

6. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	15
2.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	15
3.	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN	15
3.1	Übergeordnete Planungen	15
3.2	Planungsrechtliche Situation	15
3.3	Fachplanungen und Gutachten	16
4.	BESTANDSAUFNAHME	16
4.1	Eigentumsverhältnisse	16
4.2	Baubestand (aktuelle Nutzungen)	16
4.2.1	Nutzung	16
4.2.2	Haus- und Bebauungsformen	17
4.2.3	Geschossigkeit	18
4.2.4	Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude	18
4.2.5	Gestaltelemente	18
4.2.6	Siedlungsgeschichte und Denkmale	18
4.3.	Natur- und Landschaft	19
4.3.1	Naturraum	19
4.3.2	Schutzgut Boden	19
4.3.3	Schutzgut Wasser	19
4.3.4	Schutzgut Klima	19
4.3.5	Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften	20
4.3.6	Schutzgebiete Landschaftsbild, Erholungseignung	20
4.4.	Verkehrliche Erschließung	20
4.4.1	Straßen	20
4.4.2	Fußwege / Radwege	20
4.4.3	Ruhender Verkehr	21
4.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	21
4.5.	Stadttechnische Erschließung (Ver- und Entsorgung)	21
4.5.1	Entwässerung	21
4.5.2	Elektroenergieversorgung	21
5.	PLANUNGSKONZEPT	21
5.1.	Städtebauliches Zielkonzept	21
5.2.	Grünordnerisches Zielkonzept	21
5.3.	Verkehrskonzept	22
6.	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	22
6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	22
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	22
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	23
6.1.3	Überbaubare Flächen, Bauweise	24
6.1.4	Grundstückszufahrten	24
6.1.5	Garagen und Nebenanlagen	24
6.1.6	Größe der Baugrundstücke	24

6.2.	Grünordnung	24
6.2.1	Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege und z. Entwicklung von Natur und Landschaft	24
6.2.2	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonst. Bepflanzungen	25
6.3.	Verkehrerschließung	25
6.3.1	Verkehrsflächen	25
6.3.2	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belegende Flächen	26
6.4.	Örtliche Bauvorschriften	26
6.4.1	Gestaltung der Gebäude, Dachneigung und Firstrichtung	26
6.4.2	Höhe der Oberkante Kellergeschoss	26
6.4.3	Einfriedungen	26
6.4.4	Vorgärten	27
6.4.5	Müllstandplätze und Nebenanlagen	27
7.	STADTTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	27
7.1	Wasserversorgung	27
7.1.1	Trinkwasser	27
7.1.2	Löschwasser	27
7.2	Entwässerung	27
7.2.1	Schmutzwasser	27
7.2.2	Regenwasser	28
7.3	Energieversorgung	28
7.3.1	Elektroenergie	28
7.3.2	Fernwärme	28
7.3.3	Abfallentsorgung	28
8.	FLÄCHENBILANZ	29
9.	PLANVERWIRKLICHUNG	29
9.1.	Maßnahmen zur Bodenordnung	29
9.2.	Kostenschätzung / Kostentragung	29
9.3	Erschließungsverträge und andere städtebauliche Verträge	30
10.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	30
10.1	Natur und Landschaft (Gesamtbeurteilung)	30
10.2	Städtebauliche Entwicklung des Ortsteils	30
10.3	Ortsbild / Ortsgestalt	30
10.4	Verkehr	31
10.5	Belange der Bevölkerung im Plangebiet	31
10.6	Wirtschaft	31
10.7	Städtischer Haushalt	31

1.ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Siedlungskern von Schönnewitz hat in den letzten Jahren bereits starke Eingriffe erfahren. Das offenbar nur gering ausgeprägte Bewusstsein für den Wert der überkommenen historischen Bausubstanz führte in Verbindung mit einer zu geringen wirtschaftlichen Leistungskraft (hier vor allem im landwirtschaftlichen Bereich) zu einer starken Gefährdung des Gebietscharakters.

In großen Teilen des Gebietes wurde abgerissen und stellenweise durch unmaßstäblichen Einfamilienhausneubau bereits Tatsachen geschaffen. Die geschützte Bausubstanz im Kernbereich ist desolat und verfällt. Der Ortskern von Schönnewitz war bis zum Jahr 2000 ein Flächendenkmal. Aufgrund der schon starken Eingriffe in den Siedlungskern wurde er wieder aus der Liste gestrichen.

Zukünftig soll die Neubebauung dem ursprünglichen Charakter des Gebietes entsprechen und maßvoll entwickelt werden. Dabei ist maximaler Erhalt von Bausubstanz anzustreben. Das Plangebiet ist als Innenbereich nach § 34 BauGB einzustufen. Der Durchgang von der Freiburger Straße zum Löschteich soll eine Aufwertung erhalten. Der in Form von Bauanfragen und Bauanträgen bestehende und zum Teil bereits manifestierte Bebauungsdruck ist zukünftig in ortsverträgliche Bahnen zu lenken. Um die Erschließung und städtebauliche Ordnung zu sichern, ist es erforderlich, für das Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet liegt im Osten der Stadt Halle im Süden der Ortslage Reideburg. Die Grenzen des Plangebietes werden im wesentlichen markiert durch:

Im Norden	die Schönnewitzer Straße
Im Osten	die Äußere Leipziger Straße
Im Süden	die Dölbauer Straße
Im Westen	die Zwintschönaer Straße.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von 4,5 ha.

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN

3.1. Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle weist das Gebiet als Gemischte Baufläche (M) aus. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes vom März 1994 sah für Reideburg noch eine erhebliche Ausweitung der Siedlungsflächen vor. Nach Offenlage und Abwägung erfolgte eine teilweise Rücknahme dieser neuen Siedlungsflächen. Weitere Einschränkungen ergaben sich aufgrund des überarbeiteten Trassenverlaufes der geplanten Ortsumfahrung im Südosten der Ortslage mit einer siedlungsnäheren Führung. Hier wurden nicht nur Wohnbauflächen zurückgenommen, sondern auch gewerbliche Bauflächen, die im Verlauf der Ortsumfahrung am Ortsrand und am Rand der Reideaue als störend für das Ortsbild empfunden wurden. Ein kleinerer Anteil dieser Flächen wurde dann als gemischte Baufläche dem Ortskern von Schönnewitz zugeordnet. Parallel wurden ein Landschafts- und Landschaftsrahmenplan sowie eine mit Endbericht vom Dezember 1996 vorliegender Rahmenplanung für die Ortslage Reideburg erstellt.

3.2. Planungsrechtliche Situation

Rechtsgrundlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes bildet § 2 BauGB. Entworfen und Aufgestellt wurde der Bebauungsplan nach den §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Halle vom 28.05.2003 (Beschluss Nr.: III/2002/02893). Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB wurde vom 21.11.2002 bis 04.12.2002 durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 22.10.2002 durchgeführt und die Stellungnah-

men in der Planung berücksichtigt. Auf Grundlage des Offenlagebeschlusses des Stadtrates vom 24.11.04 erfolgte die öffentliche Auslegung der Unterlagen vom 16.12.2004 bis zum 25.01.2005.

Um die typische Struktur des Gebietes zu erhalten wurde am 29.06.2005 gemäß § 16 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch den Stadtrat mit Beschluss Nr.: IV/2005/04810 eine Veränderungssperre beschlossen.

Das Bearbeitungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischtes Baugebiet eingestuft. Der aus der Eigenentwicklung des Ortes entstehende Bedarf an solchen Flächen muss somit auf den ausgewiesenen gemischten Bauflächen entlang der Delitzscher Straße und um den Ortskern Schönnewitz abgedeckt werden. Die bestehende Gefahr von Unverträglichkeiten gegenüber Wohnbebauung und Ortsbild ist zu beachten.

