

Stadt Halberstadt  
Unternehmerbüro/Stadtplanung

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 2**

**„IM KUCKUCKSFELD“**

### **BEGRÜNDUNG**

Neuausfertigung 2011

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 „Im Kuckucksfeld“ der Stadt Halberstadt in der Fassung der 3. Änderung (10.01.1997)**

- A00** Die Stadt Halberstadt ist nach den landesplanerischen Zielvorgaben Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums. Die Stadt hat rund 43.000 Einwohner. Die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz erfolgt über die Eisenbahnlinien nach Magdeburg, Halle, Wernigerode und Blankenburg sowie über die Bundesstraßen 79 und 81.
- A01 Anlass zur Aufstellung/Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**  
Aus dem gärtnerisch genutzten Gebiet hat sich in Teilen eine Einfamilienhausbebauung herausgebildet. In den letzten Jahren entwickeln sich auch einige Gewerbebetriebe, die ihrem Charakter nach (Lärm, Verkehr) nicht in einem Wohngebiet angesiedelt sein sollten (ungenehmigte Pkw-Werkstatt, Tischlerei). Das Gebiet entspricht aber überwiegend dem Charakter einer Wohnsiedlung. Die Aufstellung des B-Planes "Kuckucksfeld" mit Örtlicher Bauvorschrift ist erforderlich, um der dringenden Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken gerecht zu werden. (Es haben sich für dieses Gebiet bereits ca. 190 Bauinteressenten bei der Stadt gemeldet.)  
Deshalb wird angestrebt, am südlichen Rand der Stadt die Bauentwicklung zu ordnen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Bebauung zu schaffen. Dazu sollen insbesondere die technische (Ver- und Entsorgung) und die verkehrsmäßige (Straßenbau) Erschließung durchgeführt werden.
- A03 Entwicklung des Planes aus F-Plan/Rechtslage**  
Der Flächennutzungsplan der Stadt Halberstadt befindet sich in Vorbereitung. Daher wird nach § 246 a(1) BauGB in Verbindung mit § 8 (4) BauZVO ein vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.  
Nach dem bisherigen Stand der Überlegungen zum Flächennutzungsplan ist am südlichen Stadtrand Wohnbebauung, überwiegend mit Einfamilienhäusern, geplant.
- A04 Anpassung an die Ziele der Raumordnung**  
Die Entwicklung eines Wohngebietes im Bereich des B-Planes „Im Kuckucksfeld“ steht den Konzepten der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen (Bezirksregierung Magdeburg, AZ: 323/2022 vom 03.07.1991).
- A05 Plangebiet**  
Die Alte Blankenburger Heerstraße, Birkenweg, Brockenblick, Im Kuckucksfeld, Hinter dem Sportplatz, Im Knick, Pappelweg, Planstraße B, Planstraße C, Florian-Geyer-Straße bilden die Grenzen des Plangebietes.

### **PLANINHALT**

- B01 Bauliche Nutzung**  
Mit Rücksicht auf den vorhandenen Bestand werden die Bauflächen des Baugebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Dabei sind nichtstörende Handwerksbetriebe zulässig [§ 4 (1+2) BauNVO].  
Das Maß der baulichen Nutzung wurde der vorhandenen Bebauung angelehnt. Für die Einfamilienhausbebauung wurde überwiegend eingeschossige und offene Bauweise festgesetzt, um eine große bauliche Entwicklungsbreite zu ermöglichen. Im nordwestlichen Bereich wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt, um hier ggf. zulässigen Betrieben der örtlichen Versorgung (z. B. Pension) Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

In den westlichen Bereichen sind entsprechend dem vorhandenen Bestand Doppelhäuser vorgesehen, um die vorhandene Parzellenstruktur weitgehend auszunutzen. Die Grundflächenzahl 0,3 bietet ausreichende Baumöglichkeiten ohne eine zu große Verdichtung zu bewirken.

Durch Reihenhäuser im Winkel der Straße "Hinter dem Sportplatz" soll die Straßenführung optisch betont und ein ausreichend vielfältiges Angebot von Bauformen ermöglicht werden. Wegen der kleinen Grundstücke wurde die Grundflächenzahl auf 0,35 festgesetzt.

Für Garagen soll die Möglichkeit gegeben werden, traufständig ggf. zusammen mit dem Nachbarn errichtet werden zu können (textliche Festsetzung Nr. 5; neu: Nr. 3).

