



HALLE ★ Die Stadt

Beschlussvorlage

Nummer III/2000/00549

TOP:

Datum: 06.03.2000

Wiedervorlage . . .

Aktz.

Bezug-Nr:

Abteilung/Am Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Termin	Status	Zustimmung	Veränderung	Ablehnung
Beigeordnetenkonferenz	21.03.2000	nichtöffentlich vorberatend			
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	11.04.2000	öffentlich vorberatend			
Stadtrat	24.05.2000	öffentlich beschließend			

Betreff:

Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Satzung mit verändertem Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 8.4 Halle-Büschdorf, Günther-Mayer-Str.

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 8.4, Halle-Büschdorf, Günther-Mayer-Straße einschließlich der Begründung der Satzung für die Dauer von einem Monat
2. Ort und Zeitraum der öffentlichen Auslegung sind ortsüblich bekanntzumachen und Gelegenheit zur Anregung zu geben.

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

BESCHLUSS

ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG DES ENTWURFES ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 8.4

WOHNBEBAUUNG HALLE-BÜSCHDORF
GÜNTER - MAYER - STRASSE

Inhaltsverzeichnis

1. Entwurf der Satzung

Teil A: Planzeichnung

Präambel

Teil B: Textliche Festsetzungen

2. Entwurf der Begründung

Textteil

Anlage 1 Pflanzliste

Anlage 2 Grünordnungsplan

solange die gesamte Reihenhauszeile den festgesetzten Wert von 0,4 nicht überschreitet.

Die in der Planzeichnung, Teil A, festgelegte Grundflächenzahl darf durch die in § 19, Abs. 4, Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden.

Bei der Anordnung von Tiefgaragen und deren Zufahrten ist eine Überschreitung bis zum Höchstwert 0,8 zulässig.

- 1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)

Zusätzlich zu der Zahl der festgesetzten Vollgeschosse ist in den mit dem Einschrieb "+D" bezeichneten Teilflächen ein Dachgeschoß als weiteres Vollgeschoß zulässig, das jedoch als Staffelgeschoß auszubilden ist. Die anrechenbare Grundfläche dieses Dachgeschosses (Staffelgeschoß) darf 80 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

- 1.5 Unterer Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen ist die vermittelte Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdächern die Höhe der obersten Außenwandbegrenzung.

- 1.6 Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal 0,80 m über der vermittelten Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

2. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäude sind mit ihren wesentlichen Außenfronten entsprechend der Planeinzeichnung auszurichten.

3. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9, Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

- 3.1 In den Baugebieten WA6 - WA8 sind Garagen und Stellplätze nur auf den in der Planzeichnung, Teil A, festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Pro Grundstück sind maximal nur eine Garage/Carport und ein Stellplatz zulässig.
- 3.2 In den Baugebieten WA1- WA5 und MI sind, sofern eine 1-2geschossige Bebauung erfolgt, Garagen / Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Wird in den Baugebieten WA1- WA5 und MI jedoch eine Bebauung als Mehrfamilienhäuser errichtet, sind Garagen und Stellplätze nur als Tiefgaragen mit gemeinsamer Einfahrt zulässig.
- Tiefgaragenzufahrten sind nur in den folgenden Gebieten entlang der Haupterschließungsstraßen zulässig: und zwar für die Gebiete WA1 eine, für das WA2 drei, für das WA3 drei, für das WA4 eine, für das WA5 zwei und das MI zwei Tiefgaragenzufahrten. Die Einfahrtsbereiche von der Haupterschließungsstraße zum Gebäude sind entsprechend den Tiefgaragenzufahrten anzupassen. Öffentliche Parkierungsflächen sind entsprechend zu verschieben. Alternativ zu den Tiefgaragen können maximal 50 % der notwendigen Stellplätze (bezogen auf die Gesamtbilanz in den Baugebieten WA1- WA5 und MI) als offene, gegenüber dem Straßenniveau um minimal 0,90 m abgesenkte Stellplätze

ausgeführt werden, wenn dadurch die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird. Die Zufarten zu den abgesenkten Stellplätzen sind im WA 1-WA 5 und MI nur entlang der Haupterschließungsstraßen zulässig.

4 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9, Abs.1, Nr. 21 BauGB)

4.1 Gehrecht „gr 1“
Die in der Planzeichnung mit Einschrieb gr 1 gekennzeichneten Flächen werden mit einem „Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gem. § 9 (1) 21 BauGB“ belastet.

4.2 Gehrecht "gr 2"
Die in der Planzeichnung mit Einschrieb gr 2 gekennzeichneten Flächen werden mit einem „Gehrecht zugunsten der Anlieger gem. § 9 (1) 21 BauGB“ belastet. Als Anlieger gelten auch Besucher und Lieferanten der durch diese Fläche erschlossenen Gebäude und Grundstücke.

4.3 Fahrrecht "fr 2"
Die in der Planzeichnung mit Einschrieb fr 2 gekennzeichneten Flächen werden mit einem „Fahrrecht zugunsten der Anlieger gem. § 9 (1) 21 BauGB“ belastet. Als Anlieger gelten auch Besucher und Lieferanten der durch diese Fläche erschlossenen Gebäude und Grundstücke.

4.4 Leitungsrecht "lr 2 "
Die in der Planzeichnung und Einschrieb Ir 2 gekennzeichneten Flächen werden mit einem „Leitungsrecht für die Einlegung von Versorgungsleitungen aller Art sowie von Leitungen der Nachrichtenübermittlung zu Gunsten von Anliegern gem. § 9 (1) 21 BauGB“ belastet.

4.5 Leitungsrecht "lr 4"
Die in der Planzeichnung mit Einschrieb Ir 4 gekennzeichneten Flächen, werden mit einem "Leitungsrecht für die Einlegung von Gasdruckleitungen DN 300 und DN 600 zugunsten der jeweiligen Träger gem. § 9 (1) 21 BauGB" belastet. Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO sind innerhalb dieser Fläche nicht zulässig. Im Bereich von 10 m beidseitig der Gasleitung GHE 600 ist eine Baumpflanzung unzulässig. Hiervon ist ein Bereich von 2 m beidseitig dieser Leitung ausschließlich als gehölzfreie Vegetationsfläche zu entwickeln und in Leitungsrichtung dauerhaft für eine Wartungsbefahrung zugänglich zu halten.

5. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr. 15,20 und 25 BauGB)

5.1 PkV-Stellplatzflächen sowie alle Fuß- und Radwege sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise auszuführen.

5.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.2 Nr. 25 BauGB)

5.2.1 Verkehrsflächen

Für offene Stellplatzanlagen sind nach höchstens 5 Stellplätzen in Senkrechtaufstellung und nach höchstens 2 Stellplätzen in Längsaufstellung eine Vegetationsfläche von mindestens 6 m² vorzusehen, die jeweils mit einem Laubbaum zu bepflanzen ist. Darüber hinaus sind Bäume im Regelabstand von 10 m in die Verkehrsbankette der öffentlichen Verkehrsflächen zu pflanzen, deren Wuchsstandort, unter Beibehaltung des Regelabstandes, um bis zu 2 m verschoben werden kann. Im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Grünbereiche für Baumpflanzungen sind keine Leitungen zulässig. Alle nachfolgend genannten Einzelbäume sind in der Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang, zu pflanzen. Als Baumarten werden festgesetzt: Straße G und Straße J: *Acer campestre* "Elsrijk" (Feldahorn); Straße F: *Carpinus betulus* "Fastigiata" (Pyramiden-Hainbuche); öffentlicher Fußgängerweg südlich Straße J: *Prunus* x "Accolade" (Accolade-Kirsche, rosablühende, frühe Zierkirsche). Die Baumartenverwendung ist darüber hinaus an den Einzelbaumleitarten dieses B-Planes zu orientieren. Verkehrsgrünflächen mit einer Größe bis 15 m² sind geschlossen mit geeigneten Bodendeckern zu bepflanzen, die eine Endhöhe von 70 cm nicht überschreiten; größere Flächen sind als Rasen anzulegen.