3.3. Fachplanungen und Gutachten

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde ein für den Bebauungsplan notwendiges Gutachten zur Untersuchung der dezentralen Regenentwässerung durch den Fachbereich Umwelt in Auftrag gegeben (Ingenieurbüro für Tief- und Straßenbau GmbH, Halle Dezember 2003). Die vertiefenden Untersuchungsergebnisse einer von der Halleschen Wasser- und Abwasser GmbH beauftragten Studie zur Niederschlagswasserentsorgung im Plangebiet (Büro Preuss & Partner, August 2004) wurden berücksichtigt.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1. Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Plangebiet befindet sich in Privatbesitz. Nur das Grundstück Dölbauer Straße 4 und Teile der Straßenverkehrsflächen befinden sich in Besitz der Stadt Halle bzw. unterliegen öffentlicher Nutzung. Historisch herrschten sehr tiefe Grundstücke vor, die sich vom Angerbereich bis zur Schönnewitzer bzw. Dölbauer Straße erstrecken (z.B. Freiburger Straße 4 und 5). Seit Ende der 50iger Jahre wurden diese sehr tiefen Grundstücke im Bereich der ehemaligen Bauerngärten an den südlichen Rändern der Siedlungsstruktur geteilt, um kleinere Einfamilienhäuser zu errichten (z.B. Freiburger Straße 9 und 10). Damit entstanden punktuell Grundstücke, die deutlich kleiner als der Gebietsdurchschnitt sind (z.B. Dölbauer Straße 1 - 2b). Diese Entwicklung hat sich in den letzten Jahren durch Einfamilienhausneubau auf Kleingrundstücken noch verstärkt (Zwitschönaer Straße 7 - 11 und Freiburger Straße 1 und 1a). Die zwei am nördlichen Rand des Plangebietes befindlichen städtischen Grundstücke (431/120, 430/120) sind als Gartenland verpachtet und werden derzeit als Garagenstandort zweckentfremdet. Für das westliche Grundstück liegt ein bereits bestätigter Kaufantrag vor. Die Baulastregelung für die notwendige Überfahrt des Nachbargrundstückes erfolgt außerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

4.2. Baubestand (aktuelle Nutzungen)

Die Bestandsermittlung basiert auf Begehungen im November 2001, Januar 2002 und September 2004.

4.2.1 Nutzung

Das Plangebiet wird zum Zeitpunkt der Aufnahme durch Wohnnutzung geprägt. 24 Wohngebäude sind vorhanden, einige davon sind leerstehend bzw. verfallen. Das Gebiet ist geprägt durch historische Hofanlagen mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden und großen rückwärtigen Gemüsegärten (z.B. Freiburger Straße 2 - 5). Das Gebiet galt lange als eines der „Küchendörfer“ von Halle.

Aufgrund des derzeitigen Fehlens landwirtschaftlicher Gebäudenutzungen gibt es in den historischen, landwirtschaftlich geprägten Gebäuden und Nebenanlagen Leerstand und Verfall. Teile der historischen Wohngebäude sind noch zu Wohnzwecken genutzt (Freiburger Straße 2, 3,

und 12 stehen leer). Zunehmend scheint sich die Nutzung als Wohnstandort durchzusetzen. Der Bebauungsdruck durch Einfamilienhausneubauten manifestiert sich bereits entlang der Zwintschönaer und Dölbauer Straße (Zwintschönaer Straße 7 - 11 und Freiburger Straße 1 und 1a). Für eine zusammenhängende Wohnbebauung auf den Grundstücken Freiburger Straße 2 und 3 wurde bereits eine Bauvoranfrage gestellt. Landwirtschaftliche sowie andere gewerbliche Nutzungen sind derzeit im Gebiet nicht anzutreffen. Da die vorhandenen landwirtschaftlich geprägten Strukturen nur sinnvoll mit selbiger Nutzung zu erhalten sind, sollten sowohl aus wirtschaftlichen Gründen (stadtnahe Versorgung), als auch aus landschaftspflegerischen Gründen (Erhalt der Kulturlandschaft) auf landwirtschaftliche Produktion ausgerichtete Betriebe unterstützt bzw. angesiedelt werden. Da aufgrund der Lehmbauweise größere Umbauten kaum möglich sind, kommt als Nachnutzung nur eine gewerblich-handwerkliche oder Lagernutzung in Frage. Zentrales Thema beim gewünschten Erhalt der historischen Kerne ist somit die Suche nach angemessenen Nachfolgenutzungen für die verbliebenen ortsbildprägenden Gebäude. Es gibt keine Standorte öffentlicher Nutzung bzw. des Gemeinbedarfs. Weiterhin gibt es im Plangebiet Nebenanlagen, im Sinne § 14 (1) BauNVO (Garagen, Carports, Geräteschuppen, Pools), die aber gegenüber den Wohngebäuden in der Regel deutlich untergeordnet sind.

Die Nutzung der Umgebung des Plangebietes stellt sich folgendermaßen dar:

- Nördlich der Schönnewitzer Straße befinden sich frei stehende Ein- und Mehrfamilienhäuser.
- Südlich der Dölbauer Straße befinden sich ebenfalls Wohngebäude (frei stehende Ein- und Mehrfamilienhäuser) bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- Östlich der Äußeren Leipziger Straße befinden sich Einfamilienhäuser und landwirtschaftlich geprägte Hofstrukturen.
- Westlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.
- Nördlich der Zwintschönaer Straße befindet sich der pappelumstandene Feuerlöschteich mit Aufenthaltsqualität.

Damit stellt die umgebende Nutzung kein Konfliktpotential mit der vorhandenen Nutzung des Plangebietes dar.

4.2.2 Haus- und Bebauungsformen

Der Gebietsgrundriss stellt sich in weitgehend ursprünglicher Form als sich nach Westen öffnendes Sackgassendorf, auf slawisches Hufeisendorf zurückgehend, dar. Um den Angerbereich in der Freiburger Straße gruppieren sich zur Straße hin meist traufständige Hofanlagen in Fachwerk- oder Lehmbauweise mit großformatigen Scheunen in Stampflehmbauweise und außen liegenden Bauerngärten (Freiburger Straße 2, 3, 5, 6 und 10 -12). Daneben sind traufständige Gebäude in Ziegelbauweise aus dem letzten Jahrhundert bzw. der Jahrhundertwende zu finden (Freiburger Straße 4, 9). Die äußeren Ränder der Anlage an der Äußeren Leipziger Straße und an der Dölbauer Straße wurden bereits zu früherer Zeit teilweise bebaut. Da in dieser Entstehungszeit selten die Zweigeschossigkeit überschritten wurde, treten hier keine größeren Brüche im Erscheinungsbild auf. In den letzten Jahren wurden im westlichen Bereich an der Zwintschönaer Straße, am Ende der Freiburger Straße, sowie an der Ecksituation Dölbauer-/Äußere Leipziger Straße frei stehende Einfamilienhäuser errichtet, die mit ihrem Erscheinungsbild den ortstypischen Charakter unterlaufen. Sollte es nicht gelingen diesen Bebauungsdruck in ortsverträgliche Bahnen zu lenken, ist die noch heute vorzufindende historische Struktur verloren. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwasserspiegels sind im Planungsgebiet kaum Unterkellerungen anzutreffen.

Innerhalb der beschriebenen Ortsstruktur gibt es keine wirklichen Gebäudedominanten. So wirkt der noch immer recht geschlossene Ortskern eher im Stadtgrundriss als in einem dominanten Erscheinungsbild. Einzig im Bereich der Sackgasse der Freiburger Straße (Anger) ist eine starke räumliche Fassung erlebbar, die jedoch am Ende der Straße mit unmaßstäblicher Einfamilienhaus-Neubebauung abreißt (Freiburger Straße 8a). Hier ist durch entsprechende Toranlagen der Raum zu fassen.

Das stark desolate zweigeschossige landwirtschaftliche Nebengebäude an der Ecke Zwintschönaer / Dölbauer Straße fällt aus der sonstigen Struktur heraus und wird auch auf Grund des starken Verfalls bei der zukünftigen Umgestaltung keine Rolle spielen.

Im Bereich der schützenswerten Bausubstanz werden die heute vorgeschriebenen Grenzabstände nicht erreicht. Grenzbebauung ist hier eher die Regel. Die seit der Jahrhundertwende errichteten Gebäude halten die seitlichen Grenzabstände zumeist ein.

