halleschen Wohnungsmarkt. Für Einfamilienhäuser in ruhiger und verkehrsgünstiger Lage im Stadtgebiet ist nach wie vor eine Nachfrage feststellbar.

Die Aufnahme in die Liste der mit Priorität zu entwickelnden Neubaustandorte erfolgte per Stadtratsbeschluss im o.g. Stadtentwicklungskonzept. Auf dieser Grundlage wurde im Jahr 2003 ein Vertrag zwischen Stadt und Eigentümer abgeschlossen, dessen Ziel darin besteht, mittels eines B-Planverfahrens Baurecht zu schaffen.

Im Rahmen dieses Verfahrens steht der Beschluss über die Aufstellung und die öffentliche Auslegung des B-Planes Nr. 128 „Werdauer Straße“ in Halle Reideburg an.

In der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit ist keine grundsätzliche Kritik an dem Planungsvorhaben geäußert worden. Anregungen und Hinweise beschränken sich auf Detailfragen der Erschließung und Bebauung. Einsprüche durch Bürger wurden nicht vorgebracht.

#### **Vermerk zur Kinderfreundlichkeitsprüfung**

Die Kinderfreundlichkeit der Planung wurde sowohl durch Herrn Deckert vom Kinderbüro der Stadt als auch von der Arbeitsgruppe Koordinierung Stadtentwicklung des GB V geprüft und bestätigt.

Der Bebauungsplan sieht den Neubau von 22 bis 25 Einfamilienhäusern, integriert in die gewachsene Ortslage Reideburg vor. Die Grundstücke sind mit einer Größe von 340 bis 840 m<sup>2</sup> so bemessen, dass ausreichend Platz für Spielangebote für Kleinkinder vorhanden ist.

Entsprechend der Spielflächenkonzeption wird das Spielplatzangebot in der Ortslage als sehr gut eingeschätzt. Ein öffentlicher Spielplatz befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Neubaustandort.

In fußläufiger Entfernung sind zwei Kindereinrichtungen (eine Einrichtung der Stadt und die einer freien Trägerschaft) vorhanden. Zur Zeit befindet sich die Grundschule Kanena/Reideburg in erreichbarer Entfernung. Darüber hinaus betrifft der Bebauungsplan die Sekundarschule „A. H. Francke“. Die mittelfristige Schulentwicklungsplanung schließt mögliche Standortveränderungen nicht aus.

# Teil A1

## **Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans**

## Entwurf Teil A1:

# Begründung zur Satzung Bebauungsplan Nr. 128 „Werdauer Straße“, Halle – Reideburg

---

## Inhaltsverzeichnis:

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>8</b>
4.1	Flächennutzungsplan (FNP).....	8
4.2	Stadtentwicklungskonzept .....	8
4.3	Planerische Vorgaben der Landschaftsplanung.....	8
4.4	Kinderfreundlichkeitsprüfung .....	9
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Bestandsaufnahme</b> .....	<b>10</b>
5.1	Eigentumsverhältnisse.....	10
5.2	Aktuelle Nutzungen.....	10
5.3	Verkehrliche Erschließung.....	12
5.3.1	Fließender Verkehr .....	12
5.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr .....	14
5.3.3	Geh- und Radwegeverbindung.....	14
5.4	Stadttechnische Erschließung .....	14
5.4.1	Stromversorgung .....	14
5.4.2	Gasversorgung .....	14
5.4.3	Wasserversorgung.....	14
5.4.4	Abwasserentsorgung .....	14
5.4.5	Telekommunikation.....	15
<b>6</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>16</b>
6.1	Darstellung städtebauliches Konzept .....	16
6.2	Grünordnerisches Zielkonzept.....	16
6.3	Verkehrskonzept.....	17
<b>7</b>	<b>Begründung der wesentlichen Festsetzungen</b> .....	<b>19</b>
7.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen.....	19
7.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	19
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 17, 19 BauNVO).....	19
7.1.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO).....	19
7.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) .....	19
7.1.5	Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauNVO und § 6 Abs. 11 Nr.1 u. Abs. 14 BauO LSA), .....	19
7.1.6	Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen: Zufahrten .....	20
7.1.7	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO).....	20
7.2	Verkehrerschließung.....	20
7.3	Flächen für die Abwasserbeseitigung sowie für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) .....	22
7.4	Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) .....	22
7.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	22
7.6	Örtliche Bauvorschriften als Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 90 BauO LSA) .....	22
7.6.1	Dachform, Dachneigung, Dachfarbe/-material .....	22
7.6.2	Außenwandmaterialien / Fassadengestaltung .....	23
7.6.3	Straßenseitige Einfriedungen .....	23

**Entwurf Teil A1:**

**Begründung zur Satzung Bebauungsplan Nr. 128 „Werdauer Straße“, Halle –  
Reideburg**

---

7.6.4	Gestaltung der Vorgärten: .....	23
7.6.5	Stellplätze und Zufahrten .....	23
7.6.6	Standorte für Abfallbehälter .....	24
7.7	Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise .....	24
7.7.1	Unterkellerung der Gebäude .....	24
7.7.2	Gründung .....	24
7.7.3	Unbelasteter Erdaushub .....	24
7.7.4	Bodenfunde .....	24
7.7.5	Bodenschutz .....	25
7.7.6	Einfriedungen .....	25
7.7.7	Verkehrsflächen .....	25
7.7.8	Baumschutzsatzung .....	25
7.7.9	Rettungswege für die Feuerwehr .....	25
<b>8</b>	<b>Stadttechnische Erschließung .....</b>	<b>26</b>
8.1	Wasserversorgung .....	26
8.2	Entwässerung .....	26
8.3	Energieversorgung .....	26
8.4	Abfallentsorgung .....	27
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>28</b>
<b>10</b>	<b>Planverwirklichung .....</b>	<b>29</b>
10.1	Maßnahmen zur Bodenordnung .....	29
10.2	Kostenschätzung/Kostentragung .....	29
10.3	Erschließungsvertrag / Städtebaulicher Vertrag .....	29
<b>11</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen auf die Planung .....</b>	<b>31</b>
11.1	Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung des Ortsteils .....	31
11.2	Auswirkungen auf den Verkehr .....	31
11.3	Auswirkungen auf die Belange der Bevölkerung .....	31
11.4	Auswirkungen auf die Wirtschaft .....	31
11.5	Auswirkungen auf den städtischen Haushalt .....	32

**Entwurf Teil A1:**

**Begründung zur Satzung Bebauungsplan Nr. 128 „Werdauer Straße“, Halle –  
Reideburg**

---

**Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1: Lage des B-Plangebietes innerhalb der Ortslage Reideburg .....	6
Abb. 2: Auszug FNP-Erläuterungsplan Wohnbauflächen Bestand und Planung (Stand Juni 1998) .....	8
Abb. 3: Auszug Stadtentwicklungskonzeption WOHNEN der Stadt Halle - Karte 2.3 Zielplan für den Wohnungsbau für den Zeitraum 2001 bis 2010 .....	8
Abb. 4: Spielplatz in unmittelbarer Nähe des Wohngebietes .....	9
Abb. 5: Luftbildausschnitt – Verteilung der Nutzungsarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	10
Abb. 6: Landwirtschaftliche Nutzfläche im Geltungsbereich .....	11
Abb. 7: Stark bewachsener Graben im Süden .....	11
Abb. 8: Verschmutzter Grabenbereich (Hausmüllablagerungen) im Süden .....	12
Abb. 9: Buschwerk- und Gehölzstrukturen im Osten .....	12
Abb. 10: Werdauer Straße - Blick Richtung Westen .....	13
Abb. 11: Annaberger Straße - Blick Richtung Süden .....	13
Abb. 12: Straßenquerschnitt Planstraße A .....	21
Abb. 13: Straßenquerschnitt Planstraße B .....	21

## 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 an Einzel und Doppelhäusern in verkehrsgünstiger, aber ruhiger Lage zu befriedigen. Durch rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des Geltungsbereiches soll der Bebauungsplan insbesondere

- die Nutzung und Überbauung der Grundstücke (Art und Maß der baulichen Nutzung)
- die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und
- die Gestaltung der baulichen Anlagen sowie
- Verkehrsflächen

regeln.

Der Aufstellungsbeschluss wurde von der ... in ihrer ... Sitzung am ... unter der Beschluss-Nr. ... gefasst.

Die Zielstellung besteht darin, auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche südlich der Werdauer Straße und östlich der Annaberger Straße (Ortsabrundung des Ortsteils Reideburg östlich der Stadt Halle) ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausweisen.

Folgende Entwicklungsziele gelten:

- Städtebauliche Einordnung des Wohngebietes in die vorhandene Ortsstruktur (Ortsabrundung)
- Gewährleistung eines harmonischen Übergangs zur freien Landschaft
- Gewährleistung eines ökologisch vertretbaren Versiegelungsgrades
- Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft
- Erhalt vorhandener Grünstrukturen (Buschwerk und Gehölz)
- Erhalt wertvoller Biotop (nach § 37 NatSchG LSA) im Westen und Süden
- Schutz vorkommender Tier- und Pflanzenarten
- Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Baum- und Straucharten im öffentlichen Bereich und überwiegend im privaten Bereich, da diese eine wesentlich größere tierökologische Bedeutung als fremdländische Arten besitzen
- Schaffung von ökologischen wertvollen Pufferzonen (Breite mind. 5m) zur Ergänzung bereits vorhandener Grünstrukturen, zur Entwicklung des Naturschutzes und zur Funktionsstärkung von Biotopverbänden
- Ökologische Aufwertung des Seitenarms des Reidebaches durch die Wiederaufnahme der Vorflutfunktion
- Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches, um neue Lebensräume für Flora und Fauna am Eingriffsort bereit zustellen

## **2 Rechtliche Grundlagen**

Die rechtlichen Grundlagen zur Erarbeitung des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch – BauGB – Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 S. 2414),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132); zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 in – PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.58),
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S.2081); zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S.1359),
- Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S.1193); zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 21. Dezember 2004 (BGBl. I S.186),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359),
- Bauordnung Sachsen – Anhalt (BauO LSA) vom 19. Juli 2004 (GVBl. LSA S.408),
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 14. Januar 2005 (GVBl. LSA S.14)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.07.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2005
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2001
- Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) vom 02.04.2002

## Entwurf Teil A1:

### Begründung zur Satzung Bebauungsplan Nr. 128 „Werdauer Straße“, Halle – Reideburg

## 3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich östlich des Stadtgebietes Halle, im Ortsteil Reideburg an der Werdauer bzw. an der Annaberger Straße. Der Untersuchungsraum liegt im Bundesland Sachsen-Anhalt und zählt zum Halle – Saalkreis.