- 5.2.2 Pflanzgebot "pg 1". Landschaftsgerichtete Flurholzpflanzung eines festgesetzten Artenspektrums.
Im durch Planeintrag gekennzeichneten Bereich ist eine naturnahe, geschlossene freiwachsende Hecke ausschließlich aus Gehölzarten der potentiell-natürlichen Vegetation des Standortes oder standortgeeigneten, in Sachsen-Anhalt autochthonen Arten zu entwickeln.
- 5.2.3 Pflanzgebot "pg 2". Vorgartenseitige Einfriedungspflanzung von Grundstücksflächen im Geschosswohnungsbau als geschlossene Laubgehölzhecke mit Höhenbegrenzung
Im durch Planeintrag gekennzeichneten Bereich, ausgenommen notwendiger Durchwegungen, ist innerhalb der Grundstücksgrenze eine geschlossene Hecke aus Laubgehölzen zu pflanzen, deren Endhöhe 1,0 m nicht überschreiten darf.
- 5.2.4 Pflanzgebot "pg 3". Einzelbaumpflanzung in Grundstücksflächen.
Durch Planeintrag sind in Grundstücksflächen entlang der Verlängerung Günter-Mayer-Straße 21 Einzelbäume in der Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt., 16-18 cm Stammumfang, zu pflanzen. Verschiebungen des Pflanzabstandes in der Reihe sind, unter Einhaltung der gekennzeichneten Baumanzahl, um bis zu 2m zulässig. Als einheitlich zu verwendende Baumart wird *Pyrus calleryana* „Chanticleer“ (Chinesische Wildbirne) festgesetzt.
- 5.2.5 Pflanzgebot "pg 4". Strauchpflanzung.
Der durch Planeintrag gekennzeichnete Bereich ist als geschlossene, freiwachsende Strauchpflanzung herzustellen.
- 5.2.6 Pflanzgebot "pg 5". Rasenfläche mit Bäumen.
Der durch Planeintrag gekennzeichnete Bereich ist als geschlossener baumüberstandener Rasenplatz zu entwickeln.
- 5.2.7 Pflanzgebot "pg 6". Grünfläche mit Durchwegung.
Der durch Planeintrag gekennzeichnete Bereich ist zu allen angrenzenden Wohngrundstücksflächen und Parkstellplätzen hin als geschlossene Sichtschutzpflanzung auszubilden und darüber hinaus als Rasenfläche mit einer Durchwegung herzustellen.

- 5.2.8 Begrünung baulicher Anlagen - Fassade und Müllplatz.
Fensterlose Wände und Fassaden ab einer Größe von 25 m² sind nach je 3 m Fassadenlänge mit mind. 1 Rank- oder Kletterpflanze zu begrünen. Alle baulichen Müllplatzeinfriedungen sind mit Klettergehölzen zu begrünen.
- 5.2.9 Begrünung baulicher Anlagen - Tiefgaragen
Im Bereich der Baumpflanzungen auf Tiefgaragen muß mindestens 1,20 m Oberbodenüberdeckung vorhanden sein. Außerhalb von Baumstandorten ist die Oberbodenüberdeckung mit mindestens 0,5 m Schichtstärke auszubilden.
- 5.2.10 Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Errichten der Baukörper herzustellen. Die dauerhafte Erhaltungspflege ist zu sichern.
- 5.2.11 Die auf Grund der im Bebauungsplangebiet zulässigen Eingriffe erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes selbst realisiert werden können, sind im Flächenpool für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Stadt Halle im Siedlungsrandbereich Kanena herzustellen.
- 5.2.12 Soweit der zum Ausgleich Verpflichtete alternativ zu den gemäß Ziffer 5.2.11 im Flächenpool Kanena zugeordneten Flächen eine ausreichende Fläche angrenzend an das Plangebiet oder im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem südlich davon gelegenen Hufeisensee zur Verfügung stellen kann, sind die nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes selbst realisierbaren Ausgleichsmaßnahmen auf dieser Fläche durchzuführen.
- 5.2.13 Die durch die gem. Ziff. 3.2 anstelle von begrünten Tiefgaragen teilweise zulässige Errichtung abgesenkter Stellplätze ggf. in deren Bereich entfallenden Ausgleichsmaßnahmen sind in anderer geeigneter Art und Lage innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachzuweisen.

6. Versorgungsflächen (§ 9
(1) 12 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung, Teil A, festgesetzten Flächen ist die Errichtung einer elektrischen Trafostation als Kompaktanlage zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ALS BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES
(§ 87 BauO LSA, in Verbindung mit § 9, Abs. 4 BauGB)

7. Vorbauten

Geringfügige Vorbauten, wie Erker und Balkone, dürfen die Baugrenze maximal um 1,50m überschreiten.

8. Dachform und Dachneigung

- 8.1 Die Dächer der Gebäude sind, sofern in der Planzeichnung Teil A nichts anders festgesetzt ist, auszuführen:
- für Gebäude bis zu 2 Vollgeschossen: als Satteldächer (35° - 45° Dachneigung)
 - für Gebäude mit 3 Vollgeschossen ohne zusätzliches Staffelgeschoß als Zeltdächer (10°-15° Dachneigung)

- für Staffelgeschosse: als Pultdächer (4°-10° Dachneigung),
Zeltdächer (10°-15°
Dachneigung) oder Satteldächer (13°-15° Dachneigung)

8.2 Staffelgeschosse werden wie folgt festgesetzt:
Die Außenwände sind von jeder Gebäudekante mindestens 0,50 m
zurückzusetzen.

8.3 Die Dachform und -neigung ist innerhalb der einzelnen
Baufelder der Baugebiete WA_1 - WA_5 und MI stets
einheitlich auszubilden.

9. Dachdeckung

Die Sattel- und Zeltdächer sind mit Ziegel oder Dachpfannen
zu decken.

Für die Pultdächer sind auch Metalldeckungen zulässig.

10. Farbgebung

Die Fassaden sind in gedeckten Farbtönen zu behandeln.
Signalfarben sind auszuschließen.

11. Abfallbehälter-Standplätze

Abfallbehälter-Standplätze sind durch geeignete Maßnahmen
gegen Witterungseinflüsse und direkten Einblick abzuschirmen.

12. Einfriedungen

Die Errichtung eines Zaunes ist nur in Kombination mit einer
Hecke zulässig.