Beispiel:



Die Festlegung der Baulinien soll die geradlinige Straßenstruktur aufnehmen und das städtebauliche Gefüge der vorhandenen Bebauung in den neuen Bauflächen fortführen. Damit sollen Mindestanforderungen an die Stadtbildgestaltung gewährleistet werden. Einzelheiten werden nach Landesrecht (§ 83 BauO) in einer örtlichen Bauvorschrift geregelt.

Baugrenzen sind dort festgesetzt, wo die vorhandene Bebauung eine bauliche Straßenflucht nicht mehr zulässt (z. B. Hinter dem Sportplatz). Im Übrigen sind die Baugrenzen großzügig bemessen, um eine vielfältige Gestaltungsmöglichkeit zu gewährleisten.

## **INFRASTRUKTUR**

### **B02 Spielplätze**

Durch die gewählte Bebauung - Einfamilienhäuser mit relativ großen Gärten - kann davon ausgegangen werden, dass Kleinkinder bis zu 6 Jahren Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken finden.

Für Kinder von 6 - 12 Jahren ist im nördlichen Teil des Plangebietes eine größere Spielfläche vorgesehen.

### **B03 Ver- und Entsorgung**

Die Leitungen für Trinkwasser (teilweise), Regenwasser- und Schmutzwasserentsorgung werden neu verlegt. Für die Schmutzwasserentsorgung wird auf dem südöstlichen Eckgrundstück (Pappelweg/Florian-Geyer-Straße) eine Pumpstation gebaut.

Die Verlegung von Elektrizitäts-, Telefon- und Gasleitungen werden von den zuständigen Versorgungsträgern geplant und ausgeführt.

Östlich des Wendehammers Birkenweg wird eine öffentliche Fläche für die Aufstellung von Wertstoff-Behältern vorgesehen und eine Fußweg-Verbindung in Richtung Norden gesichert.

Die Müllbeseitigung ist durch den Landkreis Halberstadt geregelt.

**B04 Verkehr**

Die äußere Erschließung des Plangebietes wird im Nordwesten durch die Alte Blankenburger Heerstraße zur B 81 und im Nordosten über die Florian-Geyer-Straße an das übergeordnete Straßennetz zur Innenstadt angebunden.

Für die innere Erschließung war die vorhandene Parzellen- und Wegestruktur Grundlage der Planung. Die Straßen und Wege sind nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) konzipiert. Ein verkehrsberuhigter Ausbau wird angestrebt. An den Straßeneinmündungen soll dies durch einen Pflasterwechsel (Betonverbundstein - Kopfsteinpflaster) erreicht werden.

Ein Radweg wird mit Anbindung ins Stadtzentrum in der Florian-Geyer-Straße gebaut. Eine weitere Radwegeverbindung ergibt sich über die Straße Hinter dem Sportplatz in nord-westlicher Richtung zur B 81.

Für den ruhenden Verkehr sind Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken anzulegen, da die vorgegebenen Straßenquerschnitte nur für schmale Anliegerstraßen ausbaufähig sind. Dies ist bei der ausreichenden Größe der Grundstücke auch möglich und zumutbar.

Bei der Festlegung von zwei Stellplätzen für die erste Wohneinheit wird von dem prognostizierten bzw. bereits vorhandenen Pkw-Bestand ausgegangen.

Dennoch sind die Straßenquerschnitte ausreichend, um kurzfristig zusätzliche Parkmöglichkeiten anzubieten.

**B05 Grünplanung**

Die Bepflanzung der Gärten wird bei der geplanten lockeren Bebauung ein landschaftlich prägendes Element sein. Zusätzlich wird Straßenbegleitgrün in der Florian-Geyer-Straße und Hinter dem Sportplatz angelegt werden.

**B06 Stadtbild- und Landschaftspflege**

Das Baugebiet prägt die Stadtrandsilhouette aus südwestlicher Sicht von der B 81 bzw. von der Bahnlinie von Blankenburg. Daher wird für dieses Baugebiet eine örtliche Bauvorschrift für Gestaltung als Bestandteil des Bebauungsplanes beigefügt.

**B09 Lärmschutz**

Der Sportplatz im Norden liegt für ein allgemeines Wohngebiet in ausreichender Entfernung ( $\geq 60$  m) von den Bauflächen entfernt. Zudem ist die Sportfläche fast vollständig von einem ca. 3 m hohen, schallabschirmenden Erdwall umgeben, der mit dem Aushub der Neubauten noch ergänzt werden soll.