Platzbereiche:

Im Ortsbild Reideburg fehlen gestalterisch ansprechende Schwerpunkte im öffentlichen Raum. Es fehlen unterschiedlich gestaltete kleinere Platzbereiche, die das Ortsbild durch die Betonung besonderer städtebaulicher Situationen aufwerten, die Verknüpfungspunkte von historischen und neuen Siedlungsbereichen bilden oder den Straßenraum durch den Wechsel von Aufweitung und Verengung gliedern. Neben dem räumlich stark erlebbaren Angerbereich Freiburger Straße könnte ein solcher Platzbereich zukünftig im Bereich des unbefriedigenden Containerstellplatzes an der Schönnewitzer Straße ausgebildet werden.

4.2.3 Geschossigkeit

Vor den Blicken von der Straße durch Toranlagen geschützt, sind entlang der Freiburger Straße meist zweigeschossige Gebäude zu finden (Ausnahme hier Freiburger Straße 9 mit 3 Geschossen). Die im Eingangsbereich Freiburger Straße errichteten 1-geschossigen Neubauten sind als unmaßstäblich und nicht ortstypisch einzustufen. Entlang der Dölbauer Straße dominieren 1-geschossige Einfamilienhäuser (Dölbauer Straße 1 - 2b). Am östlichen Ende der Straße sind zwei 2-geschossige Gebäude zu finden (Dölbauer Straße 3 + 4). Die Äußere Leipziger Straße ist geprägt durch 1-geschossige landwirtschaftliche Nebengebäude bzw. ein 2-geschossiges freistehendes Gründerzeit-Mehrfamilienhaus.

4.2.4 Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude

In allen Wohngebäuden befinden sich ein bis zwei Wohnungen.

4.2.5 Gestaltelemente

Im Plangebiet gibt es vielfältige Dachformen. Die zur historischen Anlage gehörenden Grundstücke sind geprägt durch Walmdächer, trauf- und giebelständig (Freiburger Straße 12, 2, 10). Die landwirtschaftlichen Nebengebäude besitzen wie die gründerzeitliche Bebauung zumeist Satteldächer. Die Neubauten des letzten Jahrzehnts verfügen zumeist über Sattel- bzw. Walmdächer. Aus den vorgefundenen Dachformen und ihrer Verteilung im Plangebiet lässt sich eine Tendenz zum Sattel- bzw. Walmdach mit Dachneigungen zwischen 40 - 55 Grad ableiten. Vorherrschendes Dachdeckungselement im Bereich der historischen Bebauung ist ehemals roter Biberschwanz. Im Bereich der neueren Bauten ist Ziegel (hier zumeist als Frankfurter Pfanne), Betondachstein und Dachpappe in der Farbpalette von Schwarz bis zu den verschiedensten Rottönen zu finden. Hier sollte zur Wahrung des einheitlichen Gebietscharakters eine Farbvorgabe getroffen werden. Für Fensterformate gibt es im Plangebiet keine einheitlichen ableitbaren Kriterien, da fast alle Möglichkeiten (und das nicht nur als Ausnahme) vertreten sind. Bei den Fassaden herrschen helltonige, geputzte Fassaden vor. Alle Grundstücke sind zum Straßenraum hin eingefriedet. Der Bereich der Schönnewitzer Straße, des Durchganges zur Zwintschönaer Straße und der westliche Bereich der Dölbauer Straße sind geprägt von hohen Mauern (Lehm und Mauerwerk) mit teilweise beeindruckenden Toranlagen. Im Bereich der Neubauten gibt es eine Vielzahl von Lösungen, wie z.B. verschiedene Holz- und Metallzäune. Diese Einfriedungen sind jedoch als nicht ortstypisch einzustufen, und eine entsprechend abgrenzendere Variante als zukünftige Vorgabe festzulegen.

4.2.6 Siedlungsgeschichte und Denkmale

Frühe Ursprünge der Siedlungsentwicklung finden sich in den beiden slawischen Ringwällen „Alte Schanze“ und „Kapellenberg“. Wahrscheinlich entstanden die Ansiedlungen im Zusammenhang mit Ackerbau und Fischfang durch die fruchtbaren Böden und den Wasserlauf in der Nähe. Strategisch wichtig war der Bereich an einem Reideübergang. Eine „Deutsche Burg“ existierte im Bereich des ehemaligen Gutes Reideburg.

Schönnewitz mit seiner angerartig hufeisenförmigen Dorfanlage ist eine typische frühe slawische Siedlungsform. Außer den slawischen Ursprüngen entwickelten sich auch frühe deutsche Siedlungen als straßendorfartige Siedlungen. Das Zusammenwachsen Reideburgs aus mehreren selbständigen Dörfern entwickelte sich im 19. und 20. Jahrhundert. Reideburg und benachbarte Ortslagen dienten als „Küchendorfer Halles“ der Versorgung der wachsenden Industriestadt. Die Anbindung an die Stadt wurde 1915 durch die Straßenbahn geschaffen. Der Ort war auch als Ausflugsziel bedeutend und durch seine Gartenlokale und Tanzsäle bekannt. In der Zeit zwischen den Weltkriegen wurden weitere Siedlungen errichtet. Damit ging die weitere Zersiedelung des Landschaftsraumes einher. 1950 wurde Reideburg zur Stadt Halle eingemeindet.

Charakteristisch für den Bereich sind Einfriedungsmauern aus Stampflehm sowie offene Entwässerungsgräben. Der Ortskern von Schönnewitz war bis zum Jahr 2000 als Flächendenkmal in der Liste für Denkmal erfasst. Aufgrund der schon starken Eingriffe wurde er aus der Liste gestrichen. Die Freiburger Straße Nr. 7 wurde in diesem Zusammenhang aufgrund ihrer straßenbildprägenden und kulturell-künstlerisch beachtenswert gestalteten Toranlage als Baudenkmal in die Liste eingetragen. Im Februar 2002 wurde dieses Gebäude abgerissen. Die Toranlage blieb bisher erhalten und sollte in eine Neubebauung integriert werden.

4.3. Natur- und Landschaft

4.3.1 Naturraum

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb des Tal-Hang-Gefüges der Reideniederung am westlichen Rand des Dieskau-Gröberser-Plateaus. Dieser Naturraum ist geprägt durch Ebenen und Platten, welche Sandlöß bestimmt sind.

4.3.2 Schutzgut Boden

Im Oberflächennahen Untergrund stehen im Zusammenhang mit der Schmelzwasserbildung glaziale Kiese und Sande bzw. saalezeitlicher Geschiebemergel an, welche im Pleistozän entstanden sind. Durch die niederschlagsarme, kontinental bestimmte Klimazone (im Regenschatten des Harzes) des Untersuchungsraumes konnten sich im Gebiet sehr fruchtbare Tschernoseme entwickeln. Während der lang andauernden Siedlungsgeschichte in Schönnewitz haben sich die ursprünglichen Böden verändert. Durch Stickstoffeintrag, Versiegelung und die allgemeinen anthropogenen Einflüsse haben sich die ursprünglichen Tschernoseme in Siedlungsböden verändert.

4.3.3 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser treten nur temporär in den Gräben auf, welche punktuell entlang der Freiburger Straße vorhanden sind und entsprechend der Topografie des Bearbeitungsgebietes Entwässerungsfunktionen übernehmen. Der derzeitige Versiegelungsgrad liegt bei über 60%. Dabei wird die Grundwasserneubildungsrate mit 151-175 mm/a veranschlagt. Der Flurabstand des Oberen Grundwasserleiters befindet sich etwa bei 2m. Daher ist die Verschmutzungsempfindlichkeit dieses Oberen Grundwasserleiters als mittel bis hoch einzustufen.

4.3.4 Schutzgut Klima

Das Bearbeitungsgebiet zählt zu den gering bis mäßig belasteten Siedlungsbereichen. Aus lufthygienischer Sicht besitzt das Plangebiet eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung, so dass eine maßvolle Nachverdichtung unter Berücksichtigung einer ausreichenden Begrünung der Straßen- und Hofräume möglich ist. Die klimatische Ausgleichsfunktion in benachbarte Gebiete ist als eher gering einzustufen. Das Gebiet weist eine mittlere Lufthygienische Langzeitbelastung auf.