BEBAUUNGSPLAN NR. 8.4 HALLE-BÜSCHDORF, GÜNTER-MAYER-STRASSE
BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG (ENTWURF)

INHALTSVERZEICHNIS

1. Erfordernis der Planaufstellung
Seite 1

2. Räumlicher Geltungsbereich
Seite 1

**3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche
Situation** Seite 1

4. Bestandsaufnahme
Seite 2

4.1 Eigentumsverhältnisse
Seite 2

4.2 Baubestand (aktuelle Nutzungen)
Seite 2

4.3 Natur und Landschaft
Seite 2

4.4 Verkehrliche Erschließung
Seite 4

4.5 Stadttechnische Erschließung
Seite 5

5. Planungskonzept
5

Seite

5.1	Städtebauliches Zielkonzept	
	Seite 5	
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	
	Seite 5	
5.3	Verkehrskonzept	Seite
	6	
6.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen	
	Seite 6	
6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	
	Seite 6	
6.2	Grünordnerische Festsetzungen	
	Seite 8	
6.3	Verkehrerschließung	
	Seite 9	
6.4	Immissionsschutz	
	Seite 10	
6.5	Örtliche Bauvorschriften	
	Seite 10	
6.6	Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise	
	Seite 10	
7.	Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung	
	Seite 10	
8.	Stadttechnische Erschließung	
	Seite 12	
9.	Flächenbilanz	
	Seite 13	
10.	Planverwirklichung	
	Seite 13	
10.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	Seite
	13	
10.2	Kostenschätzung	Seite
	13	
10.3	Erschließungsvertrag / Städtebaulicher Vertrag	
	Seite 14	
11.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	
	Seite 14	

Anlagen:

- Anlage 1 Pflanzliste
Anlage 2 Grünordnungsplan

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Halle/Saale beabsichtigt innerhalb des Stadtgebietes Flächen für den Wohnungsbedarf zu entwickeln. Um eine Deckung des allgemeinen Wohnbedarfes zu erreichen hat man das an die Bebauungspläne Nr. 8.1 - 8.3 angrenzende Gebiet in Halle-Büschdorf hierfür vorgesehen. Die Bebauungspläne 8.1 bis einschließlich 8.4 bilden eine städtebauliche Einheit. Die zur Zeit noch als Ackerland genutzten Grundstücke sollten zukünftig zur Bereitstellung von Wohnbaufläche innerhalb der Stadt Halle/Saale dienen. Für das Plangebiet besteht derzeit kein Baurecht, da für die Ackerfläche kein Bebauungszusammenhang nach § 34 BauGB gegeben ist. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Halle hat daher in ihrer Sitzung am 16.06.1993 die Verwaltung beauftragt, für das Gebiet zwischen der Delitzscher Straße, der Ortslage Büschdorf, dem Hufeisensee und dem Hochweg Bebauungspläne zu erarbeiten und ins Verfahren zu bringen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der vorliegende Bebauungsplan umfaßt das Plangebiet 8.4 mit einer Fläche von 8,6 ha. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt den südwestlichen Teilbereich des gesamten Neubaugebietes Halle-Büschdorf. Abgegrenzt wird das Gebiet im Norden von der Günter-Mayer-Straße, im Osten vom Grünzug des Bebauungsplanes Nr. 8.3, im Süden das an den Hufeisensee angrenzende Flurstück 224/8 und im Westen vom Flurstück 223/14 und 224/5.

Folgende Flurstücke der Flur 1 der Gemarkung Büschdorf sind Bestandteil des Bebauungsplanes: 224/7, 225/2 und 225/11.

Um den Bebauungsplan im Westen durch einen einheitlichen Grünstreifen zu begrenzen, wurde das angrenzende Nachbarflurstück 224/5 in das Plangebiet integriert. Die Erweiterung gegenüber den im Aufstellungsbeschluss angegebenen Grenzen des Geltungsbereiches wird mit dem Offenlagebeschluss durch den Stadtrat der Stadt Halle bestätigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus der Planzeichnung Teil A ersichtlich.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

Der Planungsbereich wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Halle entwickelt, der das Gebiet als Wohn- und Mischfläche darstellt.

Der Anteil Mischgebietsflächen konnte gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes verringert werden, da den gewandelten Bedürfnissen der Stadtentwicklung folgend statt des ursprünglich vorwiegend vorgesehenen Geschoss-wohnungsbaus jetzt zu einem großen Teil Einfamilienhäuser entstehen sollen und daher weniger Versorgungseinrichtungen etc. benötigt werden. Die entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.

Die unmittelbar angrenzenden Plangebiete 8.1, 8.2 und 8.3 bilden mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine städtebauliche Einheit.

Im Rahmen der Bebauungsplan- und Grünordnungsplan-Bearbeitung wurden beachtet:

- Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan der Stadt Halle / Saale,
 - „Landschaftsrahmenplan Halle / Saale“. Erarbeitet durch die Büros OECOKART (Halle/S.) und CUI (Halle / Saale) im Auftrag des Umweltamtes der Stadt Halle / Saale (2/ 1997),
 - „Landschaftsplanerisches Leitbild der Stadt Halle / Saale“ (M 1:50.000) Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Halle / Saale vom 16.12.1992,
 - "Rahmenplan Hufeisensee" (Bearbeitungsabschluss Februar 1994),
 - Bebauungspläne Nr. 8.1 - 8.3 Halle-Büschdorf.
 - Regionales Entwicklungsprogramm.
- Die Ziele der Raumplanung und der Landschaftsplanung stehen den Zielen des Bebauungsplanes nicht entgegen.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Grundstücke im Bebauungsplangebiet befinden sich im privaten Eigentum.

4.2 Baubestand (aktuelle Nutzungen)

Die gesamte unbebaute Fläche des Planungsgebietes wurde bisher als Ackerland genutzt.

4.3 Natur und Landschaft

- Naturraum

Das Gesamtgebiet befindet sich am Südwestrand des "Sächsischen Hügel- und Tieflandes", Unterbezirk "Sächsisch-Thüringische Tieflandsbucht", vor Übergang in die Region "Harzvorländer", Unterbezirk "Mansfeld-Wettiner Rumpflatte". Naturräumlich ist es auch zum äußersten Ostrand der Großlandschaft "Nordöstliche Harzvorländer", Unterregion "Östliches Harzvorland", vor Übergang in die "Sachsen-Anhaltinische Ebene", Unterregion "Halle-Leipziger Tieflandsbucht", zuzurechnen. Das Gelände ist mit Geländehöhen von 95,3 m bis 96,9 m über NN in südsüdöstliche Richtung flach geneigt.

- Schutzgut Boden

Geologie:

Die Bodenschichtung stellt sich von oben nach unten wie folgt dar: 0,5-0,8 m Kulturbodenschicht, 1,0-4,9 m Geschiebemergelkomplex, darin vereinzelt 0,5-1,4 m mächtige Lößlehmschichten, ≥ 5 m fluviatile Sande und Kiese, tertiäre Sedimenten, meist beginnend mit 5-30 m mächtigen Braunkohleflözen (hier: Braunkohleflöz Lochau).

Boden:

Das Plangebiet ist von Schwarzerdeböden gekennzeichnet, die vorwiegend vernässungsfrei sind. Die Hauptbodenform ist "Sandlehm-Schwarzerde" (Sandlöß über Lehm-Schwarzerde bzw. "Sandlößtieflehm-Schwarzerde"), die als Sandlößdecke über Lehm ausgebildet ist. Es besteht eine gute Wasser- und Luftdurchlässigkeit und bei Nichtbedeckung Winderosionsgefahr. Die Ackerwertzahl (Bodenbonität) der Böden des Standortes erreicht eine Höhe von bis zu 90 Punkte auf Lehmböden und bis zu 80 Punkte auf den übrigen, lehmgeprägten Böden. Alle landwirtschaftlichen Flächen des Plangebietes sind Vorrangflächen für den Gemüse-, aber auch Marktfruchtanbau und auf Grund einer zeitigen Abtrocknung im Frühjahr gut bewirtschaftbar. Büschdorf gehört zu den sogenannten Küchendörfern im Osten von Halle.

- Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser:

Im Bebauungsplangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächste Gewässer zum Plangebiet bildet der "Hufeisensee" als ein künstliches Standgewässer einer früheren Braunkohle- und Kiesförderung. Der Wasserspiegel des Sees ist mit 90 m über NN nur reichlich 5 m unter dem Terrain des Plangebietes (95,3-96,9m). Auf Grund der bestehenden Geländeneigung ist die Abflußrichtung von Niederschlägen damit zum See hin gerichtet.

Grundwasser:

Bohrsondierungen geben den Grundwasserflurabstand im Plangebiet im Ost-Bereich mit 4,40 m, und den Südwest-Bereich mit 3,99 m unter Terrain an. Die Teufenlage des obersten geschützten Grundwasserleiters befindet sich in der Zone $> 20-40$ m unter Gelände. Kiese der "Saale-Hauptterrasse" (in einem 8 km breiten, nordsüdlich verlaufenden Stromstrich abgelagert und durchschnittlich über 10 m

mächtig) bilden der wichtigste Grundwasserleiter im Bearbeitungsgebiet. Die generelle Grundwasserströmung verläuft von Nord-Nordwest nach Süd-Südost. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt.

- Schutzgut Klima/ Luft

Regionalklima:

Das Regionalklima ist dem "Börde- und Mitteldeutschen Binnenlandklima", Unterkategorie Saale-Bezirk", kurz vor Übergang zum "Ostdeutsches Binnenlandklima", Unterkategorie "Leipziger Bucht" (im Übergangsbereich Ausklingen der Regenschattenwirkung des Harzes) zuzurechnen. Kennzeichnendes Merkmal der klimatischen Bedingungen im Östlichen Harzvorland sind Niederschlagsarmut im Lee des Harzes (Jahresmittel mit 509,3 mm), bei vorherrschender Westwindlage. Dieses Gebiet ist deshalb auch dem Mitteldeutschen Trockengebiet zuzuordnen. Die häufigste Windrichtungen sind Südwest bis Nordwest. Allgemein kann das Standortklima als niederschlagsarm, wintermild und sommerwarm bezeichnet werden.

Standortklima:

Lokalklimatisch ist der Untersuchungsraum von hohem Wert. Thermalbefliegungen weisen das gesamte Plangebiet als mäßige Kaltluftfläche geringer Abkühlung aus.

- Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Vegetation:

Der Großraum des Bebauungsplanes Nr. 8 ist dem Grenzbereich zwischen dem Auwald des Reidebaches (Saliceto-Populetum, Fraxino-Ulmetum) und dem Eichen-Linden-Hainbuchenwald des Hügellandes (Galio-Carpinetum) bzw. dem wärmeliebenden Eichen-Hainbuchenwald der Lößgebiete, zuzurechnen.

Die "potentiell-natürliche Vegetation" des unmittelbaren Planungsraumes ist gekennzeichnet von frischeren bis feuchten Standorten im Übergangsbereich zu den Erlen-Eschen-Wäldern der Bachtäler (Reide), Standorttyp Eichen-Hainbuchenwald feuchter Ausprägung; im Einflußbereich stärker fließenden Grundwassers und nur zeitweiliger Vernässung vom Standorttyp Erlen-Eschen-Wald vom Typ Pruno-Fraxinetum, sowie bei grundwasserbeeinflusstem Löß vom Hartholzauenwald. Infolge fehlenden Gehölzbewuchses sind diese Standorttypen nicht erkennbar. Der Planungsraum besteht, abgesehen von den Ruderalsäumen am Plangebietsrand, ausschließlich aus einer mehrjährigen Ackerbrache.

Fauna:

Repräsentative Erhebungen im Planungsraum liegen nur für die Vogelwelt vor. Herausragend ist dabei der relativ hohe Brutvogelnachweis der Feldlerche in der Feldmark (ca. 1 Brutpaar/3 ha), aus welcher das B-Plan-Gebiet ausschließlich besteht.

Mit ihrer Auflassung erhielt es zusätzliche Bedeutung als Nahrungsareal für Stockente, Bleßralle, Fasan, Rebhuhn, Bachstelze, Feldlerche, Rohrammer, Girlitz, Grünfink, Stieglitz, Hänfling, Feldsperling, Bussard, Rotmilan, Rohrweihe, Turmfalke, Sumpfrohrsänger; sowie für die Durchzüglerarten Ohrenlerche, Schneeammer, Spornammer, Berghänfling und, mit der allgemein hohen Bedeutung von Brachen für Kleinsäuger, auch für die in der Nähe nachgewiesenen Greifvogelarten Sperber und Kornweihe.

- Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/ Erholungseignung

Die Landschaft des Planungsraumes ist ausschließlich offenlandgeprägt und von Ackerflächen mit wenigen Gehölzstrukturen gekennzeichnet. Den

intensivsten Gehölzbewuchs weist dabei die Innenkippe des Hufeisensees auf, die damit das hinsichtlich Bebauung und Relief deutlich industriell geprägte Umland positiv beeinflusst. Die Erholungseignung des Standortes ist aus der Sicht ihres Potentials als sehr hoch zu bezeichnen, da sich zahlreiche Möglichkeiten für städtische Erholungsnutzungen größeren Umfanges in großer Stadtzentrennähe bieten.

- Schutzgebiete/ -objekte

Schutzflächen im Sinne von §§ 17-23 NatSchGLSA sind im Plangebiet nicht vorhanden und auch nicht in Planung. Des weiteren weist das Plangebiet keine „Besonders geschützten Biotope“ im Sinne von §30 NatSchGLSA auf.

- Zusammenfassende Bewertung

Ein besonders großes Schwergewicht haben die bestehenden Schutzgüter „Boden“, „Klima“, „Wasser“ und das Entwicklungspotential des Schutzgutes „Erholungseignung“. Ein eher mittleres Schwergewicht hat das bestehende Schutzgut und „Arten und Lebensgemeinschaften“. Ein geringes Gewicht haben die bestehenden Schutzgüter „Naturraum“, „Landschafts- und Ortsbild“ und „Schutzgebiete/ -objekte“.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrsanbindung des Planungsgebietes ist über die Günter-Mayer-Straße und über die Straße „Zum Hufeisensee“ an die Delitzscher Straße gegeben. Da das Gebiet bis jetzt als Ackerfläche genutzt wurde, ist keinerlei verkehrstechnische Erschließung innerhalb vorhanden. Die Buslinie 32 fährt zur Zeit bis in den südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8.3. Die Straßenbahn endet ca. 350 m nördlich des Plangebietes in der Delitzscher Straße.

4.5 Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet ist als Ackerland selbst bislang nicht stadttechnisch erschlossen. Die erforderlichen Anschlußmöglichkeiten sind jedoch im Zuge der Erschließung der angrenzenden Bebauungsplangebiete 8.1 - 8.3 mit geschaffen worden.

5. Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Im Bebauungsplangebiet steht hauptsächlich die Erweiterung der Ortslage Büschdorf durch Wohnungsbau in Form von Einzel-, Reihen- und Doppelhäusern im Vordergrund. Der Bau von mehrgeschossigen Wohngebäuden beschränkt sich auf den Bereich zum angrenzenden Grünzug und der Günter-Mayer-Straße. Lediglich im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes angrenzend an die Bebauungsplangebiete Nr. 8.1 - 8.3 ist die Anordnung von mehrgeschossigen Büro- und Dienstleistungsgebäuden vorgesehen.