Die Eisenbahnlinie nach Blankenburg, südlich des Plangebietes, wird nur mäßig befahren. Nach dem Schallimmissionsplan (1991) des Niedersächsischen Landesamtes für Immissionsschutz für die Stadt Halberstadt liegen die Randgebiete des Plangebietes im Wert  $< 55$  dB(A) und im Innenbereich  $< 50$  dB(A), also im zulässigen Bereich für allgemeine Wohngebiete.

Nach dem Schallimmissionsplan (1991) des Niedersächsischen Landesamtes für Immissionsschutz für die Stadt Halberstadt liegt der nordwestliche - schon weitgehend bebaute - Teil des Plangebietes im Bereich der Schallimmissionen der Harzstraße (B 81), die über den Richtwerten des Beiblattes zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete [ $>55$  dB (A) tags,  $>40$  dB(A) nachts] liegen.

Die vorhandenen Immissionsschallpegel wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan eingezeichnet.

Es liegt nicht im Interesse der Stadt Halberstadt, das Ortsbild durch Schallschutzwände oder -wälle zu beeinträchtigen. Zudem wären die erforderlichen Flächen nicht verfügbar, da sie außerhalb des Plangebietes liegen. Deshalb müssen - soweit erforderlich - die passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst vorgenommen werden.

Im Zuge der neuen Bebauung an der Harzstraße (Autohandel, Tankstelle) wird zwar eine abschirmende Wirkung erzielt, dennoch müssen bei der Gebäudeplanung in den Bauflächen WA-i, je nach Entfernung zur Harzstraße, bauliche Maßnahmen getroffen werden, damit gemäß § 1 (5) BauGB gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden können.

Dies kann beispielsweise erreicht werden durch die Stellung der Gebäude, die Lage der Wohn- und Schlafräume, massive Wände im Dachgeschoss, Einbau von Schallschutzfenstern, abschirmende Gartengestaltung etc. Näheres ist der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu entnehmen.

Schallschutz nach DIN 4109 [in dB(A)]  
Bebauungsplan Nr. 2 "Im Kuckucksfeld"

Baufeld	Vorhandene Schallimmissionen		Erforderl. Dämmmaß Rw Tab.: 8	Vorhand. Dämmmaß Fenster Tab. (B): 40	Vorhand. Dämmmaß Wand Tab. (B): 5
	nachts	tags (Schall-Imm-Plan)			
Birkenweg	50 – 55	55 - 60	30	30	> 37
Brockenblick	45 – 50	50 - 55	30	30	> 37

Daraus ergibt sich:

Wenn die der Harzstraße zugewandten Wohn- und Schlafräume mit Fenstern der Zeile 2 aus Tabelle 40 (Beiblatt der DIN 4109) sowie mit Außenwänden nach Tabelle 5 (Beiblatt der DIN 4109) ausgestattet werden, werden die Anforderungen an den passiven Schallschutz erfüllt.

## DURCHFÜHRUNG

### **B12 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, Grunderwerb**

Grunderwerb ist nicht erforderlich.

Fußwege, Radwege und Straßen sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen werden voraussichtlich 1992 erstellt. Damit soll die Erschließung gesichert werden.

### **B13 Kosten und Finanzierung**

Umfang des Erschließungsaufwandes nach § 128 BauGB für die erstmalige Herstellung (Kostenschätzung):

Straßenbau	2.800.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	380.000,-- DM
Regenwasserkanal	1.400.000,-- DM
Zusammen:	<u>4.580.000,-- DM</u>

Die Finanzierung erfolgt zu

90% der Kosten aufgrund der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Halberstadt 4.122.000,-- DM

10% der Kosten über den Vermögenshaushalt der Stadt Halberstadt 458.000,-- DM.

Weitere Baukostenzuschüsse für Versorgungsanlagen der Elektroenergie, Wasser, Abwasser und Telekommunikation werden von den entsprechenden Versorgungsträgern erhoben.

**Flächenbilanz Baugebiet Kuckucksfeld (Stand: 01/97)**

1. WA-Flächen:	<b>9,8122 ha</b>	(vorher 9,7375)
2. öffentliche Grünflächen:	<b>0,3405 ha</b>	(vorher 0,4400)
3. öffentliche Verkehrsflächen:	<b>2,5293 ha</b>	(vorher 2,5045)
Zusammen:	<b><u>12,6820 ha</u></b>	

**Vorhandene Gebäude**

Wohnhäuser:	44
<u>Gartenhäuser/Bungalows:</u>	<u>11</u>
	55

Freie Baugrundstücke sind lediglich noch im Bereich Hinter dem Sportplatz für Reihenhausbau vorhanden. Eine Baugenehmigung für 11 Reihenhäuser liegt bereits vor.