4.3.5 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Als über die Jahre antropogen geprägtes Siedlungsgebiet ist die Bedeutung der Ortslage Schönnewitz für Arten- und Lebensgemeinschaften als gering bis mittel einzustufen. Die vorhandenen Vegetationsbereiche umfassen einerseits die privaten Garten- und Hofbereiche mit teilweise reich strukturierten Gärten, Einzelbaum- und Strauchbeständen. Zum Anderen befinden sich im öffentlichen Raum insbesondere Straßenbäume, die punktuell in den Straßenräumen vorkommen. Ortsbildprägende Baumarten sind Linde, Esche, Eiche und Pappel, sowie im Platzbereich der Schönnewitzer Straße Walnussbäume. Neben Alleebäumen sind unversiegelte artenreiche Krautsäume im Zusammenhang mit wechselfeuchten Grabenbereichen entlang der Freiburger Straße unter anderem auch aus faunistischer Sicht wertvolle Lebensräume. Entsprechend der heutigen potentiell natürlichen Vegetation würde sich ein Eichen-Hainbuchen-Wald entwickeln. Hinsichtlich faunistischer Vorkommen kann der enorme Häuserleerstand als ungestörter Rückzugsbereich insbesondere auch für die Avifauna beurteilt werden.

4.3.6 Schutzgut Landschaftsbild, Erholungseignung

Der landschaftsästhetische Wert der bebauten Bereiche des ehemaligen Hufeisendorfes wird hoch eingestuft (historisch noch ablesbarer Ortskern). Unterstützt wird der ästhetische Wert durch teilweise wertvollen Altbaumbestand.

Der landschaftsästhetische Wert der benachbarten Bereiche (Reideau) wird derzeit aufgrund der stark bis sehr stark ausgeräumten Agrarräume mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung als gering bis sehr gering eingestuft.

4.4. Verkehrliche Erschließung

4.4.1 Straßen

Das Plangebiet wird über die Zwitschönaer, Dölbauer, und die Schönnewitzer Straße an die Delitzscher Straße und die Äußere Leipziger Straße und damit an das städtische Hauptnetz angebunden. Die genannten Straßen umschreiben die Ortslage Schönnewitz. Von der Zwitschönaer Straße erschließt die Freiburger Straße als Stichstraße das Zentrum der Anlage. Sämtliche Straßen im Planungsgebiet sind ungenügend befestigt und im desolaten Zustand. Als Straßenbelag sind bis auf wenige asphaltierte Reparaturstellen Pflastermaterialien vorzufinden. Sie stellen einerseits ein ortstypisches Gestaltungselement dar, sind jedoch in stärker befahrenen Bereichen Ursache starker Rollgeräusche. Dölbauer und Zwitschönaer Straße erlauben zur Zeit keinen 2-Richtungs-PKW-Verkehr. Aufgrund der Funktion der Schönnewitzer Straße ist ein Ausbau auf 6,50 notwendig. Die Straße wird von OBS-Bussen befahren und dient weiterhin als Verbindung zwischen Delitzscher und Äußerer Leipziger Straße und wird somit von Schwerlastverkehr befahren.

4.4.2 Fußwege / Radwege

Radwege

Aufgrund der flächenhaften Siedlungsstruktur mit geringer Bebauungsdichte und den somit weiten Wegen ist der Bedarf an geeigneten Radwegeverbindungen hoch. Besonders fehlen hier Radwegverbindungen in die benachbarten Ortslagen bzw. in die Innenstadt.

Abgetrennte Radwege oder Streifen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bis auf die Äußere Leipziger Straße erscheint die Verkehrsbelegung auch nicht so stark, das dies erforderlich wäre. Jedoch ist wegen der ungenügend befestigten und teils desolaten Fahrbahnbeläge die Nutzung derzeit gefährlich. Entlang der Delitzscher Straße im Norden wurde im Rahmen der Erneuerung der Straße ein Radstreifen eingerichtet.

Fußwege

Im Plangebiet existieren kaum abgetrennte Bürgersteige. An diesen Stellen entstehen im engen Straßenraum Konflikte und Gefährdungen der Fußgänger. Die weniger belasteten Straßenräume bieten jedoch genügend Spielraum um für Fußgänger und Radfahrer bessere Bewegungs-

möglichkeiten zu schaffen. Separate Wegeverbindungen zwischen dem Dorfanger (Freiberger Straße) und dem Löschteich bzw. der Äußeren Leipziger Straße existieren derzeit nicht. Damit entstehen für Fußgänger durch die Hufeisenform sehr lange Wege. Die Schaffung zusätzlicher fußläufiger Verbindungen wären somit wünschenswert.

4.4.3 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze gibt es im Plangebiet nicht. Notwendige Stellplätze sind in der Regel auf dem Grundstück angeordnet (freistehend oder in Garage). Da im öffentlichen Straßenraum kaum Reserven vorhanden sind, sind auch zukünftig alle notwendigen Parkplätze und Garagen auf den Grundstücken nachzuweisen. Im Rahmen von Neubaumaßnahmen müssen auf die jeweilige Situation zugeschnittene Lösungen gefunden werden. Im Angerbereich Freiberger Straße sollten bei zukünftiger Ausbildung einer Mischverkehrsfläche einige Stellplätze in denkmalgerechter Form eingeordnet werden.

4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Ortslage Reideburg ist über die Buslinie Nr. 27 an die Innenstadt angebunden. Die Taktfrequenz liegt in Spitzenzeiten bei 15 Minuten, in Schwachzeiten bei 60 Minuten. Abends fährt der Bus bis 22 Uhr.

Die vom Plangebiet aus nächstgelegene Haltestelle befindet sich in der Delitzscher Straße und muss per Fußweg von ca. 200 - 600 m erreicht werden. Hier sind geeignete Fahrradabstellmöglichkeiten vorzusehen.

4.5. Stadttechnische Erschließung (Ver- und Entsorgung)

4.5.1 Entwässerung

Die vorhandenen technischen Erschließungsanlagen, sind nicht ausreichend und wurden teilweise (Äußere Leipziger Straße) im Verfahrensverlauf neu hergestellt. Das Plangebiet war bisher nur teilweise an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen. Die im Geltungsbereich vorhandenen Grundstücke entwässerten zumeist über Kleinkläranlagen.

Eine ausreichende öffentliche Vorflut ist im Gebiet nicht vorhanden. Reste offener Grabensysteme sind im Bereich der Freiberger Straße anzutreffen.

Eine weitere Entwicklung des Plangebietes ist zwingend an eine technische Lösung zur Regenwasserentsorgung gebunden. Hierzu wurden durch den Fachbereich Umwelt (Ingenieurbüro für Tief- und Straßenbau GmbH, Dezember 2003) sowie die Hallesche Wasser- und Abwasser GmbH (Preuß & Partner, August 2004) gesonderte Gutachten in Auftrag gegeben.

4.5.2 Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet ist elektroenergieseitig versorgt. Das Gebiet wird über eine Trafostation und Freileitungen niederspannungsseitig versorgt. Im Zuge der Straßenumgestaltung bzw. von Neubaumaßnahmen wird hier auf Erdkabel umgestellt.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1. Städtebauliches Zielkonzept

- Erhaltung, Sicherung und Integration ortsprägender Strukturen und Einzelelemente um die Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Ort zu stärken und Zeugnisse aus der örtlichen Entwicklung zu bewahren.
- Erarbeitung von Gestaltungsvorschlägen für Bauflächen unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen /Deckung der Wohnlandnachfrage
- Mäßige Verdichtung des Gebietes
- Entwicklung des Gebietes als gemischte Baufläche mit Misch- und Allg. Wohngebieten
- Stärkung des Angers und Ausbildung von Platzbereichen

- Erhaltung und Stärkung des ortstypischen Gartenbaus und der Landwirtschaft
- Erhaltung einer gemischten Nutzungsstruktur als Gegensatz zu den umgebenden „Monokulturen“ der Neubausiedlungen
- Klare Abgrenzung der Bebauung nach außen hin (konturierte Bebauungskante, Mauern etc.)
- Abrundung und Gestaltung der Gebietsränder und Eingänge
- Die Immissionssituation im Verlauf der Äußeren Leipziger Straße ist zu beachten.

5.2. Grünordnerisches Zielkonzept

- Erhaltung bzw. Neuanlage der Bauerngärten als ortstypisches Landschaftsbild.
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.
- Verbesserung des Orts- und Straßenbildes durch Erhalt und Entwicklung von Alleepflanzungen.