Es handelt sich hierbei um die Gemarkung Reideburg, Flur 2 und 8.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die Werdauer Straße (T.v. Flurstück 6121)
- im Osten durch die westliche und südliche Grenze des Flurstücks 6118, die südliche Grenze des Flurstücks 6119 und die westliche Grenze des Flurstückes 6284
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 6088, die westliche Grenze der Flurstücke 6222, 6223, 6176 und die südliche Grenze des Flurstücks 6221
- im Westen durch die Annaberger Straße (T.v. Flurstück 65/49) und die östliche und südliche Grenze des Flurstücks 158/2, 158/3

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Flurstücke:

- 6225
- 6121 (Teilbereich)
- 65/49 (Teilbereich)
- 6221 (Teilbereich)

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha.

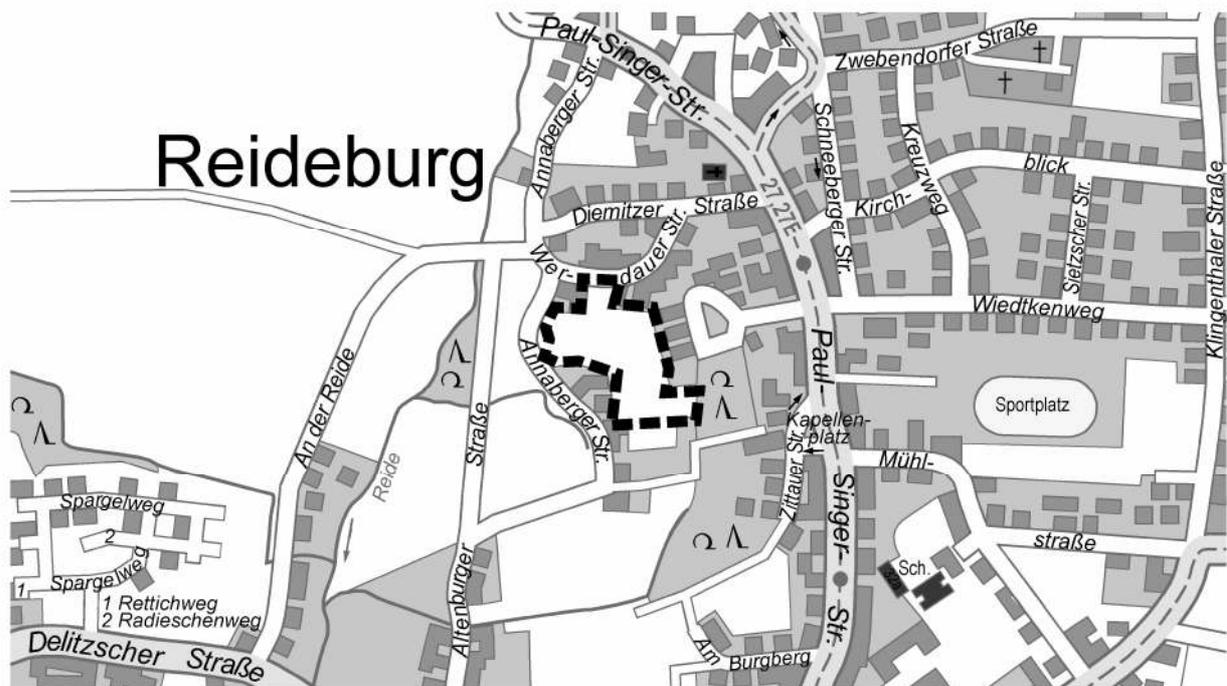


Abb. 1: Lage des B-Plangebietes innerhalb der Ortslage Reideburg

Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich des Eingriffes werden im Geltungsbereich festgesetzt, um vorhandene Strukturen zu stärken und für die Tiere Ersatzflächen in unmittelbarer Nähe bereitzustellen.

**Entwurf Teil A1:**

**Begründung zur Satzung Bebauungsplan Nr. 128 „Werdauer Straße“, Halle – Reideburg**

---

## Entwurf Teil A1:

# Begründung zur Satzung Bebauungsplan Nr. 128 „Werdauer Straße“, Halle – Reideburg

## 4 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

### 4.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Stadt Halle liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan vom 29.09.1998 vor. Im vorliegenden Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Ziel der Flächennutzungsplanung für Reideburg besteht darin, den Ort als Wohnstandort weiter zu entwickeln. Diese Wohnflächenentwicklung beinhaltet kleinteilige Siedlungs- und Ortsabrundungen sowie großflächige Siedlungserweiterungen. Zunächst sollen jedoch die innerhalb der Ortslage zur Verfügung stehenden Flächen zur Entwicklung von Wohnbauland genutzt werden, erst mittelfristig Flächen im Südosten.

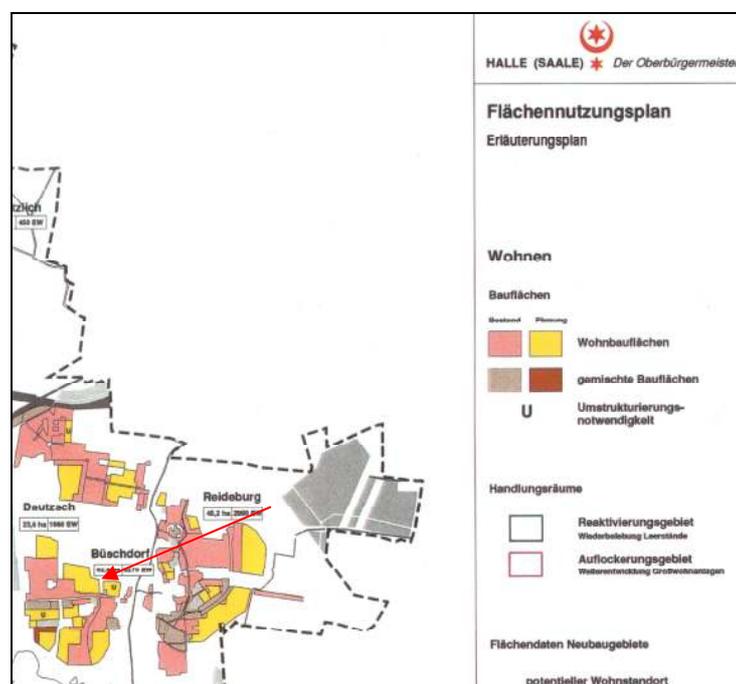


Abb. 2: Auszug FNP-Erläuterungsplan Wohnbauflächen Bestand und Planung (Stand Juni 1998)

### 4.2 Stadtentwicklungskonzept

Das Bebauungsplangebiet „Werdauer Straße“ ist in der Stadtentwicklungskonzeption „Wohnen“ – Phase 1 als Fläche für den Wohnungsneubau (Karte 2.3, Nr. 51) für den Zeitraum 2001 – 2010 ausgewiesen. Der Ausweis von Wohnbauflächen bis zum Jahr 2010 wurde der zu erwartenden verringerten Nachfrage bereits angepasst.



Abb. 3: Auszug Stadtentwicklungskonzeption WOHNEN der Stadt Halle - Karte 2.3 Zielplan für den Wohnungsbau für den Zeitraum 2001 bis 2010

### 4.3 Planerische Vorgaben der Landschaftsplanung

Die Stadt Halle besitzt einen Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 1997. Dieser

## Entwurf Teil A1:

### Begründung zur Satzung Bebauungsplan Nr. 128 „Werdauer Straße“, Halle – Reideburg

---

Landschaftsrahmenplan folgt im Bereich des Plangebietes nicht den Inhalten des Flächennutzungsplanes (Stand September 1998) und dem Stadtentwicklungskonzept (Stand 2001). Er definiert jedoch folgende Zielvorgaben, die für die Bebauungsplanung relevant sind:

Der Landschaftsrahmenplan definiert Leitbilder für die Entwicklung von Naturhaushalt und Landschaftsbild in bestimmten Teilräumen. Für das Plangebiet sind die Leitbilder des Teilraumes Dautsch / Reideburg / Büschdorf maßgebend.

Die nachfolgend aufgeführten Leitlinien sind für die Bebauungsplanung relevant und wurden berücksichtigt:

- Die aus den Baugebieten anfallenden Oberflächenwasser sind dezentral zurückzuhalten und teilweise zur Versickerung zu bringen.
- Die vorhandenen Bachläufe und Gräben sollen naturnah gestaltet, die Landschaft durch weg begleitende Flurgehölzstreifen gegliedert werden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerschonstreifen werden eingehalten. Mittelfristig sollen die in die Reide einmündenden Gewässer durch uferbegleitende Gehölzstreifen renaturiert werden.
- An herausragenden Stellen sollen die Ortsränder durch Gehölzstreifen sowohl ökologisch wie aus landschaftsgestalterischen Gründen gefasst werden. Das Landschaftsbild ist aufzuwerten.
- Große Neuausweisungen von Bauflächen sind aus Gründen des Bodenschutzes abzulehnen. Die historisch gewachsene Siedlung Reideburg soll in ihrem jetzigen Umfang im Wesentlichen erhalten werden.
- Größere zusammenhängende Bereiche sollen als Vorrangflächen für die Landwirtschaft verbleiben.

#### 4.4 Kinderfreundlichkeitsprüfung

Östlich des geplanten Wohngebietes befindet sich in unmittelbarer Nähe (ca. 100 m) ein Spielplatz mit verschiedenartigen Spielgeräten. Durch die Anlage einer fußläufigen Verbindung zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem Spielplatz können die Spielgeräte durch Kinder ohne die Querung einer Straße gefahrlos und schnell erreicht werden. Auf die Anlage eines Spielplatzes innerhalb des Geltungsbereiches wird deshalb verzichtet.