Die städtebauliche Struktur ordnet sich einem einheitlichen Gestaltungsprinzip unter. Ein städtebaulicher Übergang vom angrenzenden Hufeisensee im Süden bis hin zur Günter-Mayer-Straße im Norden wird durch die Einzel-, Reihen- und Doppelhäuser bis zu den Geschossbauten erreicht. Die straßenbegleitende Geschossbebauung südlich der Günter-Mayer-Straße und östlich der Straße F bilden den

Abschluss des Gebietes. Dadurch kommt es im Aufeinandertreffen aller Bebauungspläne 8.1 - 8.4 zu einer Zentrumsbildung. Der vorgesehene Freiraum im Mischgebiet dient somit als zentraler Platz, der zum Verweilen einladen soll.

Im Westen bildet ein Grünstreifen parallel zum bestehenden Umspannwerk den Abschluss des Gebietes, wodurch eine räumliche Abgrenzung erreicht wird.

Durch die Anordnung der Gebäude entlang der Erschließungsflächen kommt es zu einer erwünschten Unterteilung des Straßenraumes in einzelne Raumabschnitte begrenzter Länge.

Dies wird zusätzlich durch die Firstrichtungen der Einzel-, Reihen- und Doppelhäuser parallel zur jeweiligen Erschließungsfläche hervorgehoben.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Ein Schwerpunkt bildet die Neuordnung des Siedlungsrandes zur offenen Landschaft, welcher sich mit dem Wohngebiet in südliche Richtung verschiebt. Die detaillierten festgesetzten Pflanzgebote im öffentlichen und privaten Bereich tragen zur grünordnerischen Aufwertung bei.

Deutliche topographische Differenzierungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Geringe Höhenunterschiede werden durch den öffentlichen Grünzug aufgenommen, der sich östlich außerhalb des Geltungsbereiches von Norden nach Süden erstreckt. Am südlichen Ende, ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches öffnet sich der Grünzug zum Hufeisensee, der zur Naherholung dient.

Im Bereich der Geschossbauten werden vorgartenseitige Einfriedungspflanzungen geschaffen, um einen Übergang von der Bebauung zur Verkehrsfläche herzustellen. Dieser öffentlich wirksame Individualbereich ist in erster Linie der Einfriedungsbereich. Er trägt in seiner räumlichen Wirkung Öffentlichkeitscharakter, wie der Straßenraum selbst. Eine Beschränkung der Gestaltungsspielräume bei Einfriedungen dient daher dem Ziel, die Einheitlichkeit der Straßenraumgestaltung in einer angemessenen Weise auch noch auf diesen Bereich zu übertragen.

Sowohl die Bäume entlang der Günter-Mayer-Straße als auch die linienhafte Bepflanzung östlich der Straße F sorgen für einen Alleencharakter der Haupterschließungsstraßen. Die öffentlichen Parkplätze entlang der Straße werden durch großkronige Bäume überstellt, so dass auch für diese Flächen die Negativwirkungen weitgehend gemindert werden. Im Südwesten ist entlang eines Grünstreifens ein Fußweg vorgesehen, um den Hufeisensee an das Gebiet anzubinden.

5.3 Verkehrskonzept

Die Haupterschließungsstraßen (Straße F, G und J) werden über die Günter-Mayer-Straße und über die Straße "Zum Hufeisensee" in das Hauptstraßennetz der Stadt (Delitzscher Straße) eingebunden, so dass das die angrenzende Erschließung ergänzt und das Gesamtstraßenkonzept für alle Bebauungspläne Nr. 8.1 - 8.4 zu Ende geführt wird.

Die Straße G (Straße "Zum Hufeisensee") und die Straße F dienen als Anschluß an das bestehende Straßennetz. Außerhalb des Geltungsbereiches im Norden des Plangebietes verläuft die verlängerte Günter-Mayer-Straße. In Richtung Westen ist ihre Verlängerung und ein Anschluß an die geplante Haupterschließungsstraße Gewerbegebiet Halle-Ost möglich.

Die Straße G, J und F sind Teil einer Ringstraße, die das gesamte Planungsgebiet erschließt. Über diese Abschnitte werden die Reihenhäuser im Westen und Süden und die Geschossbauten im Osten erschlossen. Die Bebauung zwischen der Straße G, J und F wird durch eine Mischverkehrsfläche erschlossen.

Zum Teil werden die Gebäude über private Flächen erschlossen. Das Plangebiet wird mit Fuß- und Radwegverbindungen ausgestaltet, die u.a. eine Verbindung zu den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grünflächen herstellen.

Im Südwesten ist zwischen der Reihenhausbebauung ein Weg vorgesehen, der den Zugang zum Hufeisensee für die Bewohner des Gebietes zu einem späteren Zeitpunkt ermöglicht.

Die innere Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt zum größten Teil durch Mischverkehrsflächen, die teilweise als Privatstraßen ausgebildet werden. Diese Erschließung wird als verkehrsberuhigte Zone ausgebaut, da hier hauptsächlich mit Anliegerverkehr zu rechnen ist.

6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

Nach den Standortbedingungen bietet sich im nordöstlichen Teil des Plangebietes in Fortsetzung der im nördlich angrenzenden Bebauungsplanungsgebietes 8.1 festgesetzten Nutzungen eine Mischnutzung und in allen übrigen Bereichen des Plangebietes eine hochwertigere Nutzung als Wohngebiet an. Der Bebauungsplan dient damit in erster Linie der Befriedigung des vordringlichen Wohnungsbedarfes.

Das Baugebiet östlich der Straße F und nördlich des Weges 2 wird dementsprechend als Mischgebiet festgesetzt, da neben dem Bedarf an Wohngebäuden auch bedingt Bedarf an Geschäfts- und Bürogebäuden besteht. Die Zentrumsfunktion und die Qualität des gesamten Gebietes werden dadurch bewahrt, dass hier ausschließlich Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, sowie Speise- und Schankwirtschaften zugelassen sind, andere Mischgebietsnutzungen dagegen ausgeschlossen werden.

Die restlichen Wohnbauflächen werden als "Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO" festgesetzt. Neben der Hauptnutzungsart "Wohngebäude" sieht, im Gegensatz zum Reinen Wohngebiet, der Nutzungskatalog hierfür weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten vor, die der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation sowie der Daseinsfür- und Vorsorge der Wohnbevölkerung dienen und daher nicht ausgeschlossen werden sollen.

Um andererseits Störungen möglichst auszuschließen, können die in § 4 (3) BauNVO genannten Betriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zwar ausnahmsweise zugelassen werden, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden jedoch ausgeschlossen

Obwohl die überbaubaren Flächen größere Baukörper zulassen würden, wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA6 - WA8 eine offene Bauweise festgesetzt, um die Längenausdehnung der Baukörper zu reduzieren. Im Baugebiet WA1 - WA5 und MI werden ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die Gliederung der Baukörper innerhalb der Flächen bleibt dem jeweiligen Planer überlassen. Dadurch ist gesichert, dass eine aufgelockerte Bebauung entstehen kann.

Um den angrenzenden Grünzug im Osten zu fassen, wird eine Bebauung parallel zu den Gebäuden im Plangebiet Nr. 8.3 in den südlichen Bogen hinein festgesetzt, wobei die Geschossigkeit von III + D auf II + D, und die Längenausdehnung der Gebäude nach Süden hin abnimmt. Somit wird ein Übergang zu den kleinteiligen und niedrigen Reihenhäusern bzw. Doppel- und Einzelhäusern hergestellt.