5.3. Verkehrskonzept

- Straßenräume in ländlichen Ortslagen besitzen eine wichtige Funktion als öffentliche Aufenthaltsfläche.
Wichtig ist daher die Aufwertung des Straßenraumes bzw. der Straßenverkehrsfläche durch Sanierungen mit dem Ziel der besseren Begeh- und Befahrbarkeit. Ausbildung von Nutzungszonen bzw. Gestaltung von Mischverkehrsflächen (z.B. im Angerbereich) in Abhängigkeit der verkehrlichen Bedeutung der Straße.
- Vorbereitung der ortstypischen verkehrlichen Erschließung neuer Baugebiete und Anpassungen bzw. Aufwertungen im bestehenden Straßen- und Wegenetz
- Die fußläufige Vernetzung des Planbereiches mit den umliegenden Gebieten ist zu verbessern.

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1. Art, Maß und Umfang der Nutzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Halle ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche ausgewiesen.

Mischgebiete

Entsprechend der vorhandenen Strukturen, die als ortsbildprägend gemäß planerischem Ziel erhalten werden sollen und der geplanten Nutzung wird der noch in ursprünglicher Struktur erhaltene Teil des Plangebietes (MI 1 und MI 2) als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Die Lage entlang der stark befahrenen Äußeren Leipziger Straße und das zu erwartende Störpotential entsprechen der bisherigen Nutzung und sind als gebietstypisch einzustufen. Die ausgewiesenen Gebiete sind überwiegend bebaut und weisen eine Mischung aus Wohnbebauung und derzeit zumeist ungenutzten landwirtschaftlichen und gewerblichen Nebenanlagen auf.

Es existieren in den MI-Gebieten keine ausnahmsweise zuzulassenden Nutzungen. Der Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten begründet sich darin, dass diese verkehrintensiven Nutzungen nicht über das vorhandene Verkehrsnetz abzusichern wären und nicht der zu bewahrenden Ortstypik entsprechen. Das Störpotential des entsprechenden Quell- und Zielverkehrs zu bereits vorhandener bzw. geplanter Wohnnutzung im Plangebiet wäre nicht vertretbar. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Tankstellen würde damit den Entwicklungszielen widersprechen und wird ausgeschlossen.

Allgemeine Wohngebiete

Die komplex neu zu errichtenden Wohn-Teilgebiete um das „Genscherhaus“ im nördlichen Teil des Gebietes (WA 2, 3) bzw. süd-westlich zwischen Freiburger Straße, Zwintschöner Straße und Dölbauer Straße (WA 6, 7) werden gemäß geplanter Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die vorhandene Wohnbebauung zwischen Zwintschöner und Schönnewitzer Straße im nördlichen Teil des Bebauungsplan-Gebietes wird im südlichen Teil um das Teilgebiet WA 8 ergänzt und gemäß geplanter Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die vorhandene Wohnbebauung Ecke Freiburger Straße /Zwintschöner Straße (WA 1) bzw. die vorhandene angerbegleitende Wohnbebauung (WA 4, 5) werden gemäß vorhandener Wohnnutzung ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die Festsetzung der vorhandenen und geplanten angerbegleitenden Wohnbebauung (Freiburger Straße) als Allgemeines Wohngebiet dient der Erhaltung des schützenswerten ortsprägenden Dorfkerns, der von Wohnnutzung geprägt ist.

Es existieren keine ausnahmsweise zuzulassenden Nutzungen in den o.g. WA-Teilgebieten. Neben Wohnnutzungen sind künftig der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nichtstörende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungszwecke zulässig.

Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung und damit auch nicht ausnahmsweise zulässig. Der Ausschluss begründet sich darin, dass das Störpotential des zugehörigen Quell- und Zielverkehrs zu bereits vorhandener sowie geplanter Wohnnutzung in den WA-Teilgebieten nicht vertretbar wäre. Innerhalb der geplanten Mischverkehrsflächen Freiburger Straße und dem Gebietsplatz an der Schönnewitzer Straße wären solche verkehrsintensiven Einrichtungen im Rahmen des vorhandenen Verkehrsnetzes nicht vertretbar. Weiterhin wäre die schützenswerte Ortstypik durch die auszuschließenden Nutzungszwecke gefährdet.

Im Mischgebiet sowie im Allgemeinen Wohngebiet ist nach § 13 BauGB die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, in Räumen innerhalb von Gebäuden zulässig. Damit ist die Tätigkeit der Benannten innerhalb der ausgewiesenen Nutzung abgesichert.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß bestimmt. Die gewählten Grundflächenzahlen stellen die Obergrenzen nach § 17 BauNVO dar. Dadurch soll die geplante mäßige Nachverdichtung des Gebietes erreicht werden.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen in den WA-Teilgebieten 2, 4, 5, 6, 7 und 8 übersteigen den Höchstwert des § 17 BauNVO von 0,4. Dies ist nach § 17 BauNVO zulässig, da die gebietsprägende Bestandsbebauung eine höhere GRZ aufweist bzw. die geplante Bebauung eine ähnliche ortstypische Dichte aufweisen soll.

Traufhöhen und Dachneigung

Der Gebietscharakter wird entscheidend geprägt von 2-geschossiger historischer Bebauung mit Satteldach. Die Dichte des Gebietes sowie die räumliche Wirkung des vorhandenen bzw. der geplante Anger basiert auf den entsprechenden Kennwerten zu Traufhöhe und Dachneigung.

Die Festsetzung von Traufhöhe und Dachneigung erfolgt zur baulich konkreten Maßfestlegung, im Hinblick auf die erforderliche städtebauliche Steuerung des Erscheinungsbildes des Ortsteiles. Bezugshöhe für die festgesetzten Traufhöhen ist die mittlere Höhe der Verkehrsfläche auf der gemeinsamen Grenze zwischen Baugrundstück und Straßenland. Maßgebend ist die ausgebauten, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Die Angaben erfolgen als von bis Wert mit Befreiungen für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen. Für die bauliche Umsetzung gilt, ohne dass eine gesonderte Festsetzung von Ausnahmen notwendig ist, nach § 18 Abs. 2 BauN-

VO, wonach geringfügige Ausnahmen zugelassen werden können, ohne dass es einer Befreiung bedarf.

6.1.3 Überbaubare Flächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen und Baulinien für jedes Grundstück klar definiert.

Baulinien werden im Bestand zur Sicherung der historischen Bauflucht am Anger festgesetzt. Baulinien für Neubaumaßnahmen werden auch dort festgesetzt, wo aus stadtgestalterischen Gründen bestimmte Raumkanten zwingend notwendig sind. Ansonsten werden für Neubaumaßnahmen Baugrenzen festgelegt, die einen höheren gestalterischen Spielraum ermöglichen. In den WA-Teilgebieten 2-8 besteht darüber hinaus die Möglichkeit festgesetzte Baulinien in Teilbereichen geringfügig zu über- bzw. unterschreiten bzw. Baugrenzen geringfügig zu überschreiten.

Generell gilt im Gebiet die offene Bauweise, die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Der Gebietscharakter ist gekennzeichnet durch langgestreckte Baukörper unterschiedlicher Tiefe und Länge, die giebel- und traufständig gegeneinander verkanten und verspringen.

6.1.4 Grundstückszufahrten

Typisches Merkmal des zu bewahrenden Ortsbildes Schönnewitz ist die Gebietserschließung über den Angerbereich Freiburger Straße. Grundstückszufahrten über das umlaufende Straßennetz wie in Teilen der Dölbauer-, der Zwintschönaer- und der Leipziger Straße wurden zu meist nachträglich im Zusammenhang mit ortsuntypischer Einfamilienhausbebauung geschaffen. Die entsprechende Erschließung und Konzentration von Bebauung am Randbereich des Plangebietes ist untypisch und soll in den Bereichen mit Verbot von Grundstückszufahrten zukünftig unterbunden werden. Rückwärtige Erschließungsmöglichkeiten werden im Rahmen des Bebauungsplanes für die betroffenen Bereiche geschaffen.

6.1.5 Garagen und Nebenanlagen

Zur Sicherung der planerischen Ziele der Nichtbebauung der Vorgärten und Quartier Innenbereiche, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs.1 BauNVO in den WA-Teilgebieten 2, 3, 6 und 7 nur auf der dafür ausgewiesenen Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen werden gartennutzungstypische Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteräume, Pergolen und Wege. Öffentliche Nebenanlagen nach § 14 Abs.2 BauNVO sind von dieser Festsetzung ausdrücklich nicht betroffen.