Abb. 4: Spielplatz in unmittelbarer Nähe des Wohngebietes

## Entwurf Teil A1:

### Begründung zur Satzung Bebauungsplan Nr. 128 „Werdauer Straße“, Halle – Reideburg

## 5 Städtebauliche Bestandsaufnahme

### 5.1 Eigentumsverhältnisse

Haupteigentümer der Flächen des Plangebietes ist die Evangelische Kirche zu Reideburg, die Kirche zu Büschdorf sowie die Kirche zu Diemitz (nachfolgend Kirche genannt). Sie besitzt das Flurstück 6225 mit ca. 2,1 ha. Weitere Eigentümer sind:

Stadt Halle

Flurstück 65/49, 6121

Hallesche Wasser und Abwasser GmbH (HWA)

Flurstück 6221

### 5.2 Aktuelle Nutzungen

Der Geltungsbereich zeichnet sich durch folgende Nutzungsarten aus:

- Ackerfläche
- Temporär Wasser führender Graben einschließlich Böschungsbereich (Entwässerungsgraben)
- Wertvolle Buschwerk- und Gehölzstrukturen (z.T. als § 37 NatSchG LSA ausgewiesene Biotope)
- Versiegelte Straßenflächen (nur im Mündungsbereich)

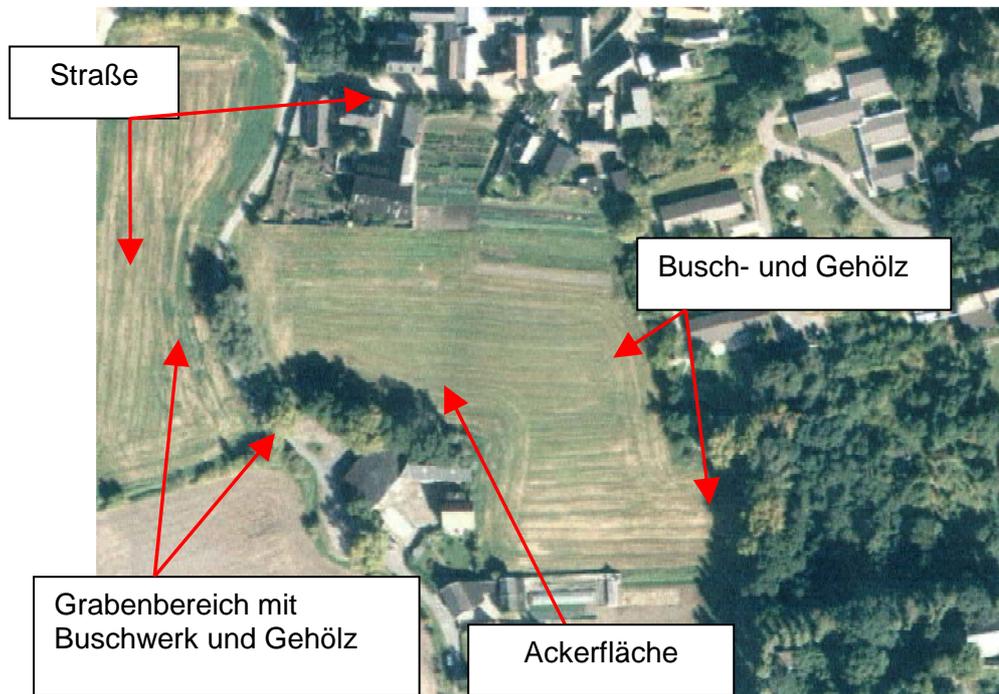


Abb. 5: Luftbildausschnitt – Verteilung der Nutzungsarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Landschaftsraum um Reideburg ist geprägt durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung. Das Luftbild zeigt, dass ca. 95 % der Fläche des Geltungsbereiches landwirtschaftlich bestellt wird. Dies gilt insbesondere für den zentralen Bereich.

**Entwurf Teil A1:**

**Begründung zur Satzung Bebauungsplan Nr. 128 „Werdauer Straße“, Halle – Reideburg**

---



Abb. 6: Landwirtschaftliche Nutzfläche im Geltungsbereich

Prägend für den südlichen Planbereich ist ein temporär Wasser führender Graben, der von Ost nach West in Richtung der Reide entwässert. Der Höhenunterschied zwischen Grabensohle und Böschungsoberkante beträgt ca. 1 m. Teilbereiche der Grabensohle sowie der Böschungsbereich sind nach § 37 NatSchG LSA als gesetzlich geschützte Biotope eingeordnet. Es ist ein starker, artenarmer Unterwuchs insbesondere im Bereich der Böschungen, aber auch in der Grabensohle erkennbar. Weiterhin werden die Böschungen des Grabens durch großkronige Laubbäume (z.B. Weiden, Pappeln, Eichen) und Gehölzstrukturen (z.B. Holunder) geprägt. Der Graben ist durch Hausmüll stark verschmutzt, Einleitungen aus angrenzenden Gebäuden sind erkennbar. Der Graben im Westen ist weitgehend verlandet und für die Wasserabführung funktionslos. Die faunistische Ausstattung wird geprägt durch Bruchweiden, Weißdorn und Feld – Ulmen.



Abb. 7: Stark bewachsener Graben im Süden

## Entwurf Teil A1:

### Begründung zur Satzung Bebauungsplan Nr. 128 „Werdauer Straße“, Halle – Reideburg

---



Abb. 8: Verschmutzter Grabenbereich (Hausmüllablagerungen) im Süden

Im Norden und Osten befinden sich angrenzend an das Plangebiet vorwiegend entlang der Straße angeordnete bebaute Flächen des Ortsteiles Reideburg. Diese zeichnen sich durch Gehöftanlagen, Einfamilienhäuser und öffentliche Einrichtungen (Kindertageseinrichtungen) mit angrenzenden Grünflächen (Gärten) aus. Weiter in Richtung Osten sind großräumige Gehölz- und Baumflächen vorzufinden.



Abb. 9: Buschwerk- und Gehölzstrukturen im Osten

## 5.3 Verkehrliche Erschließung

### 5.3.1 Fließender Verkehr

Die verkehrliche Anbindung an das Plangebiet erfolgt über die Werdauer Straße. Die Werdauer

## Entwurf Teil A1:

### Begründung zur Satzung Bebauungsplan Nr. 128 „Werdauer Straße“, Halle – Reideburg

---

Straße mündet in östlicher Richtung in die Diemitzer Straße, die bis zur Paul – Singer führt. Die Werdauer Straße und die Diemitzer Straße weisen das für die alten Ortslagen charakteristische Porphyr-Kopfsteinpflaster auf. Die Werdauer Straße zeichnet sich durch einseitige Fußwege aus, in der Diemitzer Straße sind keine Fußwege vorhanden.

Die Immissionswerte für den Verkehrslärm für den Tagbereich werden laut Aussage der „BERECHNUNG DES KONFLIKTPLANS VERKEHR FÜR DIE STADT HALLE ...“ mit 50 dB(A) bis 54 dB(A) angegeben. Die Immissionswerte im Nachtbereich liegen bei 40 dB(A) bis 44 dB(A). Die Paul – Singer – Straße ist eine der Hauptachsen des Ortsteils Reideburg, die durch einen starken Durchgangsverkehr gekennzeichnet ist. Die Lärmemissionen die von der Paul-Singer-Straße auf den Ostrand des B-Plangebietes treffen betragen tags 45 dB(A) bis 49 dB (A) und nachts 40 dB(A) bis 44 dB (A).

In westlicher Richtung mündet die Werdauer Straße in die Annaberger Straße. Diese führt als Nord - Süd - Verbindungsachse im Westen am Plangebiet vorbei. Die Annaberger Straße ist gekennzeichnet durch einen schlechten Fahrbelag ohne durchgehende Teerschicht, fehlende Fußwege und eine geringe Straßenbreite. Die Immissionswerte für den Verkehrslärm für den Tagbereich werden auf der Basis einer Berechnung durch das BÜRO GORITZKA AKUSTIK an die Annaberger Straße mit 50 dB(A) angegeben. Die Immissionswerte im Nachtbereich liegen bei 42 dB(A). Nach Osten verringern sich die Immissionswerte, da der Abstand zum Immissionsort steigt.



Abb. 10: Werdauer Straße - Blick Richtung Westen



Abb. 11: Annaberger Straße - Blick Richtung Süden

Vom Plangebiet aus erreicht man in ca. 3 km Entfernung die Autobahn 14 (Anschlussstelle Halle –

## **Entwurf Teil A1:**

### **Begründung zur Satzung Bebauungsplan Nr. 128 „Werdauer Straße“, Halle – Reideburg**

---

Ost), in ca. 5 km den Riebeckplatz als Verkehrsknotenpunkt der Stadt Halle.

#### *5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr*

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet an der Paul - Singer befindet sich eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (Bus). Mittels der verkehrenden Buslinien ist die Anbindung an die Haltestelle Riebeckplatz / Hauptbahnhof und die Haltestelle Steintor als Umsteigepunkte gewährleistet. Künftig ist mit einer Kürzung der Linienführung im Richtung Riebeckplatz zu rechnen, so dass die Anbindung Haltestelle Riebeckplatz / Hauptbahnhof als Umsteigepunkt nicht gewährleistet ist. Die Buslinie soll nur noch bis Büschdorf verkehren. An diesem Standort ist die Anbindung an die Straßenbahn in westlicher Richtung (Riebeckplatz) gewährleistet.

#### *5.3.3 Geh- und Radwegeverbindung*

Das Plangebiet kann über den Fußweg entlang der Werdauer Straße erreicht werden. Einen Fußweg in der Diemitzer Straße, welche die Verbindung zwischen Werdauer Straße und Paul-Singer-Straße herstellt existiert nicht. Eine Benutzung der sandgeschleimten Fahrbahnrandstreifen ist möglich. Separate Radwege zum Wohngebiet existieren nicht.

## **5.4 Stadttechnische Erschließung**

Im Rahmen einer trink- und abwassertechnischen Vorplanung wurden die Bestandsunterlagen der Versorgungsträger eingeholt und berücksichtigt. Die angestrebte Ver- und Entsorgung des Gebietes (siehe Punkt Nr. 8) stellt eine abgestimmte Lösung mit den Ver- und Entsorgungsträgern der Stadt Halle dar.

#### *5.4.1 Stromversorgung*

In Reideburg werden durch die Stadtwerke Halle GmbH Verteileranlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes betrieben. Als Stromversorger fungiert die Energieversorgung Halle GmbH (EVH) mit Sitz in Halle. Mit Schreiben vom 18.10.2005 wird mitgeteilt, dass das B-Plangebiet noch nicht elektrotechnisch erschlossen ist. Vorhandene Versorgungsleitungen befinden sich in der Werdauer Straße.