Die Grundflächenzahl wird für das "Allgemeine Wohngebiet" mit dem Höchstwert 0,4 (gemäß § 17(1) BauNVO) festgesetzt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und sozialgerechte Bodennutzung mit der städtebaulichen Bebauungsdichte zu gewährleisten. Die hohe Nachfrage nach günstigem Bauland erfordert bei Mittelhäusern kleine

Grundstücke. Um eine zweckmäßige Bebauung zu ermöglichen ist bei diesen Grundstücken eine Überschreitung bis zu einem Höchstwert von 0,5 zulässig, solange die gesamte Reihenhauszeile in der Summe den festgesetzten Wert von 0,4 nicht überschreitet. Für die nach BauNVO mitanzurechnenden Flächen für Zugänge und Stellplätze, sowie für Tiefgaragen ist eine Überschreitung des festgesetzten Wertes gem. § 19 (4) BauNVO zulässig (Bei der Anordnung von Tiefgaragen ist der Höchstwert 0,8 zulässig).

Zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wurde bewußt nicht die Angabe der Geschoßflächenzahl gewählt. Dies hätte bei den unterschiedlichen Grundstücksgrößen im Plangebiet dazu geführt, dass Massierungen von Bauvolumen an städtebaulich nicht erwünschten Stellen hätten vorgenommen werden können. Dieser unerwünschte Effekt wird durch die genaue Festsetzungen für die Zahl der Vollgeschosse unter Verzicht auf die Angabe der Geschoßflächenzahl verhindert. Wichtig ist, unabhängig vom Einzelgrundstück, das städtebauliche Konzept zu erhalten und dessen Umsetzung sicherzustellen. Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen sind in den Teilflächen unter Berücksichtigung der sich außerhalb des Bebauungsplangebietes anschließenden Nutzungen festgesetzt worden.

Da die gem. Bauordnung geforderten Stellplätze nicht alle ebenerdig geschaffen werden können, um keinen zu großen Versiegelungsgrad des gesamten Gebietes zu erhalten, werden südlich der Günter-Mayer-Straße und östlich der Straße F für den Fall einer Mehr-familienhausbebauung eine umfangreiche Zahl an Tiefgaragen geschaffen. Die Ausfahrten sind so anzuordnen, dass Belästigungen benachbarter Wohngebäude möglichst vermieden werden.

Zusätzlich sind entlang der öffentlichen Straßen öffentliche Parkplätze, sowie -in begrenztem Umfang- private Stellplätze festgelegt.

Um Stellplätze für Nutzer oder Besucher zu schaffen und um die Unterbauung zu optimieren, können alternativ zu den Tiefgaragen in Teilbereichen auch offene, gegenüber dem Straßenniveau abgesenkte Stellplätze ausgeführt werden.

Im Bereich der Einzel-, Reihen- und Doppelhäuser werden Garagen und Carports zugelassen, um der steigenden Anzahl der Fahrzeuge pro Haushalt gerecht zu werden. Dadurch wird die Qualität und der Komfort des Wohngebietes aufgewertet.

Sofern ein unmittelbarer Anschluss der Flächen an die Haupteinfahrungsflächen nicht gegeben ist, wird die Erschließung über "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gesichert. Diese sind insbesondere im Falle einer möglichen Aufteilung in Einzeleigentum notwendig.

6.2 Grünordnerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Die vorgesehene wasserdurchlässige Bauweise für Fuß- und Radwege entlastet die Kanalisation, führt über die Verdunstung zu einer Verbesserung des Mikroklimas, erhält die Verfügbarkeit des Wassers im Naturraum und führt es dem natürlichen Wasserkreislauf zu.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen:

Die gewählte Baumdichte an Verkehrsflächen soll die mit dem KfZ-Verkehr verbundenen Negativwirkungen weitgehend mindern, die Wohlfahrtswirkungen des Freiraumes zur Absicherung einer hohen Qualität des Wohnumfeldes und damit die Lebensqualität fördern (verbessertes Mikroklima, Staubbindung, psychologische Wirkungen), vorhandene ökologische Qualitäten sichern (Vegetationsbestand/

Bodenschutz) und zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft gem. Landesnaturschutzgesetz beitragen. Es wird eine Mindestpflanzqualität festgesetzt, welche sicherstellt, daß sich die Bäume auch gegenüber siedlungsbedingtem Nutzungsdruck optimal entwickeln können. Die Bindung von Baumarten an bestimmte Straßen- und Wegeabschnitte soll zu deren Unverwechselbarkeit im Siedlungsgefüge beitragen. Der allgemein bestehende Leit- und Verbundcharakter öffentlicher Verkehrsstrassenabschnitte wird damit weiter unterstützt. Die gewählte Kronengröße der festgesetzten Bäume orientiert sich an der Bebauung bzw. an der zur Verfügung stehenden Breite der Verkehrsstrasse. Mit einer anteiligen Baumscheibenbepflanzung soll ein angemessener Vegetationsanteil im Siedlungsbereich sichergestellt werden, da sich Begrünungen im Plangebiet ansonsten fast ausschließlich auf die nicht überbaubare Grundstücksflächen beschränken. Um einer möglichen Verfremdung des Florenspektrums im Siedlungsbereich entgegenzuwirken und einen Grundstock an natürlicher Vegetation zu sichern, erfolgt eine Orientierung auf Baumarten der natürlichen Vegetation. Florenverfremdung hätte zum Beispiel gravierende Auswirkungen auf das damit verbundene Faunaspektrum. Der ökologische Wert wäre in dem Falle so gering, daß die Pflanzung nicht als Ausgleichsmaßnahme angesetzt werden könnte. Im anthropogen stark beeinflussten Bereich unter Straßenbäumen sind Gehölzarten der potentiell-natürlichen Vegetation nur bedingt verwendbar und müssen durch geeignetere, d.h. niedrig bleibende, schatten- sowie trockenheitsvertägliche Arten ersetzt werden. Sowohl die Gehölze der potentiell-natürlichen Vegetation, als auch Gehölzarten der anthropogen stark beeinflussten Bereiche sind in der „Pflanzenliste“ (Anlage zur „Begründung zur Satzung“) aufgeführt. Zur offenen Landschaft, und damit zum Naherholungsbereich Hufeisensee hin, ist das Siedlungsgebiet dagegen so weit wie möglich geschlossen mit Gehölzen der natürlichen Vegetation zu bepflanzen, also dem Artengefüge, welches sich ohne menschlichen Einfluß an diesem Standort einstellen würde, bzw. vor dem vorhanden war und deshalb den Maßstab für Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet bildet (=„Leitarten“).

Die höhenbeschränkte, niedrige Hecke entlang der mehrgeschossigen Bebauung an der Straße „F“ grenzt deren größtenteilige Baustrukturen, in welchen sich auch zahlreiche Tiefgaragenzufahrten befinden, besser zur kleinteiligen Siedlungsbebauung hin ab. Die Hecke wird damit als „lebende, niedrige Mauer“ zugleich ein verbindendes Element auf der gesamte Länge dieser Bebauung. In dieser Funktion ergänzt sie die hier vorgesehene geschlossene Baumreihe.