In den durch vorhandene Bausubstanz geprägten Teilgebieten WA 1, 4, 5, 8 bzw. MI 1 und 2 werden gemäß vorgefundener Typik Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen auch innerhalb der seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zugelassen. Ebenerdige PKW- Stellplätze, Carports und Garagen sind in allen Teilgebieten auch auf den sonstigen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.1.6 Größe der Baugrundstücke

Durch Festlegung von Bauweise und Baufeldern ergeben sich gewünschte Grundstücksgrößen. Auf eine zusätzliche Festlegung von Grundstücksgrößen wird verzichtet.

6.2. Grünordnung

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

Regenrückhaltung:

Die Maßnahmen unter 1.5.1 dienen dazu, die Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt zu reduzieren. Damit werden Niederschlagsspitzen gemindert und auf die nur eingeschränkt vorhandene öffentliche Vorflut reagiert. Auf Grund der angespannten Vorflutsituation ist ein unge-

drosseltes Ableiten des anfallenden Regenwassers im Plangebiet nicht möglich bzw. nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand im Bereich der äußeren Erschließung zu erreichen. Um das für die Stadt Halle (Saale) erteilte Wasserrecht zur Ableitung von Regenwasser über den Graben Rochlitzer Straße einhalten zu können, ist eine zusätzliche Ableitung von maximal 20 l/s aus dem Gebiet zulässig.

Zur Optimierung der Aufwendungen für die äußere Erschließung wird daher eine maximale Gebietsabflussspende von 20 l/s ha festgesetzt. Die Grundstückseigentümer haben durch geeignete Maßnahmen die Einhaltung der maximalen Abflussspenden darzulegen und nachzuweisen. Eine wirkungsvolle Maßnahme ist hier, bei Beachtung der örtlichen Gegebenheiten, die Vorhaltung von Zisternen. Die Festsetzung der Zisternengröße je Flächeneinheit entspricht Berechnungs- und Erfahrungswerten und sichert auch eine schadlose Regenwasserbeseitigung bei zeitweiliger Abwesenheit.

Entsprechend der HWA-Stellungnahme sind im B-Plangebiet bisher keine Baumaßnahmen zur Herstellung der öffentlichen Vorflut für Regenwasser geplant. Für den Nachweis der gesicherten Erschließung ist daher das anfallende Regenwasser als Brauchwasser im Haushalt einzusetzen. Diese Festsetzung begründet sich u.a. auch darin, dass eine Versickerung des Überschusswassers aus den Zisternen bei den örtlichen Verhältnissen nicht den gestellten Anforderungen entsprechen würde und daher nicht genehmigungsfähig ist. Die im letzten Punkt getroffene Festsetzung sichert den Bestandsschutz.

6.2.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

Die gebietsprägende Bepflanzung der Straßenräume hat bestandsorientiert mit den unter Punkt 1.6.1 genannten Gehölzen zu erfolgen. Die zum Erhalt gekennzeichnete Einzelbäume erfüllen wichtige ökologische und gestalterische Funktionen und prägen das Plangebiet. Für die nicht gekennzeichneten Einzelbäume gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale).

Die Festsetzung zum Fertigstellungszeitpunkt dient dazu, die zügige Eingrünung zu gewährleisten.

6.3. Verkehrserschließung, Geh- Fahr- und Leitungsrechte

6.3.1 Verkehrsflächen

Die festgesetzten Verkehrsflächen ergeben sich aus dem Bestand, bzw. wie folgt aus den Erfordernissen der künftig geplanten Nutzung.

Die Schönnewitzer Straße ist mit ihrer Bestandsstraßenbreite von ca. 5 m für die notwendige Nutzung durch Bus- und Schwerlastverkehr nicht ausreichend bemessen und soll perspektivisch auf 6,50 m verbreitert werden. In der Dölbauer- und der Zwintschönaer Straße ist zukünftig Begegnungsverkehr Pkw/Pkw zu gewährleisten. Die Zwintschönaer Straße erhält entsprechend eine Fahrbahnbreite von 5,50 m. Aufgrund der vorhandenen beengten baulichen Situation am Ostende der Dölbauer Straße kann hier nur eine reduzierte Fahrbahnbreite (4,75 m) ausgebildet werden. Straßenbegleitend an der nördlichen Seite der Dölbauer Straße bzw. der östlichen Seite der Zwintschönaer Straße ist ein Fußweg mit 1,80 m Breite ausgewiesen. Die Freiburger Straße ist als Mischverkehrsfläche mit einem Querschnitt von mindestens 4,75 vorgesehen.

Die als Mischverkehrsflächen im Norden bzw. Süden von der Freiburger Straße abgehenden Erschließungsstraßen sind in einer Breite von 4 - 5,50 m ausgelegt und verbleiben in privater Trägerschaft. Innerhalb der ortstypischen begrenzten Engstellen muss über entsprechende Parkverbote die Durchlässigkeit gesichert werden. Am Ende der neu auszubildenden Planstraße A wird eine Wendeanlage des Typs 3 (dreiachsiges Müllfahrzeug) vorgesehen. Die Planstraßen B und C erhalten Wendeanlagen für PKW. Müllfahrzeugen steht eine verschließbare Überfahrt zur Dölbauer Straße zur Verfügung. Separate Fußwege sind aufgrund des sehr kleinen Einzugsgebietes nicht geplant. Die außerhalb des Plangebietes befindliche Äußere Leipziger Straße wurde bereits grundhaft erneuert.

6.3.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belegende Flächen

Dem Planungsziel der besseren Durchwegung wird durch Ausbildung öffentlich nutzbarer Fuß- und Radwegverbindungen entsprochen. Zwischen Angerbereich und dem nördlichen Gebietsrand mit Löschteich und geplanter Platzsituation an der Schönnewitzer Straße werden verschiedene Wegeverbindungen festgesetzt. Der zwischen Wohnteilgebiet WA 1 und WA 2 festgesetzte Weg ist bereits im Bestand vorhanden jedoch bisher nicht öffentlich rechtlich gesichert. Weitere Wegeverbindungen zwischen zukünftigem Platz an der Schönnewitzer Straße und dem „Genscherhaus“ bzw. zur neu auszubildenden nördlichen Erschließungsstraße dienen der Sicherstellung der geplanten Durchlässigkeit des Gebietes um das „Genscherhaus“. Die geplante fußläufige Verbindung zwischen Freiburger Straße und Äußerer Leipziger Straße trägt zur Verminderung bisheriger langer Fußwege bei und schafft bei einer Breite von 3,00m die geforderte Befahrbarkeit (Revision) des an dieser Stelle vom Versorgungsträger geforderten Umschlusses der Trinkwasserleitungen der beiden Straßen. Die Wegeverbindung der Wendeanlagen der neu auszubildenden Erschließungsstraßen B und C im südlichen Plangebiet mit der Dölbauer Straße dient der Vermeidung langer Fußwege innerhalb des Gebietes bzw. sichert die Befahrbarkeit der Straßen durch den örtlichen Entsorger.

6.4. Örtliche Bauvorschriften

Bezüglich der örtlichen Bauvorschriften ist die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltende Bauordnung heranzuziehen.

6.4.1 Gestaltung der Gebäude, Dachneigung und Firstrichtung

Die Festsetzungen der Dachform und Firstrichtung wurden anhand der Aufnahme der historischen Bausubstanz entwickelt. Für die Dachneigungen ergeben sich aus der Bestandsaufnahme die festgesetzten Spielräume von 40 - 55 Grad. Der gebietstypische Wechsel trauf- und giebelständiger Haustypen soll mit der Festlegung zur Firstrichtung fortgeschrieben werden.

6.4.2 Höhe der Oberkante Kellergeschoss

Die Festsetzung der Oberkante Erdgeschossfußboden als Höchstwert dient der Verhinderung ortsuntypischer „Hochkeller“ mit großflächigen Terrassenanschüttungen.

6.4.3 Einfriedungen

Die starke räumliche Fassung und Abgrenzung des Ortsteiles Schönnewitz wird durch historische Lehm- und Ziegelmauern entlang der Ortsgrenzen zum Straßenraum geschaffen. Die Erhaltung und Vervollständigung dieser Mauern ist planerisches Ziel.