#### *5.4.2 Gasversorgung*

Gemäß Stellungnahme der EVH GmbH ist eine gastechnische Erschließung der neuen Wohnbebauung von der Werdauer und der Annaberger Straße möglich. Voraussetzung zur Erschließung ist eine Erschließungsvereinbarung.

#### *5.4.3 Wasserversorgung*

Gemäß eingeholter Bestandsunterlagen der Halleschen Wasser und Abwasser GmbH (HWA) ist eine Versorgungsleitung in der Werdauer Straße und der Annaberger Straße vorhanden (TWL DN 80). Der Anschluss an das Trinkwassernetz kann im Bereich der Werdauer Straße erfolgen. Zur Gewährleistung einer zweiseitigen Einspeisung ist ein Ringschluss zur Annaberger Straße herzustellen. Nur mittels dieses Ringschlusses kann auch der Löschwasserbedarf für den Grundschutz gewährleistet werden.

#### *5.4.4 Abwasserentsorgung*

Derzeit ist der Bereich Werdauer Straße in Reideburg abwassertechnisch nicht erschlossen. Ein betriebsfähiges Entwässerungssystem ist nur bis zur Paul – Singer – Straße vorhanden. Um das geplante Wohngebiet erschließen zu können, sind Kanalbauarbeiten in der Diemitzer Straße und der Werdauer Straße erforderlich.

Nach dem vorliegenden Planungsstand der HWA ist die Erschließung im Trennsystem vorgesehen.

**Entwurf Teil A1:**

**Begründung zur Satzung Bebauungsplan Nr. 128 „Werdauer Straße“, Halle – Reideburg**

---

Mit der Fertigstellung der abwassertechnischen Anlagen kann jedoch frühestens Ende 2005 gerechnet werden.

Laut Stellungnahme der HWA vom 11.04.2002 ist die Einleitung von Schmutzwasser in den neuen SW - Kanal möglich und vorgesehen (Schacht S 194).

Sollte das Wohngebiet zeitlich eher erschlossen werden, als die geplanten Kanalbaumaßnahme der HWA, ist für den Schmutzwasseranschluss des Wohngebietes eine Druckleitung bis zur Paul – Singer – Straße erforderlich.

Für Regenwasser besteht keine Anschlussmöglichkeit an den neuen Regenwasserkanal. Die anfallenden Regenwässer sind laut Aussage des Umweltamtes der Stadt Halle in den südlich des geplanten Wohngebietes gelegenen Entwässerungsgraben, der weiter westlich in die Reide mündet, einzuleiten.

*5.4.5 Telekommunikation*

Mit Schreiben vom 27.10.2005 wurde mitgeteilt, dass sich n der Werdauer Straße, am Eingangsbereich zum Plangebiet (Planstraße A) eine Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom AG, T-Com befindet. Zur Versorgung des Baugebietes ist die Neuerrichtung von Telekommunikationslinien notwendig.

## **6 Städtebauliches Konzept**

### **6.1 Darstellung städtebauliches Konzept**

Bei dem Standort handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer Größe von ca. 2,2 ha, welche sich entlang der Annaberger Straße und der Werdauer Straße erstreckt. Im Norden und Osten befinden sich die baulichen Strukturen der dörflich geprägten Ortslage Reideburg, die durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen im Westen abgerundet und geschlossen wird. Der Standort an der Randlage des Ortsteils, die unmittelbare Nähe zur Autobahn A 14 (ca. 3 km) und zur Stadt Halle (ca. 5 km) sowie die durch Wald- und Wiesenflächen geprägte Umgebung bieten günstige Voraussetzungen für die Schaffung neuer Wohnbauflächen.

Die Zielrichtung besteht darin, dass sich die geplante Wohnbebauung in die bereits vorhandenen dörflichen Strukturen einpasst bzw. diese Strukturen in ihrer Ausprägung aufnimmt. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und den textlichen Festsetzungen sollen sich die neu zu errichtenden Wohngebäude in die Umgebung einpassen und als Teil des Dorfes fungieren. Der Ausschluss von der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke begründet sich damit, dass derartige Einrichtungen des Gemeinbedarfs und weitere Anlagen für Sport und Spiel in der Stadt Halle in ausreichendem Maß zur Verfügung stehen. Hingegen sind nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist jedoch die Größe der eventuell entstehenden Anlagen sehr eingeschränkt, so dass die Bewohner des Plangebietes auch hier auf die Angebote der Umgebung zurückgreifen können.

Die Beschränkung der Grundflächenzahl auf ein Mindestmaß und Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhen verfolgen das Ziel, den schonenden Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum zu schaffen und die aufgelockerte Bebauung des Ortes mit rückwärtigen Freiflächen auch im geplanten Wohngebiet fortzusetzen.

Die geplante Wohnbebauung orientiert sich an der geplanten Erschließung und bietet mit offenen Bauungsformen Platz für 25 Bauplätze mit eingeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern mit rückwärtigem Grundstücksanteil. Die Grundstücksgrößen betragen für Einfamilienhäuser ca. 500 m<sup>2</sup> bis 900 m<sup>2</sup>, für Doppelhäuser ca. 300 m<sup>2</sup>– 500 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke im südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes erhalten einen besonderen Reiz durch den dort verlaufenden Entwässerungsgraben, dessen Nordböschung als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 37 NatSchG LSA ausgewiesen ist.

Durch die Festsetzung von Baulinien im Abstand von mind. 3,0 m zu den geplanten Erschließungsflächen werden eine städtebauliche Ordnung hergestellt und dorftypische Vorgartenbereiche zur besseren optischen Gestaltung und Grüngliederung des Straßenraumes gebildet. Die Festsetzung einer Baulinie an der Werdauer Straße sichert die Einordnung des zukünftig an der Straße verlaufenden Gebäudes in die vorhandene Ortsstruktur mit straßenrandbegleitender Bebauung.

### **6.2 Grünordnerisches Zielkonzept**

Ziel des Grünordnungskonzeptes ist die weitestgehende Sicherung des ökologischen Potentials innerhalb des Plangebietes durch grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen. Das vorhandene Potential soll dabei aus ökologischer und gestalterischer Sicht genutzt und zielgerecht ergänzt bzw. aufgewertet werden. Der Versiegelungsgrad ist auf ein ökologisch vertretbares Maß zu reduzieren.

Die Grünstrukturen der nach § 37 NatSchG LSA gesetzlich geschützten Biotope im Westen und Süden mit wertvollen Baum- und Gehölzelementen werden durch Festsetzungen des

## **Entwurf Teil A1:**

### **Begründung zur Satzung Bebauungsplan Nr. 128 „Werdauer Straße“, Halle – Reideburg**

---

Bebauungsplanes dauerhaft gesichert. Dazu gehört auch die Freihaltung eines 5,0 m breiten Schutzstreifens (ab Böschungsoberkante Graben) beidseitig des Grabens im Westen und Süden des Gebietes. Bereits vorhandene Schutzstreifen werden entsprechend dieser Forderung bis zu einer Breite von 5,0 m durch standortgerechte einheimische Gehölze ergänzt. Diese Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und ihr Erhalt zu sichern.

Der Erhalt der bestandsprägenden Grünstruktur am östlichen Rand des Plangebietes mit seinen wertvoll gewachsenen Baum- und Gehölzstrukturen wird ebenfalls durch Festsetzungen gesichert. Auch hier wird ein mind. 5,0 m breiter Schutzstreifen zu den angrenzenden privaten Grundstücken eingehalten und gesichert.

Diese vorhandenen Grünflächen können sich durch den Erhalt weiter entwickeln und sind aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes für die Sicherung von Brut-, Nahrungs-, Ruhe- und Schutzräumen für angrenzende Nutzgärten sehr wichtig. Darüber hinaus tragen sie zur Verbesserung des Lokalklimas bei, verhindern Bodenabtrag und Schneesverwehungen.

Die Ableitung des nichtschädlichen Niederschlagswasser erfolgt über einen Stauraumkanal in den südlich gelegenen Entwässerungsgraben. Durch den geringen Flächenaufwand für die Ableitung des Regenwassers können verbleibende Flächen im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen aufgewertet werden. Dazu zählt die Anlage eines Feldgehölzes (Laubmischwald), mit Bäumen 2. Ordnung (Heister) und Sträuchern im Saumbereich und Bäumen 1. Ordnung im Kernbereich. Damit werden die Entstehung neuer Lebensräume und die Vernetzung mit bereits existierenden Biotopen und Lebensräumen intensiv gefördert. Durch die Ableitung von Regenwasser in den Graben werden die Vorflutfunktion wiederhergestellt und damit gewässernahe Biotopstrukturen in ihrem Bestand gesichert.

Die im Plangebiet entstehenden öffentlichen und privaten Grünflächen werden mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen entsprechend einer Pflanzliste bepflanzt und dauerhaft gepflegt, um ihren Erhalt zu sichern und die Einordnung in die Umgebung zu gewährleisten. Sie besitzen aus tierökologischer Sicht eine wesentlich größere Bedeutung als fremdländische Arten und entsprechen den traditionellen Ein- und Durchgrünungselementen. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen im Eingangsbereich der Werdauer Straße bzw. an der Annaberger Straße sind straßenbegleitende Grünflächen, die bereits vorhanden und mit Rasen bzw. Ruderalfluren begrünt sind. Ihr Erhalt wird durch die Ausweisung „öffentliche Grünfläche“ gesichert. Weitere Maßnahmen sind hier aufgrund der geringen Flächengröße nicht geplant. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete öffentliche Grünfläche wird mit Schotterrasen befestigt, um die Wartung technischer Einrichtungen der Entsorgung zu gewährleisten. Die Einsatz von Ruderalfluren in diesem Bereich ist erwünscht.

Als straßenseitige Einfriedungen werden Hainbuchenhecken gepflanzt. Hainbuchen sind standorttypische Gehölze, die als „grünes“ Gestaltungselement und als „Wanderungsflächen“ für Kleintiere und Insekten fungieren sollen.

Es ist jedoch zu bemerken, dass durch die geplante Bebauung Veränderungen wichtiger Funktionen des Bodens, des Wasserhaushaltes, der Vegetation und damit natürlich auch der unterschiedlichen Lebensräume beeinträchtigt werden und weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Natur sowie der Landschaft vorgenommen werden müssen.