Die Bedeutung der „Verlängerung Günter-Mayer-Straße“ für den gesamten Siedlungsbereich der Bebauungspläne Nr. 8.1-8.4 erfordert eine angemessene gärtnerisch-städtebaulich Betonung durch eine Baumreihe einer einheitlichen Gehölzart. Eine geschlossene Baumreihe ist jedoch in dieser Straße durch Flächenbeschränkung des öffentlichen Straßenraumes und durch das Vorhandensein unterirdischer Leitungen darin nicht ausreichend umsetzbar. Aus diesem Grunde wird eine Baumreihe in den straßengerichteten Grundstücksbereich der begleitenden Bebauung dieses Bebauungsplanes verlagert. Die Kronengröße der gewählten Baumart und der dabei gewählte Baumabstand in der Reihe berücksichtigen jeweils die Nähe der angrenzenden Bebauung. Die Baumart setzt die Baureihe im Straßenzug arteneinheitlich in westliche Richtung fort, da sie im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 8.2 für Teile der Günter-Mayer-Straße bereits planungsrechtlich festgesetzt ist.

Forderungen zur Verwendung von Kletterpflanzen im Bebauungsplan dienen vor allem dazu, bestimmte bauliche Extremsituationen in ihrer nachteiligen Wirkung abzubauen. Der dabei erzielte Effekt befördert zugleich die ökologische Ausgleichsfunktion der Vegetationsbereiche des Bebauungsplanes (Teillebensraum). Er trägt zur Minderung des Eingriffes in das Mikroklima durch das Senken von Extremtemperaturen

(naturnaher Strahlungsumsatz an der Blattoberfläche/ Temperatursenkung durch Verdunstungskühle) und zur Staubbindung durch Blattmasse, bei.

Da Gründächer im Normalfall nicht mit höherwachsenden Gehölzen begrünt werden können, sind die Tiefgaragen im Plangebiet mit einer hohen Erdüberdeckung zu versehen. Dieses wirkt sich positiv in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz aus, da deren insgesamt großen Flächenanteile ökologisch höherwertig angesetzt werden können, als ein Extensivgründach.

Um Eingriffe so gering und den Zeitraum für einen Ausgleich so kurz wie möglich halten (je schneller der Ausgleich wirksam, um so geringer der Eingriff), wurde festgesetzt, diesen innerhalb einer Vegetationsperiode nach Errichten des Baukörpers herzustellen. Zugleich wird geregelt, daß Pflanzungen im Falle ihrer Abgängigkeit zu ersetzen sind.

"Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen/ Einfriedungen":

Die einfriedungsergänzende Regelungen sollen sicherstellen, daß Sicherheits- oder Sichtschutzbedürfnissen von Grundstücksbewohnern weitgehend Rechnung getragen werden kann, ohne den dabei primär angestrebten vegetationsgeprägten Charakter der Einfriedung, zu beeinträchtigen.

6.3 Verkehrserschließung

Das Gebiet wird über zwei Anschlusspunkte an die außerhalb des Bebauungsplangebietes liegende Günter-Mayer-Straße angebunden. Durch Reduzierung der öffentlichen Verkehrsfläche im Gesamtgebiet wird zum kosten- und flächensparendem Bauen beigetragen. Dabei wurden jedoch die Mindeststraßenquerschnitte nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) eingehalten, wodurch eine funktionsfähige verkehrstechnische Erschließung trotzdem gewährleistet ist.

Im gesamten Geltungsbereich werden die Anliegerstraßen und Anliegerwege zur Verkehrsberuhigung als Mischflächen ausgebaut. Zum Teil werden einige Straßenabschnitte als Fußgängerbereiche ausgewiesen, die nur mit PKWs für die Anlieger befahrbar sind. Bei der Inneren Erschließung wird durch Verschwenke der Fahrbahnen die Verkehrsberuhigung betont.

6.4 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der Aussage des Flächennutzungsplanes sind keine besonderen Schutzmaßnahmen notwendig.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Gedeckte Farbtöne bei der Behandlung der Fassaden sowie Festsetzungen zur einheitlichen Dachgestaltung sollen ein harmonisches Gesamtbild ermöglichen. Einfriedungen mit Zäunen sind nur in Verbindung mit Hecken erlaubt, um den vegetationsgeprägten Charakter des Wohngebietes zu betonen.

Um einen Planungsspielraum bei der Gebäudegestaltung zu gewährleisten, werden Vorbauten explizit zugelassen.

6.6 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

Im Süden verläuft eine Gasdruckleitung mit Bestandschutz durch das Plangebiet. Desweiteren tangiert eine 110kV-Freileitung im Südwesten das Plangebiet. Hierfür wurden Festsetzungen über Abstandsflächen im Bebauungsplan getroffen.

Die gesamte Südhälfte des Bebauungsplanes Nr. 8.4 gilt als archäologische Fundverdachtsfläche.

7. Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung

- Eingriffsbeschreibung/ Konfliktanalyse

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist durch den hohen Versiegelungsgrad im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgleichbar. Der fehlende Ausgleich wird durch externe Maßnahmen hergestellt.

Das Plangebiet besteht ausschließlich aus einer intensiv genutzten Ackerfläche, deren Bonität als auch deren Bedeutung für den Hackfruchtanbau als sehr hoch zu bezeichnen sind. Ferner ist die Ackerfläche sehr zentrumsnah und daher klimatologisch wertvoll. Die größte Eingriffsschwere entsteht somit zwangsläufig an den bestehenden Schutzgütern „Boden“ und „Klima“. Infolge der Versiegelung dieses Raumes entsteht auch am Schutzgut „Wasser“ (Grundwasserneubildung) ein schwerwiegender Eingriff. Am Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ erfolgt einen Eingriff von geringerer Schwere.

Die bestehende Landschaftsbildsituation des Bebauungsplangebietes ist durch das allseits ebene Gelände, die zahlreichen, das Gebiet querenden Leitungstrassen und fehlenden landschaftsgliedernden Gehölzstrukturen in der Summe derzeit ohne besonderes Schwergewicht. In gleicher Weise ist die derzeitige Qualität des Landschaftsraumes für eine Erholungsnutzung als eher geringwertig einzuschätzen.

- Maßnahmekonzept zu Vermeidung und Ausgleich

Notwendigkeit des Ausgleichs und Bewertungsmodell:

Mit § 8 (4) BNatSchG fordert der Gesetzgeber, Eingriffe in Natur und Landschaft durch „Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ auszugleichen und diesen Ausgleich „in einem Fachplan ... darzustellen“.

Eine Form der Darstellung besteht in der Gegenüberstellung des Biotopwertes vor und nach der Realisierung. In modifizierter Form wird hier das "Magdeburger Modell der Eingriffsregelung" (Weiterentwicklung eines vereinfachten Bewertungsrahmens aus Rheinland-Pfalz) angewendet, welches bereits anderen Bebauungsplänen im Stadtgebiet als Bemessungsgrundlage diente und von der Unteren Naturschutzbehörde Halle/Saale als ein mögliches Bewertungsmodell anerkannt wird.

Im Sinne der Gleichbehandlung wird für den Bebauungsplan 8.4 der einheitliche Zeitpunkt der Bestandserfassung aus dem Jahre 1994 zu Grunde gelegt, wie dieses für die Teil-Bebauungspläne 8.1 bis 8.3 angesetzt wurde.

Zielsetzung:

Auf Grund der hochgradigen Versiegelung ist der ökologische Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur anteilig ausgleichbar. Auch unter Anrechnung des letztgültigen Biotopwertüberhanges aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 8.3 und unter Anrechnung einer naturnahen Pflanzung auf dem außerhalb des Bebauungsplanes befindlichen Flurstück 225/3 (9.253m²) bleibt ein Biotopwertdefizit bestehen. Dieses wird durch die Realisierung einer naturnahen Gehölzpflanzung in einem Flächenpool bei Kanena abgegolten. Ist der

Investor in der Lage im Hufeisenseegebiet eine für diese Maßnahmen geeignete Fläche zu erwerben und dafür zur Verfügung zu stellen, ist eine Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzleistungen auch hier möglich.