Entsprechend der schematischen zeichnerischen Festsetzungen sind in Teilbereichen Mauern als Einfriedung zum öffentlichen Raum auszubilden. Die Mauern müssen mindestens 1.50m aber höchstens 2.00m hoch sein und sind im geputztem Mauerwerk auszuführen. Diese Einfriedungen dürfen für Zufahrten auf einer Breite von 3,00m und für Zugänge auf einer Breite von 1.50 m unterbrochen werden. Die Einfriedung der Grundstücksgrenzen entlang der neu auszubildenden Erschließungsstraßen A - C (seitlich abgehend vom Anger) ist nicht zulässig.

6.4.4 Vorgärten

Die Festsetzungen dienen der Verringerung des Versiegelungsgrades und korrespondieren mit dem Ziel nach § 1 BauGB, die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet zu verbessern und dem Schutzgut Boden Rechnung zu tragen. Um eine gewisse Einheitlichkeit und gestalterische Qualität zu erreichen und um Blickbezüge zuzulassen, wird eine Einfriedung entlang der neu auszubildenden Anger ausgeschlossen. Vorbild ist hier das Erscheinungsbild in der Freiburger Straße.

6.4.5 Müllstandplätze und Nebenanlagen

Die Festsetzung zu den Müllsammelstellen resultiert aus gestalterischen Beweggründen. Aus ästhetischen und hygienischen Gründen sind die Müllstandorte einzugrünen bzw. einzufrieden. Die Zugänge der Anlagen sind mit einem trittsicheren Belag zu versehen (Müllabfuhr). Ein nachteiliges Erscheinungsbild, das bei freistehenden Wertstoffbehältern fast immer entsteht, soll entlang der Schönnewitzer Straße vermieden werden. Aus diesem Grund werden unterirdische Wertstoffbehälter vorgesehen.

7. STADTTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

7.1 Wasserversorgung

7.1.1 Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser ist über die vorhandenen Leitungen in den öffentlichen Straßen gesichert. Die Erschließung der neu zu errichtenden Teilgebiete kann über die vorhandene Leitung in der Freiburger Straße erfolgen. Zur Gewährleistung einer zweiseitigen Einspeisung sowie zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung ist eine Verbindung zum vorhandenen Rohrnetz in der Dölbauer bzw. der Äußeren Leipziger Straße herzustellen. Die zur Erschließung des Baugebietes neu zu verlegende Trinkwasserleitung ist vom verantwortlichen Vorhabenträger zu planen, zu bauen und zu finanzieren. Unter Vorraussetzung eines entsprechenden Vertrages ist der Versorgungsträger bereit, die neu verlegten Leitungen kostenfrei zu übernehmen und zu betreiben.

7.1.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Bestimmungen des DVGW Regelwerkes 405 Tabelle 2 auszulegen. Die Abstände der Hydranten sollen eine Entfernung von 100 m nicht überschreiten. Die Leitungsumschlüsse zwischen Freiburger und Dölbauer bzw. Äußerer Leipziger Straße dienen der Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen.

7.2 Entwässerung

7.2.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist den in Planung bzw. Ausführung befindlichen Schmutzwasserkanälen der Halleschen Wasser- und Abwasser GmbH zuzuführen. Die Freiburger Straße sowie die Zwintschönaer Straße zwischen Delitzscher Straße und Freiburger Straße sind bereits mit einem neuen Schmutzwasserkanal erschlossen. Entlang der Äußeren Leipziger Straße wird im Rahmen derzeitiger Straßenbauarbeiten ein Schmutzwasserkanal verlegt. Zur Erschließung des Grundstückes Zwintschönaer Straße 3 ist bereits ein Kanalabschnitt zwischen Zwintschönaer und Schönnewitzer Straße verlegt worden. Dieser Kanal ist zur Erschließung der nördlichen Grundstücke zu verlängern. Mit der planmäßigen Errichtung einer Schmutzwasser-Pumpstation an der Dölbauer Straße (außerhalb des Plangebietes) ist der Bau der Kanalisation in der Dölbauer Straße geplant. Zwischenlösungen in Form von Kleinkläranlagen sind

nicht genehmigungsfähig. Oberhalb verlegter öffentlicher Kanalisation ist ein befahrbarer Weg (25t-Fahrzeuggewicht) mit einer Breite von mindestens 3,00m erforderlich.

7.2.2 Regenwasser

Auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes wurde durch den Fachbereich Umwelt ein Gutachten zur dezentralen Regenentwässerung im Bebauungsplan - Bereich in Auftrag gegeben. Das Gutachten fordert ein Auffangen der Niederschlagswässer. Eine ganzjährige rückstaufreie Entwässerung mittels Versickerungsanlagen wird jedoch ausgeschlossen. Das auf den Grundstücken anfallende Wasser ist somit in Zisternen aufzufangen und mittels gedrosselter Ableitung an die öffentliche Vorflut entlang der Delitzscher Straße anzubinden. Der Anschluss an die außerhalb des Bebauungsplangebietes befindliche Vorflut ist zwingend herzustellen. Die vorgegebene Kapazität der Einleitmengen in die öffentliche Vorflut (bis 20 l/s*ha für das gesamte B-Plan-Gebiet gemäß Schreiben HWA vom 27.07.04) ist gemäß Gutachten Ingenieurbüro Preuss & Partner (beauftragt durch HWA, Stand August 2004) unter den örtlichen Bedingungen durch unterschiedliche Maßnahmen wie:

- Regenrückhaltebecken aus Stahlbeton (ca. 272 m3)
- Stauraumkanal in der Zwintschönaer Straße
- Nutzung des vorhandenen Teiches als Regenrückhalteraum zu erreichen.

Nach Abwägung der Vor- und Nachteile der verschiedenen Realisierungsmöglichkeiten empfiehlt das Gutachten die Nutzung des vorhandenen Teiches als Regenrückhalteraum als sinnvollste Lösung. Mittels hydrodynamischer Simulation wurde eine ausreichende Leistungsfähigkeit des eingestauten Regenwassersammlers zum Teich nachgewiesen. Mit der Wiederherstellung des Überlaufes wird das erforderliche Speichervolumen im Teich hergestellt. Gemäß Stellungnahme Untere Wasserbehörde ist die Nutzung des vorhandenen Teiches grundsätzlich möglich. Das im Gebiet anfallende Regenwasser muss über eine neu zu verlegende Regenwasserleitung entlang Freiburger- / Zwintschönaer Straße an den vorhandenen Teich (Regenrückhalteraum) angeschlossen werden. Diese Entwässerungskanäle sind in geeigneter Dimension neu herzustellen. Gemäß Stellungnahme HWA vom 27.07.04 wird eine Übernahme des Teiches durch die HWA abgelehnt.

Kosten zur Realisierung einer Entwässerungslösung für das B-Plan-Gebiet sind derzeit nicht vorgesehen und diesbezügliche Baumaßnahmen sind auch nicht geplant.

Der Niederschlagswasserfluss soll weiterhin durch geeignete flankierende Maßnahmen minimiert werden:

- Einschränkung der Flächenversiegelung
- Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser
- Durchlässige Gestaltung von Parkflächen und Wegen

7.3 Energieversorgung

7.3.1 Elektroenergie und Kommunikation

Der Planbereich kann gemäß vorliegender Stellungnahme der EVH durch Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes ausreichend mit Elektroenergie versorgt werden. Der Planungsbereich kann gemäß Stellungnahme der Deutschen Telekom AG kommunikationstechnisch bei bedarfsgerechter Erweiterung der vorhandenen Anlagen ausreichend erschlossen werden.

7.3.2 Fernwärme

Eine Versorgung mit Fernwärme wird im Plangebiet nicht angeboten.

7.3.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung der an den inneren Stichstraßen befindlichen Grundstücke setzt eine Befahrbarkeit mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug voraus. Im nördlichen Teilgebiet wird dies über die Ausbildung einer entsprechenden Wendeanlage im Verlauf der Planstraße A erreicht. Die Planstraßen B und C werden mit einer verschließbaren Überfahrt zur Dölbauer Straße hin ausgestattet. Am Entsorgungstag sind Durchfahrt und Wendemöglichkeit mit einem entsprechenden Parkverbot zu gewährleisten.