### **6.3 Verkehrskonzept**

Der planerische Grundsatz für die Festsetzungen der Verkehrsflächen unterliegt folgenden Zielstellungen:

- direkte Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz,
- kostengünstige und flächensparende Erschließung durch Minimierung der Flächenversiegelung auf Basis der Dimensionierung der Verkehrswege nach EAE 85/95,

## **Entwurf Teil A1:**

### **Begründung zur Satzung Bebauungsplan Nr. 128 „Werdauer Straße“, Halle – Reideburg**

---

- Reduzierung von Belastungen innerhalb des Wohngebietes durch Lärm und Staub durch den Ausweis einer Tempo-30-Zone und verkehrsberuhigter Zonen
- Trennung der Verkehrsarten für eine Berücksichtigung der Belange von Fußgängern und fließendem Verkehr – Gefahrenabwehr,
- Klare Trennung der Verkehrsarten als Beitrag zur Verkehrssicherung
- Berücksichtigung der Belange der für die Entsorgung von Abfällen zuständigen Stellen und Behörden,
- Ortstypische Gestaltung der Straßen und Wendemöglichkeiten.

Auf die Lage und Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet wird im Punkt 7.2 näher eingegangen.

Die Zufahrt zum Wohngebiet erfolgt hauptsächlich über die Werdauer Straße, die in östlicher Richtung in die Diemitzer Straße mündet. Innerhalb des Plangebietes werden 2 Straßen und eine fußläufige Verbindung die innere Erschließung des Gebietes gewährleisten.

Die von Nord nach Süd verlaufende Straße (Planstraße A) wird mit einem Platzbereich ausgebildet, um den Anforderungen an die Ver- und Entsorgung des Gebietes gerecht zu werden. Gleichzeitig werden dorftypische Situationen hergestellt. Aufgrund der Dimensionierung für 3 – achsige Müllfahrzeuge entsprechend der EAE 85/95 ist eine einheitliche und belastungsgerechte Platzoberfläche aus Bitumen vorgesehen. Die Anordnung von öffentlichen Stellplätzen südlich des Wendehammers soll „wildes“ Parken verhindern und gleichzeitig Stellflächen für Besucher bereitstellen.

Die von Ost nach West verlaufende Straße (Planstraße B) bindet an die Annaberger Straße an und gewährleistet sowohl die Einfahrt als auch die Ausfahrt in bzw. aus dem Plangebiet. Damit werden die Anforderungen für die Ver- und Entsorgung der entlang der Straße verlaufenden Grundstücke gewährleistet. Gleichzeitig verringern sich der Flächenverbrauch und damit die Baukosten und das angrenzende Biotop wird nicht durch zeitlich aufwendigere Wendevorgänge gestört.

Die Planweg C wird als fußläufige Verbindung gestaltet, um die gefahrenlose Verbindung zum angrenzenden Spielplatz zu ermöglichen.

## **7 Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

### **7.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen**

#### *7.1.1 Art der baulichen Nutzung*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies ergibt sich aus der städtebaulichen Struktur der Umgebung, in der das Wohngebiet als westliche Ortsabrundung fungiert.

Der Ausschluss von bestimmten Nutzungen begründet sich damit, dass derartige Einrichtungen der Versorgung und weitere Anlagen für Sport und Spiel in der Nähe und in der Stadt Halle in ausreichendem Maß zur Verfügung stehen. Hingegen sind nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist jedoch die Größe der eventuell entstehenden Anlagen sehr eingeschränkt, so dass die Bewohner des Plangebietes auch hier auf die Angebote der Umgebung zurückgreifen können.

#### *7.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 17, 19 BauNVO)*

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bebauungsplankonzept und den spezifischen Standortvoraussetzungen. Mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4 wird die Versiegelung minimiert und eine eingeschossige Bauweise, die den schonenden Übergang zur freien Landschaft bildet, gewährleistet. Eine angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke wird ermöglicht. Die Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe (Bezugshöhe: mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche bzw. der Verkehrsfläche mit der besonderen Zeckbestimmung) dienen dazu, das gewünschte äußere Erscheinungsbild der geplanten Bebauung der umgebenden Bebauung anzupassen und bungalowwähnliche Bauten auszuschließen.

#### *7.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)*

Es wird die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Damit wird die Einhaltung der seitlichen Grenzabstände gewährleistet, der schonende Übergang zur freien Landschaft gesichert und die lockere, gegliederte Bebauungsstruktur, wie sie in dörflichen Gegenden üblich ist, garantiert. Der Siedlungscharakter wird gewahrt.

#### *7.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)*

Im Plangebiet wird durch die Festsetzung einer Baulinie die straßenbegleitende Bauflucht, festgesetzt. Damit werden die städtebauliche Ordnung des Gebietes und die Ausbildung dorftypischer Vorgartenbereiche zur besseren optischen Gestaltung und Grüngliederung des Straßenraumes gewährleistet. Die Festsetzungen der Zulässigkeit von Ausnahmen nach § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO dient dazu, die Bebauung entlang der z.T. gekrümmten Baulinie zu ermöglichen und die Ordnung im Gebiet und eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten

Im rückwärtig gelegenen Grundstücksbereich müssen die Baugrenzen eingehalten werden, um einer Entwicklung der Bebauung in die Nähe vorhandener wertvoller Grünbereiche (z.T. Biotop nach § 37 NatSchG LSA) entgegen zu wirken.

#### *7.1.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauNVO und § 6 Abs. 11 Nr.1 u. Abs. 14 BauO LSA),*

Für Einfamilien- und Doppelhäuser sind max. 2 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder

## **Entwurf Teil A1:**

### **Begründung zur Satzung Bebauungsplan Nr. 128 „Werdauer Straße“, Halle – Reideburg**

---

innerhalb der seitlichen Abstandsflächen der Gebäude nach § 6 BauO LSA zulässig. Ebenerdige nicht überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur in der Zufahrt vor der Garage oder vor der überdachten Stellfläche zulässig. Diese Festsetzungen dienen der Minimierung von Versiegelungsflächen und dem Schutz von Natur und Landschaft. Des Weiteren soll die Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen von baulichen Anlagen für den ruhenden Verkehr erreicht werden.

Über die Zulässigkeit der Errichtung von Garagen oder Carports nach § 6 Abs. 11 Nr. 1 BauO LSA hinaus wird nach § 6 Abs. 14 BauO LSA festgesetzt, dass innerhalb der seitlichen Abstandsflächen der Gebäude errichtete Garagen oder Carports auch dann ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind, wenn an die Nachbargrenze in einer Entfernung bis zu 1 m gebaut wird. Aufgrund der gekrümmten Baulinie verlaufen die Seitenwände von Gebäuden, die auf einem rechtwinkligen Grundriss errichtet werden, nicht parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Wird die Garage in einem solchen Fall innerhalb der seitlichen Abstandsfläche direkt an das Gebäude angebaut, ist demzufolge eine Grenzbebauung nicht möglich. Die Festsetzung dient somit der Ausnutzung der Baufläche und ist auch aus städtebaulichen und baukonstruktiven Gründen wünschenswert.

Um den Ansprüchen des Besucherverkehrs (der privaten Anlieger) innerhalb des Plangebietes gerecht zu werden, werden südlich des Wendeplatzes 6 öffentliche Stellflächen ausgewiesen. Gleichzeitig verhindern diese „wildes“ Parken im Platzbereich.

#### *7.1.6 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen: Zufahrten*

Für jedes Grundstück ist nur eine Zufahrt zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt über die Planstraßen A bzw. B.

Auch diese Festsetzungen dienen der Minimierung des Versiegelungsgrades und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

#### *7.1.7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)*

Um Beeinträchtigungen (Versiegelungsgrad, Schutz Boden, Umwelt und Natur) zu minimieren, sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 BauO LSA nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandsflächen mit einer Beschränkung des umbauten Raumes zulässig. Damit wird auch einer Beeinträchtigung der an die Grundstücksflächen angrenzenden Schutzräume für Natur und Landschaft entgegen gewirkt.

Die Flächen für Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig und gesondert ausgewiesen. Ihre Standorte orientieren sich an den von den Versorgungsträgern genannten Standortvoraussetzungen und der Höhenlage des Geländes.

Die Unzulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sowie Schwimmbecken, die in den Erdboden eingelassen sind, dienen dem Schutz der umliegenden Bevölkerung und dem Schutz des Grundwassers.

## **7.2 Verkehrserschließung**

Das geplante Wohngebiet wird durch zwei Straßen (A / B) erschlossen, welche im Norden an die Werdauer Straße und im Westen an die Annaberger Straße durch den Ausbau eines Knotenpunktes an das vorhandene Ortsnetz angebunden werden. Als angebaute Straßen innerhalb bebauter Gebiete mit maßgebender Erschließungsfunktion sind diese gemäß RAS – L (Richtlinie für die Anlagen von Straßen, Teil Linienführung) der Straßenkategorie DV, Anliegerstraße zuzuordnen.

Die Erschließungsstraßen haben etwa eine Länge von 200 m und 95 m und werden wie beschrieben, an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die von Nord nach Süd verlaufende Stichstraße (Planstraße A) erhält eine befestigte Breite von 4,75 m, um gemäß EAE 85/95 die Fahrzeugbegegnung Lkw / Pkw bei verminderter Geschwindigkeit (bis 40 km/h) zu gewährleisten.

## Entwurf Teil A1:

### Begründung zur Satzung Bebauungsplan Nr. 128 „Werdauer Straße“, Halle – Reideburg

Außerdem wird ein einseitiger Gehweg von 1,50 m Breite angeordnet, welcher auf der gesamten Baustrecke durch Rundbord mit 0,03 m Auftritt von der Fahrbahn getrennt wird, da im jetzigen Planungsstand die genaue Anordnung der zukünftigen Grundstückszufahrten noch nicht bestimmt ist. Die Planstraße A endet innerhalb des Plangebietes mit der Ausbildung einer Wendeanlage Typ 5 gemäß EAE 85/95 (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen), um dort das Wenden aller nach StVO (Straßenverkehrsordnung) zugelassenen Fahrzeuge zu gewährleisten. Mit einem äußeren Wendekreisradius von 8,0 m ist diese durch kleine Busse sowie die meisten Müllfahrzeuge befahrbar.