- Bilanzierung/ schutzgutbezogen

Mit dem o.g. Ausgleichsmodell wird ein Ausgleich des Biotopwertes hergestellt. Damit kann jedoch eine Funktionsminderung einzelner Komponenten nicht ausgeglichen oder ersetzt werden. Dieses betrifft mehr oder weniger folgende Schutzgüter: Bodenpotential, Grundwasserneubildung, Klima, Arten- und Biotoppotential sowie -ausstattung des jetzigen Freiraumes:

- Boden/ Grundwasser:

Das Bodenpotential der derzeit vorhandenen Ackerfläche wird auf den versiegelten Flächen vollständig beseitigt, auf den anderen Flächen stark beeinträchtigt (Bauverkehr, Verdichtung, Verschmutzung...). Die Grundwasserneubildung/ Wasserrückhaltung, Pufferwirkung und Filterwirkung ist somit nicht mehr in der bisherigen Form gegeben. Als gravierend ist der Entzug der hier hochwertigen Bodenflächen für die ackerbauliche Bewirtschaftung zu bezeichnen. Das Schutzgut Boden ist nicht mehr herstellbar und insofern nicht direkt ausgleichbar. Im Planungsraum haben die Ackerflächen wegen hoher Bodenbonität (Ackerwertzahl) und ihrer Bedeutung für das Grundwasser und das Klima im Stadtgebiet eine herausragende Bedeutung. Der unvermeidlich verloren gehende Ackeranteil muß zwangsläufig durch biotop-wertsteigernde Maßnahmen ausgeglichen werden.

- Klima:

Die Klimawirkung der ebenen, in die Stadt hineinreichenden Freiflächen wird um den Entzug dieser kaltluftrelevanten Fläche (Kaltluftentstehung und -transport) gemindert, da mit der Bebauung diese Funktion vollständig aufgehoben wird.

- Arten- und Lebensgemeinschaften:

Durch die Bebauung werden Lebensräume von Tierarten der freien Feldflur vernichtet, ohne daß diese ausgeglichen oder ersetzt werden können.

- Landschaftsbild:

Die bisherige Landschaftsbildsituation des Planungsraumes wird sich infolge der wesentlichen Erhöhung des Gehölzanteiles im Allgemeinen und der gezielten Siedlungsrandeingrünung im Besonderen, wesentlich verbessern.

- Erholungsfunktion:

Der Erholungswert des Planungsraumes wird sich verbessern, da das Erholungsgebiet „Hufeisensee“ ein erhebliches Entwicklungspotential in sich birgt, welches zum großen Teil noch nicht erschlossen ist.

8. Stadttechnische Erschließung

Die Versorgung mit Wasser, elektrischer Energie und den Nachrichtenmedien erfolgt im Zuge des Straßenbaus bzw. der Herstellung der privaten Erschließungsflächen. Die Wärmeversorgung des Gebietes erfolgt mit Gas. Die häuslichen Abwässer und Oberflächenwässer der Verkehrsflächen werden von einem Mischsystem erfasst. Dieses anfallende Regenwasser und Schmutzwasser wird in den Hauptsammler eingeleitet und von dort dem Abwasserpumpwerk zugeführt. Das Abwasserpumpwerk befindet sich nordöstlich der Bebauungsplangebiete Nr. 8.1 - 8.4.

9. Flächenbilanz

PRIVATFLÄCHEN	[ca. m ²]
Grundstücksfläche WA1-WA5	20.513
Grundstücksfläche WA6-WA8	46.098
Grundstücksfläche MI	3.655
Privatwege	2.316
Grün (privat)	19
Gesamtfläche (Privat)	72.601
ÖFFENTLICHE FLÄCHEN	[ca. m ²]
Strassen(G, F, J)	4.389
Mischverkehr	4.088
Grün-/ Parkierungsstreifen	3.312
Fußwege	1.878
Versorgung (Trafo)	62
Parkierungsfläche (Quer)	202
Gesamtfläche (Öffentlich)	13.931
Gesamte Fläche 8.4	86.532

10. Planverwirklichung

10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden durch den Erschließungsträger vollständig erworben. Maßnahmen zur Bodenordnung sind daher nicht erforderlich.

10.2 Kostenschätzung

Sämtliche zur Erschließung des Grundstückes notwendigen Kosten werden durch den Erschließungsträger getragen. Kosten für außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu erstellende Erschließungsanlagen entstehen nicht, da alle hierfür

erforderlichen Maßnahmen bereits mit den Bebauungsplänen Nr. 8.1 bis 8.3 realisiert wurden.
Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden vom Erschließungsträger vorgenommen und getragen.
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 angeführten Ausgleichsmaßnahmen wird der ökologische Ausgleich für die Beeinträchtigung des Biotopwertes rechnerisch zu 100 % 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.

Auf Grund der Notwendigkeit zur Schaffung dieses Wohngebietes als Teil des Siedlungskomplexes des Gesamt-Bebauungsplanes Nr. 8 werden die vorgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 8 (4) BNatSchG als ausgeglichen anerkannt, auch wenn nicht alle beeinträchtigten Teilfunktionen der Schutzgüter ersetzt werden können.

Durch den Geschosswohnungsbau im Norden südlich der Günter-Mayer-Straße und im Osten westlich des angrenzenden öffentlichen Grünzuges (WA1 - WA5 und MI) wird der Übergang von der angrenzenden Bebauung (Plangebiet 8.3 und 8.1) zu der kleingliedrigeren Bebauung hergestellt.

Die Stellung der südlichen Reihenhäuser ermöglicht eine Transparenz und Durchgrünung vom Hufeisensee bis hin zu den im Norden liegenden Gebäude.

In der Delitzscher Straße und in der Günter-Mayer-Straße erwartet man durch die neue Bebauung ein höheres Verkehrsaufkommen. Da die Anliegerstraßen und Anliegerwege im gesamten Plangebiet als Mischverkehrsfläche und teilweise als reine Privatwege ausgebaut werden, wird sich der Haupterschließungsverkehr auf die drei Achsen Straße F, G und J beschränken. Eine negative Auswirkung auf die Wohnqualität läßt sich dadurch ausschließen.

Die Bewohner des Plangebietes werden aufgrund seiner Lage und Bauungsstruktur in einem Wohngebiet leben, das einen hohen Wohn- und Erholungswert durch den angrenzenden Hufeisensee und den in der Mitte aller vier benachbarten Bauungsplangebiete verlaufenden Grünzug erfährt. Fuß- und Radwege durch das Gebiet ermöglichen jedem das problemlose Erreichen dieser Naherholungszonen.

Die Versorgung des Gebiets wird durch die angrenzenden Baugebiete und die gute Verkehrsanbindung ermöglicht.

Durch die Realisierung des Bauungsplanes 8.4 wird das städtebauliche Gesamtkonzept des Wohnungsstandortes Büschdorf vollendet und ein wichtiger Beitrag zur Abdeckung der starken Nachfrage nach Eigenheimen innerhalb der Stadt Halle geleistet und damit einem Wegzug aus der Stadt Halle weiter entgegengewirkt.

Anlagen der Begründung:

- Anlage 1: Pflanzliste
- Anlage 2: Grünordnungsplan