Der vorhandene Wertstoffcontainerplatz an der Schönnewitzer Straße soll zukünftig aus gestalterischen Gründen unterirdisch angeordnet und von Mauern eingefasst werden.

8.FLÄCHENBILANZ

Flächentyp	Flächenbezeichnung	Größe im qm	
Allgemeine Wohngebiete	Teilgebiet WA 1		2.625
	Teilgebiet WA 2	3.397	
	Teilgebiet WA 3	1.905	
	Teilgebiet WA 4	706	
	Teilgebiet WA 5	799	
	Teilgebiet WA 6	3.791	
	Teilgebiet WA 7	1.465	
	Teilgebiet WA 8	1.086	
Mischgebiete	Teilgebiet MI 1	7.247	
	Teilgebiet MI 2	9.659	
	<i>SUMME Bauflächen</i>		32.680
Erschließungsflächen	Öffentliche Verkehrsflächen	6.289	
	Private Verkehrsflächen	2.502	
	<i>SUMME Verkehrsflächen</i>		8.891
Grünflächen	Öffentliche Grünflächen	3.683	
	Private Grünflächen	160	
	<i>SUMME Grünflächen</i>		3.843
SUMME			45.314

9.PLANVERWIRKLICHUNG

9.1.Maßnahmen zur Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung der Grundstücke ist zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplanes nicht zwingend notwendig, sollte jedoch nicht generell ausgeschlossen werden. Notwendige Grundstücksänderungen sollen privatrechtlich auf freiwilliger Basis durchgeführt werden. Zur Sicherung der Erschließung in die Tiefe der Baufelder sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in den Planzeichnungen dargestellt.

9.2.Kostenschätzung / Kostentragung

Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine Grobkostenschätzung nicht möglich, da wesentliche Zuarbeiten noch nicht vorliegen. Es kann daher nur ein Überblick über die kostenrelevanten Maßnahmen folgen:

- Ausbau Freiburger Straße (Mischverkehrsfläche)
- Ausbau Dölbauer- Schönnewitzer- und Zwintschönaer Straße (Pkw /Pkw + Fußweg)
- Platzgestaltung mit Containerstellplatz an der Schönnewitzer Straße

- Ergänzung und Weiterführung der straßenbegleitenden Straßenbaumpflanzungen
Die sonstigen Kosten zur Erschließung der Baugebiete werden nicht haushaltswirksam, da sie durch den jeweiligen Entwicklungsträger getragen werden (Privatstraßen). Diese Kosten werden daher hier nicht näher betrachtet.

9.3. Erschließungsverträge und andere städtebauliche Verträge

Der Bebauungsplan macht Angebote für eine Festigung und Wiederbelebung der gefährdeten historischen Dorfanlage Schönnewitz. Für den nördlichen Bereich entlang der Planstraße A (Gebiet um das „Genscherhaus“) ist die komplexe Umsetzung durch einen Investor geplant. Die Stadt wird mit den betreffenden Vorhabenträger einen Erschließungsvertrag abschließen. Ferner muss die Nutzung der zu schaffenden privaten Verkehrsflächen öffentlich-rechtlich abgesichert werden.

10. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

10.1 Natur und Landschaft (Gesamtbeurteilung)

Der überplante Geltungsbereich wird aufgrund seiner innerörtlichen Lage und des vorhandenen Bauzustandes / Grundstückszuschnittes als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB beurteilt. Ausgleichspflichten entstehen also für die Festsetzungen innerhalb der Baugebiete nicht, da hier keine zusätzlichen Versiegelungsrechte im Vergleich zum bestehenden Baurecht geschaffen werden. Die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht nicht. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden bestehen in der bebauungsbedingten Versiegelung bisher unversiegelter Fläche. Es werden jedoch keine Flächen zusätzlich zu den Baurechten aus § 34 BauGB versiegelt.

Eingriffe in den Grundwasserhaushalt entstehen durch Reduzierung der zur Verfügung stehenden Versickerungsfläche. Durch die geplante Versiegelung mit Bau- und Erschließungsflächen kann aufgrund hochstehendem Grundwasserhorizont sowie eingeschränkter Versickerungsfähigkeit des Bodens das anfallende Regenwasser nur zeitverzögert versickert bzw. abgeleitet werden. Die Eingriffe werden durch entsprechende Festsetzungen zur Regenwasserrückhaltung /Ableitung bzw. zur Versickerungsfähigkeit versiegelter Flächen ausgeglichen. Unter Beachtung der festgesetzten Maßnahmen zur Versiegelung und Versickerung ist dieser Konflikt mit bauplanerischen Mitteln beherrschbar.

Die geplanten Straßen sind ausschließlich Wohngebietsstraßen ohne Durchgangsverkehr. Erhebliche Eingriffe in die bestehenden klimatischen Verhältnisse bestehen nicht. Durch die geringen Verkehrsmengen der Mischverkehrsflächen werden keine Lärmbelastungen hervorgerufen, die baugebietsbezogenen Orientierungswerte zur DIN 18005 übersteigen.

Durch die Eingriffe werden überwiegend geringwertige bis mäßig wertvolle Biotopstrukturen betroffen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes nicht zu erheblichen Umweltbeeinträchtigungen für Natur und Landschaft.

10.2 Städtebauliche Entwicklung des Ortsteils

Aufgrund der geringen Größe und Wirksamkeit des Planbereiches sind durch die Planung keine städtebaulichen Impulse für die Gesamtstadt gegeben. Die Ortstypologie des slawischen Hufeisendorfes wird aufgenommen und im Ortsbild Reideburg gestärkt. Durch den Neubau von Wohnungen erhöht sich die Anzahl der Bewohner im Plangebiet. Der Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur kann über den Ortsteil Reideburg abgedeckt werden. Kleine und mittlere Gewerbebetriebe erhalten die Möglichkeit sich anzusiedeln.

10.3 Ortsbild / Ortsgestalt

Da eine überwiegende Wohnnutzung nicht der historischen Typologie der Dorfanlage entspricht, wird über Festsetzungen zur Traufhöhe, Hausform, Dachneigung und zur Grundstücks-

einfriedung die erhaltenswerte historische Ortsgestalt in ihrer Außenwirkung nachgezeichnet. Ohne entsprechende Festsetzungen würde die historische Gebietsstruktur durch unmaßstäblichen Einfamilienhaus-Neubau entlang der Gebietsränder (bereits manifestiert) zerstört werden.

10.4 Verkehr

Durch die geplante Neubebauung der Gebiete wird Verkehr erzeugt, der zusätzlich das vorhandene Straßennetz belastet. Durch den Ausschluss verkehrsintensiver Anlagen und den Ausbau der Dölbauer- und der Zwintschönaer Straße bzw. Schaffung der Mischverkehrsflächen A - C kann das erhöhte Aufkommen ohne negative Auswirkungen auf die Wohnqualität der Umgebung aufgenommen werden. Die stark befahrene Äußere Leipziger Straße in absehbarem Zeitraum keine Entlastung erfahren.

10.5 Belange der Bevölkerung im Plangebiet

Mit dem Bebauungsplan werden Möglichkeiten zur weiteren geordneten Verdichtung des Plangebietes mit Wohngebäuden geschaffen. Weiterhin wird die Erschließung derselben sichergestellt. Damit wird den Wünschen der Bewohner des Plangebietes Rechnung getragen.

Die Belange der ortsansässigen Gewerbetreibenden werden durch Ausweisung zweier Mischgebiete entlang der Äußeren Leipziger Straße bzw. entlang der Dölbauer Straße berücksichtigt.

10.6 Wirtschaft

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen im Bereich der leerstehenden landwirtschaftlichen Gebäudestrukturen und innerhalb des ausgewiesenen Mischgebiete die Ansiedlung landwirtschaftlicher, handwerklicher bzw. nicht störender gewerblicher Nutzung. Die Tätigkeit freier Berufe wird durch die Planung in keiner Weise eingeschränkt.

10.7 Städtischer Haushalt

Ein Ausbau der Straßen ist kurzfristig nicht vorgesehen. Entsprechende Planungs- und Kostenunterlagen liegen derzeit nicht vor.