Die von Ost nach West verlaufende Verkehrsachse (Planstraße B) bindet auf die Annaberger Straße an. Damit werden insbesondere die Belange der Abfallentsorgung berücksichtigt, da Müllfahrzeuge ohne einen 2. Wendevorgang auf das vorhandene Straßennetz auffahren können. Die Fahrbahn erhält ebenfalls eine befestigte Fahrbahnbreite von 4,75 m. Diese wird als Mischverkehrsfläche ausgewiesen, weshalb kein zusätzlicher Gehweg angeordnet wird. Bankette von 0,50 m Breite bzw. 0,30 m Breite hinter dem Gehweg begrenzen alle Straßenkörper.

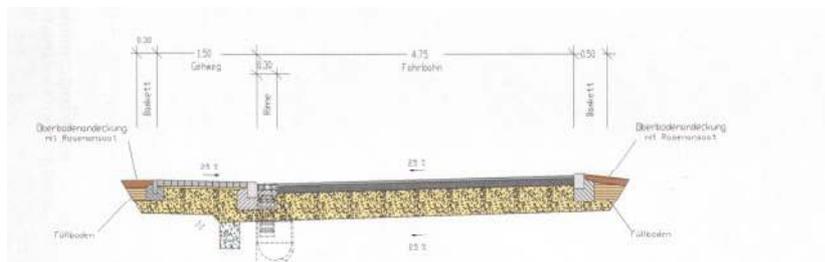


Abb. 12:  
Planstraße A

Straßenquerschnitt  
(Quelle: IBW GmbH)

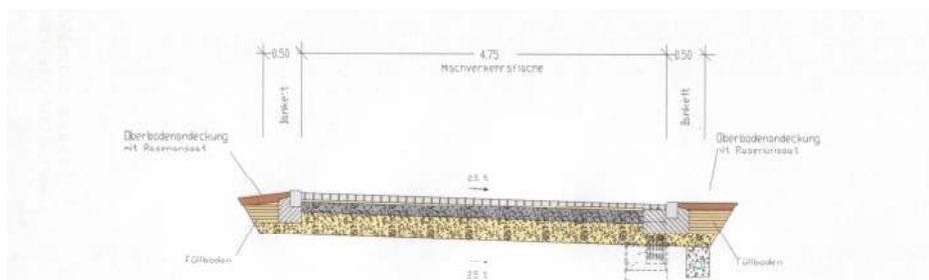


Abb. 13:  
Planstraße  
GmbH)

Straßenquerschnitt  
B (Quelle: IBW

Innerhalb des Gebietes wird noch eine Gehwegverbindung (Planweg C) von ca. 0,70 m Länge zur Ostgrenze des Baugebietes mit der dort befindlichen Kindertagesstätte hergestellt. Mit einer Breite von 2,00 m (+ 0,30m Bankett beidseitig) entsprechend der EAE 85/95 ist das Nebeneinander von Fußgänger und Radfahrer möglich.

Durch die Ausweisung verkehrsberuhigter Zonen (Tempo 30, Straßenraumgestaltung) innerhalb des Plangebietes soll gebietsfremder Verkehr fern gehalten und das Verkehrsaufkommen auf ein niedriges Niveau begrenzt werden.

Das gesamte Plangebiet wird durch Geländeregulierung auf ein einheitliches Höhenniveau von 95,0 m ü NHN gebracht. Die Gradienten der Fahrbahnachsen verlaufen auf diesen Höheniveau, pendeln um +/-10 cm, um so ein Längsgefälle der Fahrbahn von mindestens 0,5 % zu gewährleisten und keine besonderen Anlagen zur Fahrbahntwässerung, wie z.B. Pendelrinnen notwendig zu machen.

Stellflächen für die Anwohner müssen auf den Grundstücksflächen hergestellt werden. Dabei sollten für Einfamilien- und Doppelhäuser 1 bis 2 Stellplätze pro Wohneinheit hergestellt werden. Für Besucher werden südlich des Platzbereiches 6 Stellflächen angeordnet.

## Entwurf Teil A1:

### Begründung zur Satzung Bebauungsplan Nr. 128 „Werdauer Straße“, Halle – Reideburg

---

#### 7.3 Flächen für die Abwasserbeseitigung sowie für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Das Schmutzwasser ist in die im öffentlichen Bereich (Planstraße A und B) liegenden abwassertechnischen Anlagen abzuleiten. Das auf den Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücke sowie der Verkehrsflächen ist in den im öffentlichen Bereich (Planstraße A und B) trassierten Stauraumkanal abzuleiten. Eine Versickerung des auf privaten Flächen anfallenden Niederschlagswasser ist nicht zulässig.

Die Festsetzungen zur Abwasserbeseitigung sowie zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser basieren auf den Abstimmungen und Vorgaben der Versorgungsträger. Sie berücksichtigen das Geländeniveau und die Standorteigenschaften des Gebietes (näher Aussagen dazu siehe Pkt. 8).

#### 7.4 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Das gesamte Wohngebiet ist bis zu maximal 1,0 m gegenüber dem derzeitigen Geländeniveau auf ein Niveau von 95 m ü NHN aufzuschütten. Damit verbessern sich die Voraussetzungen für die Anordnung der Leitungstrassen zur Ver- und Entsorgung im Wohngebiet. Weiterhin werden aufgrund des hohen Grundwasserstandes die Eigenschaften als Baugrund verbessert.

#### 7.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer lichten Breite von 3,00 m – 3,50 m zur Einleitung des nicht schädlichen Regenwassers aus dem Stauraumkanal in den Entwässerungsgraben zugunsten der Halleschen Wasser und Abwasser GmbH festgesetzt. Diese Festsetzung ist notwendig, um die Herstellung und Wartung der Anlagen zu gewährleisten.

#### 7.6 Örtliche Bauvorschriften als Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 85 BauO LSA)

Alle Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften begründen sich nach §85 (1) BauO LSA, da diese Festsetzungen „für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich“ sind.

Der vorgesehenen Geltungsbereich ist in die gewachsene Ortslage Reideburg eingebettet. Nach Norden ist dieser Bereich mit der ortstypischen dörflichen Bebauung verzahnt. Diese besteht vorwiegend aus kleinen und mittleren Bauernhöfen, an der Ecke Annaberger- / Werdauer Straße auch aus einem großen Gehöft. Charakteristisch für diese unmittelbare Umgebung sind insbesondere die raumbildenden Mauern der Hofanlagen.

Nördlich an die Bebauung der Werdauer Straße schließen sich die alte Dorfkirche mit Gottesacker und der alte Ortskern „Baweritz“ an. Um die typische Struktur dieses Ortskerns zu erhalten, wurde die Erhaltungssatzung Nr. 31 über dieses Gebiet gelegt.

Die Wahrung des offensichtlich dörflichen Charakters jenes Teilbereiches an der Werdauer Straße, mit dem das zu entwickelnde Baugebiet aufgrund seiner Lage verknüpft sein wird, ist ein legitimes Planungsziel.

##### 7.6.1 Dachform, Dachneigung, Dachfarbe/-material

Um die Einordnung der Wohngebäude in die Struktur der historischen Ortslage zu gewährleisten sind nur Satteldächer, Walmdächer und Sattelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Die Dacheindeckung hat sich in der Wahl des Materials und in der Wahl der Farbigkeit in den historischen Bestand einzufügen. Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben einer Dachfläche wird mit max. einem Drittel des Längsmaßes der Dachfläche festgesetzt. Aneinander gebaute Grenzgaragen sind in Gebäudehöhe und Dachneigung aufeinander abzustimmen. Von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbare Dächer von Garagen und Carports sind farblich auf das Dach des Wohngebäudes abzustimmen.

## **Entwurf Teil A1:**

### **Begründung zur Satzung Bebauungsplan Nr. 128 „Werdauer Straße“, Halle – Reideburg**

---

Mit der Festsetzung einer einheitlichen Dacheindeckung bzw. Gebäudehöhe und Dachneigung von Garagen und Carports wird ein städtebaulich gewünschter Gesamteindruck angestrebt. Eine Beeinträchtigung durch störende Materialvielfalt und stark variierende Gebäudehöhen wird ausgeschlossen. Der örtliche Baustil und die vorhandenen Dachfarben im städtebaulichen Umfeld werden übernommen. Die Festsetzungen zu Dachaufbauten (Gauben) tragen zu einem „ruhigen“, qualitativ hochwertigen städtebaulichen Erscheinungsbild und zum dörflichen Charakter bei.

#### *7.6.2 Außenwandmaterialien / Fassadengestaltung*

Zur Gewährleistung eines „einheitlichen“ Erscheinungsbildes der Ortslage sind nur Fassaden zulässig, die sich in der Wahl des Materials und in der Wahl der Farbigkeit in den historischen Bestand einfügen.

Fassaden aus Holz, Metall und Glas sind zulässig für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Sockel-Fenster- und Türleibungen, Giebel sowie untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Wintergärten. Holzverkleidungen einer Fassade sind zulässig, sobald durch die Holzverkleidung nicht mehr als 1/3 der Fassadenfläche überdeckt wird. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Waschbeton, Faserzementplatten sowie aus Kunststoffen aller Art.

Eine Fassadenbegrünung (auch teilweise) ist erwünscht.

Mittels dieser Festsetzungen wird die Verwendung der für dörfliche Ortslagen typischen Materialien gewährleistet und zudem die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht eingeschränkt.

#### *7.6.3 Straßenseitige Einfriedungen*

Die Einfriedung der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen begründet sich in der Bewahrung des dörflichen Erscheinungsbildes jenes gewachsenen Teilbereiches an der Werdauer Straße, mit dem der vorgesehene Geltungsbereich verzahnt ist.

Die Einfriedung der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist durch Hainbuchenhecken (*Carpinus betulus*) mit einer Höhe von 1,00 m bis 1,20 m zulässig. Davon ausgenommen sind die Abschnitte der Grundstückseinfahrten und Grundstückszugänge, deren Gesamtlänge 4 m je Grundstück nicht überschreiten darf.

Grundstückseinfahrten und Grundstückszugänge sind mit Materialien aus Holz mit einer max. Höhe von 1,20 m einzufrieden. In Kombination mit der Hecke sind Zäune als Holz- oder Drahtkonstruktion auf der Haus zugewandten Seite bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

In südlicher Verlängerung der auf dem angrenzenden Flurstück 158/3 stehenden scheunenartigen Gebäude ist nur die Errichtung einer verputzten Mauer mit einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Mittels dieser Festsetzungen werden dorftypische Einfriedungen nachgebildet und die Durchgrünungs- und Vernetzungsfunktion des Gebietes gestärkt. Eine Festsetzung der Hecken innerhalb der Planzeichnung ist nicht möglich, da die Lage der Hausanschlüsse, der Zufahrten und Zuwegungen noch nicht feststehen.

Mit der Errichtung einer Mauer in südlicher Verlängerung der auf dem angrenzenden Flurstück 158/3 stehenden scheunenartigen Gebäude wird die Fortführung einer raumbildenden Platzkante in ortstypischen Materialien gewährleistet und für das angrenzende Grundstück ein Beitrag zum Lärmschutz gestellt.

#### *7.6.4 Gestaltung der Vorgärten:*

Als Vorgarten im Sinne dieser Festsetzung gilt die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baulinie.

Die Vorgärten bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

#### *7.6.5 Stellplätze und Zufahrten*

Offene Stellplätze sind im Sinne der Konfliktminimierung des Natur- und Landschaftsschutzes mit versickerungsfähigen Material, wie Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasenziegel, Rasen, wassergebundenen Wegedecken usw. zu versehen.

## **Entwurf Teil A1:**

### **Begründung zur Satzung Bebauungsplan Nr. 128 „Werdauer Straße“, Halle – Reideburg**

---

#### *7.6.6 Standorte für Abfallbehälter*

Standplätze für Abfallbehälter auf dem Baugrundstück sind so anzulegen, dass die Abfallbehälter von öffentlichen Straßen und Wegen aus nicht sichtbar sind. Sichtschutzwände und Schränke für Abfallbehälter sind zu begrünen.

Diese Festsetzung dient der Verbesserung des Landschaftsbildes.

#### **7.7 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise**

Als nachrichtliche Wiedergabe werden das an der Annaberger Straße und das im Süden ausgewiesene Biotop nach § 37 NatSchG LSA aufgenommen. Die Kenntnis über den Verlauf des Biotops ist von hoher Bedeutung, um den Schutz vor Eingriffen zu gewährleisten und den Erhalt bauplanungsrechtlich zu sichern.

Der Bebauungsplan enthält folgende Hinweise, als Information für die zukünftigen Grundstückseigentümer:

##### *7.7.1 Unterkellerung der Gebäude*

Eine Unterkellerung der Gebäude sollte aufgrund eines schwierigen Verdichtungsverhaltens der Böden, den geringen Grundwasserflurabständen und den stark betonangreifenden Grundwasser vermieden werden.

Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses sollte mindestens 0,2 m über der Geländeoberkante anzuordnen. Bezugshöhe ist 95m ü NHN.

Dieser Hinweis wird aus folgenden Grund aufgenommen:

Im Rahmen eines geotechnischen Gutachtens vom Jan. 2004 wurde nachgewiesen, dass aufgrund der vergleichsweise geringen Grundwasserflurabstände ein hoher Aufwand für Wasserhaltungsmaßnahmen für alle in den Untergrund einbindenden Bauteile zu kalkulieren ist. Die natürlichen Wassergehalte der untersuchten Böden im B-Plangebiet lagen vorzugsweise auf der „nassen Seite“ der Proctorkurve, woraus sich ein erdbautechnisch schwieriges Verdichtungsverhalten der Böden ergibt. Zudem ist das Grundwasser mit einem Sulfatgehalt von 700 mg/l als stark betonangreifend eingeschätzt wurden. Um Schäden für das Grundwasser als auch für die Bausubstanz und damit auch Folgekosten für die zukünftigen Eigentümer zu vermeiden, sollte eine Unterkellerung der Gebäude vermieden werden.

##### *7.7.2 Gründung*

Aufgrund der Mächtigkeit der oberflächennah anstehenden gering tragfähigen Auelehmschichten sollte die Lastabtragung über ein lastverteilendes Schotterpolster in einer Mächtigkeit von  $\geq 1$  m mit einem allseitigen Überstand von gleichfalls 1 m erfolgen.

##### *7.7.3 Unbelasteter Erdaushub*

Mutterboden, der ausgehoben wird, ist in seinem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er ist fachgerecht zu lagern und in die festgesetzten Flächen A1 – A9 wiedereinzubauen.

##### *7.7.4 Bodenfunde*

Die bauausführenden Betriebe sind gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt verpflichtet, im Falle eines unerwartet freigelegten archäologischen Fundes oder Befundes die gesetzliche Meldefrist einzuhalten.

**Entwurf Teil A1:**

**Begründung zur Satzung Bebauungsplan Nr. 128 „Werdauer Straße“, Halle – Reideburg**

---

*7.7.5 Bodenschutz*

Hier wird auf die Vorsorgepflicht des § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S.502) sowie auf § 10 Bundes-Boden und Altlastenverordnung (BbodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) hingewiesen.

*7.7.6 Einfriedungen*

Die Hainbuchenhecken zur Einfriedung der Grundstücke sind 0,30 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt auf den privaten Grundstücksflächen zu pflanzen.

*7.7.7 Verkehrsflächen*

Die Verkehrsflächen sind als Tempo - 30 - Zone (Planstraße A) und als verkehrsberuhigter Bereich (Planstraße B) auszubilden. Die Straßenraumgestaltung und die Beschilderung sind darauf auszurichten.

*7.7.8 Baumschutzsatzung*

Für den Schutz des Baumbestandes ist die Baumschutzsatzung der Stadt Halle (veröffentlicht im Amtsblatt vom 30.07.1998) zu beachten.

*7.7.9 Rettungswege für die Feuerwehr*

Der zweite Rettungsweg (§ 17 Abs. 4 BauO LSA) muss über tragbare Leitern sichergestellt werden. Deshalb darf bei dachliegenden Rettungsfenstern der waagerechte Abstand zwischen Dachtraufe und Fensterbrüstung nicht mehr als 1 m betragen.

## **8 Stadttechnische Erschließung**

### **8.1 Wasserversorgung**

Für die geplante Wohnbebauung „Werdauer Straße Halle – Reideburg“ liegt vom Ingenieurbüro für Bauwesen und Wasserwirtschaft GmbH Halle eine Vorplanung zur trinkwassertechnischen Versorgung mit Stand Juni 2004 vor.

Die Verlegung der neuen Trinkwasserleitung ist im geplanten Straßenbereich (vorzugsweise Fußweg) in offener Bauweise vorgesehen.

Die Anbindung an das vorhandene Trinkwassersystem erfolgt in den Knotenpunkten 1 (Annaberger Straße) und 3 (Werdauer Straße).

Hausanschlussleitungen für die weitere Erschließung der Grundstücke sind in der Nennweite DN 32 (40 x 3,7) als PE - Leitung neu zu verlegen. Die Hausanschlussleitungen sind mit Betriebsdruck zu prüfen; das Ergebnis ist in einem Prüfvermerk zu dokumentieren.

### **8.2 Entwässerung**

Für die geplante Wohnbebauung „Werdauer Straße Halle – Reideburg“ liegt vom Ingenieurbüro für Bauwesen und Wasserwirtschaft GmbH Halle eine Vorplanung zur abwassertechnischen Entsorgung mit Stand Juni 2004 vor.

Für die Konzeption der abwassertechnischen Erschließung des Plangebietes wird von folgenden Grundsätzen ausgegangen:

- Das zu erschließende Baugebiet entwässert im Trennsystem. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die Werdauer Straße. Regenwasser ist gedrosselt über den vorhandenen Entwässerungsgraben im Süden mit Fließrichtung zur Reide abzuleiten.
- Die abwassertechnischen Anlagen sind in öffentlichen Bereichen zu trassieren.
- In der Planung soll eine wirtschaftliche Lösung konzipiert werden, die in Übereinstimmung mit dem Generalentwässerungsplan und anderen Rahmenbedingungen steht.

Der Anschlusspunkt für Schmutzwasser an der Werdauer Straße liegt bei ca. 93,00 m ü NHN. Gleiches gilt für den Regenwasseranschlusspunkt im Grabenbereich. Die Sohle des Grabens liegt hier bei ebenfalls ca. 93,00 m ü. NHN. Aus diesem Grund muss das vorhandene Gelände in den nach Süden fallenden Geländebereichen bis auf ein Höhenniveau von 95,00 m ü. NHN aufgefüllt werden. Damit wäre eine Ableitung des Regenwassers in den südlich gelegenen Entwässerungsgraben möglich.

Die Ableitung der anfallenden Regenwässer in den Graben südlich des Baugebietes (Teilbereich Flurstück 6221) hat mit Fließrichtung zur Reide zu erfolgen. Eine Rückhaltung auf dem Gebiet der Wohnbebauung ist erforderlich, da nach Absprache mit dem Umweltamt Halle eine gedrosselte Einleitung in den Graben erfolgen muss. Die Rückhaltung des Regenwassers erfolgt in einem Stauraumkanal mit Restentleerpumpe.

### **8.3 Energieversorgung**

Mit Schreiben der EVH vom 02.03.2000 und vom 18.10.2005 ist zur ELT - Erschließung des Wohngebietes die Aufstellung einer Transformatorenstation mit dazugehöriger Verlegung von 20 – kV – Kabel notwendig. Der Standort dieser Station muss sich an der Werdauer Straße befinden und

**Entwurf Teil A1:**

**Begründung zur Satzung Bebauungsplan Nr. 128 „Werdauer Straße“, Halle – Reideburg**

---

nach Aussage der EVH vom 09.06.2004 eine Mindestfläche von 4,5 m x 4,5 m aufweisen. Entsprechend dieser Forderung wurde im Bebauungsplan an der Werdauer Straße eine Fläche entsprechender Größe mit Zweckbestimmung Elektrizität ausgewiesen.

Die Einschleifung der neuen Station mit Mittelspannungskabel erfolgt zwischen der Station Kapellenplatz und der Station Zwickauer Straße. Zur weiteren Erschließung gehört die Verlegung von ca. 500 m Niederspannungskabel.

Die Elektrohausanschlüsse sind von den zukünftigen Bauherren zu beantragen. Die Anschlusskostenbeiträge werden zwischen den Bauherren und der EVH vertraglich vereinbart.

**8.4 Abfallentsorgung**

Die Unterbringung privater Wertstoffcontainer hat auf den privaten Grundstücksflächen zu erfolgen. An den jeweiligen Entsorgungstagen müssen die Wertstoffcontainer von den jeweiligen Eigentümern gut sichtbar am Straßenrand aufgestellt werden.

Die Abholung der Wertstoffcontainer durch Müllfahrzeuge wird ohne Rückwärtsfahren gewährleistet, da die Ausbildung der Straßenquerschnitte den Anforderungen der EAE 85/95 an 3 - achsige Müllfahrzeuge entspricht. Die Zufahrt der Müllfahrzeuge erfolgt über die Werdauer Straße. Im Bereich der Planstraße A wird der Wendevorgang durch den angelegten Platzbereich ermöglicht. Die Nutzung der Planstraße B in Richtung Annaberger Straße gewährleistet die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz ohne erneuten Wendevorgang.

**Entwurf Teil A1:**

**Begründung zur Satzung Bebauungsplan Nr. 128 „Werdauer Straße“, Halle – Reideburg**

---

## 9 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan weist folgende Flächenbilanz auf:

<b>Flächenart</b>	<b>Flächen- größe</b>
Bauflächen (private Grundstücke)	13.976 m <sup>2</sup>
Erschließungsflächen	
- Verkehrsflächen (Straßen und Wege)	2.921 m <sup>2</sup>
- Flächen zur Ver- und Entsorgung (Elektrizität)	27 m <sup>2</sup>
Grünflächen	
- Öffentliche Grünflächen	461 m <sup>2</sup>
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	3.049 m <sup>2</sup>
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	1.741 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>22.175 m<sup>2</sup></b>

**Entwurf Teil A1:**

**Begründung zur Satzung Bebauungsplan Nr. 128 „Werdauer Straße“, Halle – Reideburg**

---

## 10 Planverwirklichung

### 10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nur im geringen Umfang erforderlich, da die Kirche Haupteigentümer der Fläche des Geltungsbereiches ist. Um die Grundstücke entsprechend des Bebauungsplankonzeptes zu realisieren, muss die Kirche mit der HWA einen Kaufvertrag über das östliche Teilstück des Flurstückes 6221 der Gemarkung Reideburg abschließen. Das westliche Teilstück des Flurstückes 6221 (Graben) verbleibt im Eigentum der HWA. Die Flurstücke 6121 und 65/49 verbleiben im Eigentum der Stadt Halle.

### 10.2 Kostenschätzung/Kostentragung

Die Kosten wurden durch eine vorläufige Kostenannahme ermittelt:

<b>Kostenart</b>	<b>Kosten brutto</b>
Planungskosten/Gutachten	
- Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht	€ 15.500
- Notar- und Nebenkosten	€ 3.000
- Baugrund- und Versicherungsgutachten	€ 5.100
- Bodenordnung / Katastervermessung	€ 43.700
	<b>€ 67.300</b>
<b>Gesamt:</b>	
Erschließungskosten	
- Straßenbau einschließlich Straßenbeleuchtung	€ 190.000
- Trinkwasser	€ 80.000
- Abwasserkanal	€ 360.000
- Abwasserkanal	€ 15.000
- Stromversorgung (nur Tiefbau)	€ 15.000
- Gasversorgung (nur Tiefbau)	€ 60.000
- Gasversorgung (nur Tiefbau)	€ 86.000
- Grünordnerische Maßnahmen	€ 13.500
- Ing.honorare Erschließung / Bauüberwachung	
- Vermessung	
Honorar STEG	€ 57.500
<b>Kosten insgesamt:</b>	<b>€ 944.300</b>

Die Kosten werden durch die Kirche getragen. Die Grundstücke werden in Erbpacht abgegeben. Die Kosten der Erschließung und Planung werden anteilig auf die Bauherren umgelegt.

### 10.3 Erschließungsvertrag / Städtebaulicher Vertrag

Zur Entwicklung des Baugebietes ist ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Kirche und der Stadt Halle abzuschließen. In diesem Vertrag verpflichtet sich die Kirche zur Durchführung der Projektsteuerung, der städtebaulichen Planung, der Bodenordnung, der Vermessung, Erschließung (Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) und Finanzierung der Maßnahmen.

Im Rahmen eines Erschließungsvertrages nach § 124 BauGB überträgt die Stadt dem Eigentümer Kirche die Erschließung des Bebauungsgebietes. Die Erschließung umfasst die Herstellung der

**Entwurf Teil A1:**

**Begründung zur Satzung Bebauungsplan Nr. 128 „Werdauer Straße“, Halle – Reideburg**

---

öffentlichen Straßen, Wege und Plätze, der Parkflächen und öffentlichen Grünanlagen.  
Die Erschließung umfasst auch die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,  
insbesondere die erstmalige Herstellung und deren Pflege für 3 Jahre.

In Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen übernimmt die Stadt die  
Erschließungsanlagen unentgeltlich direkt von den bauausführenden Unternehmen in ihre Baulast.

Die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen und der Anlagen zur Trinkwasserversorgung sind  
in einem gesonderten Erschließungsvertrag mit der HWA zu regeln.

## **11 Wesentliche Auswirkungen auf die Planung**

### **11.1 Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung des Ortsteils**

Die Entwicklung einer landwirtschaftlichen Fläche zum einem Allgemeinen Wohngebiet hat für die städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Reideburg keine negativen Auswirkungen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beachten die umgebende Situation und gewährleisten durch die Festlegung der Grundflächenzahl, der Anzahl der Geschosse und durch die Anlage großzügiger Schutzstreifen den Übergang zur freien Landschaft. Vorhandene Biotopstrukturen und Gehölze werden in ihrer Ausprägung gesichert und ergänzt. Durch gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften fügt sich das geplante Wohngebiet positiv in das bestehende historisch gewachsene Ortsbild ein und trägt zu einer gelungenen Ortsabrundung bei.

### **11.2 Auswirkungen auf den Verkehr**

Mit der Realisierung von ca. 25 Baugrundstücken und einer zusätzlich zu erwartenden Verkehrsmenge von ca. 50 PKW, verteilt über den Tag, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen im Gebiet zu erwarten. Da es sich um eine Ortsrandlage handelt, werden nur die Bewohner des Wohngebietes die Annaberger und die Werdauer Straße zusätzlich nutzen – der Durchgangsverkehr auf diesen Straßen wird nicht wesentlich erhöht. Der Ver- und Entsorgungsverkehr nutzt diese Straßen bereits für die vorhandene Bebauung, so dass auch hier nicht mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist.

### **11.3 Auswirkungen auf die Belange der Bevölkerung**

Belästigungen für Anwohner können in den Morgen- und Nachmittagsstunden erfolgen, wenn Berufstätige ihren Wohnstandort verlassen bzw. zu diesem zurückkehren. Insbesondere im Eingangsbereich Werdauer Straße/Planstraße A werden zusätzliche Belästigungen (Lärm, Staub) im Gegensatz zur derzeitigen Situation für Anlieger spürbar sein. Dies erfolgt verkehrsbedingt beim Anhalten und Anfahren von PKWs in das Wohngebiet bzw. beim Ausfahren vom Wohngebiet. Da das Wohngebiet jedoch vergleichsweise klein ist, werden keine erheblichen Umwelteinwirkungen im Gegensatz zur derzeitigen Situation auftreten. Dies wird auch dadurch bedingt, dass die schalltechnische Belastung des Gebietes nur in geringem Maße durch die Anliegerstraßen, vielmehr jedoch durch übergeordnete Straßen verursacht werden. Mit 50 weiteren Fahrbewegungen kann es zwar partiell zur Erhöhung der Belastungen kommen, die in der DIN 18005, Teil 1 enthaltenen Orientierungswerte werden jedoch auf keinen Fall erreicht bzw. überschritten. Weitere Belästigungen werden sich für die Anwohner in der Bauphase ergeben, da mit Lärmemissionen durch Baufahrzeuge und zusätzlichem Staub zu rechnen ist. Dies ist jedoch nur ein zeitlich begrenzter Konflikt, welcher mit Fertigstellung der Baumaßnahmen beendet ist.

### **11.4 Auswirkungen auf die Wirtschaft**

Die Realisierung der Baumaßnahmen und der damit verbundene Zuzug von Bewohnern wird sich auf die Wirtschaft positiv auswirken, da gewöhnlich umliegende Versorgungsstrukturen genutzt werden. Insbesondere kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe werden neue Kunden erhalten (z.B. Bäcker, Friseur, Kondi). Da beim Bau der Häuser oftmals auf einheimische Handwerksbetriebe zurückgegriffen wird, ist davon auszugehen, dass einzelne Firmen ihre Existenz und damit auch Arbeitsplätze sichern können. Langfristig gesehen werden sich aber die Kaufkraft und die wirtschaftliche Situation in der Ortlage nicht wesentlich verändern, da es sich nur um geringe Neuansiedlungen handelt.

**Entwurf Teil A1:**

**Begründung zur Satzung Bebauungsplan Nr. 128 „Werdauer Straße“, Halle – Reideburg**

---

**11.5 Auswirkungen auf den städtischen Haushalt**

Die Herstellung der Erschließungsanlagen und der notwendigen Trink- und Abwasseranlagen erfolgt für die Stadt Halle kostenfrei, da nach mangelfreier Abnahme die Flächen unentgeltlich an die Stadt übertragen werden.

Noch nicht bezifferbare Folgekosten entstehen der Stadt nach der Übernahme der Baulast, da sie danach für die Verkehrssicherung zuständig ist.

Die unentgeltliche Übernahme der öffentlichen Grünflächen wird nur geringe Folgekosten haben, da die Grünflächen durch das Anpflanzen von Bodendeckern, Sträuchern und niedrigen Ruderalfluren einen geringen Pflegeaufwand verursachen.

Die Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nach der Herstellungs- und Entwicklungspflege (3 Jahre) der Stadt kostenfrei übertragen. Die Flächen verursachen auch nur einen geringen Pflegeaufwand, da die Anpflanzungen weitestgehend ihrer natürlichen Entwicklung überlassen werden; ein jährlicher Pflegeschnitt ist nicht notwendig. Die Unterpflanzung der Flächen mit Baumbewuchs erfolgt überwiegend mit Sträuchern und Einsaaten, die wenig pflegeintensiv sind und eine Verkräutung der Flächen verhindern.

Das Anpflanzen der Hainbuchenhecken in den Vorgartenbereichen erfolgt durch den Erschließungsträger. Die Hecken gehen nach der erstmaligen Herstellung in das Eigentum der zukünftigen Grundstücksbesitzer über. Grundbuchrechtlich werden der Erhalt, die Pflege und ein möglicher Ersatz der Hecken (bei Verlust) gesichert. Der Stadt entstehen dadurch keine Kosten.