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 „Im Kuckucksfeld“ der Stadt Halberstadt für die 4. Änderung (26.04.1999)**

Von den zwei Baufeldern, die für eine Reihenhausbebauung entlang der Straße „Hinter dem Sportplatz“ vorgesehen waren, wurde bis heute nur eines entsprechend bebaut. Trotz langjähriger Bemühungen der Stadt ist es bisher nicht gelungen, das bisher unbebaute Baufeld auf der Südseite der Straße an einen Bauträger für eine Reihenhausbebauung zu vermarkten. Der letzte Interessent hat seine Investitionsabsicht Ende des letzten Jahres zurückgenommen.

Eine Vermarktung der städtischen Baufläche für freistehende Einfamilienhäuser wäre dagegen sehr aussichtsreich. Die Gründe für die ursprünglichen Festsetzungen waren eine größere Vielfalt im Angebot von Bau- bzw. Wohnformen und das optische „Auffangen“ der beiden Straßenachsen, die hier unter einem 45-Grad-Winkel zusammentreffen. Dies ist für die längere Achse unter Einschluss der Beethovenstraße gelungen, ist aber für die kürzere Achse entbehrlich. Insgesamt wird dadurch eine weniger dichte Bebauung ermöglicht. Die Grundzüge der Planung werden von dieser Änderung nicht berührt. Die nicht geänderten Festsetzungen gelten weiterhin. Das betroffene Grundstück ist im Eigentum der Stadt Halberstadt. Bürger und Träger öffentlicher Belange sind hiervon nicht betroffen.

**Begründung zur Änderung 2010 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung**

**zu § 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Stadt hat die örtliche Bauvorschrift im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erlassen, um positive Besonderheiten der Stadt und des Stadtgebietes zu erhalten und zu pflegen. Dies war insofern der Fall, als im Plangebiet bereits Grundstücke und Wohnhäuser vorhanden waren, die eine gestalterische Vorgabe erzeugten. Deshalb beschränkt sich diese ÖBV auch im Wesentlichen auf die Gestaltung von Einfriedungen; andere Gestaltungsmerkmale waren in diesem Plangebiet nicht ausgeprägt.

Da die Satzung seit 1992 Bestand hatte, entwickelte sich im Lauf der Jahre mit der Bebauung und Gestaltung der Grundstücke das Ortsbild in Anwendung der Bauvorschrift. Deshalb ist diese besondere Gestaltung jetzt noch deutlicher als bei Erlass der Satzung. Im Wesentlichen hat sich diese Bauvorschrift bewährt, deshalb sollen auch künftig in diesem Gebiet entsprechende Regelungen gelten.

**zu § 2 Sachlicher Geltungsbereich**

Wie bereits in der Vorgängersatzung sollen zu den wesentlichen Elementen, die das Gebiet prägen können, Regelungen getroffen werden.

**zu § 3 Genehmigungsvorbehalt**

Der Genehmigungsvorbehalt ergibt sich aus § 85 Abs. 2 BauO LSA.

**zu § 4 Höhenlage der Gebäude**

Mit der Festsetzung der Traufhöhe wird die optisch wirksame Gebäudehöhe begrenzt. Damit soll ein Mindestmaß an Einheitlichkeit erzielt werden, innerhalb derer sich die Gestaltungsmöglichkeiten in Dach und Fassade entfalten können. Damit der Eindruck einer annähernd einheitlichen Trauflinie im Gebiet wirken kann, ist die Möglichkeit der Unterbrechung auf 4/5 der Gesamtlänge begrenzt, so kann das Auge des Betrachters die Linie vervollständigen, auch wenn sie durch Dachaufbauten (z. B. Zwerchhäuser) unterbrochen wird.

Die Bezugsebene ist festzulegen, damit die Festsetzung eindeutig und nachvollziehbar wird.

**zu § 5 Dachformen**

Die vorgeschriebenen Dachformen sind in Halberstadt, insbesondere auch in diesem Stadtteil ortstypisch; fast das gesamte Wohngebiet ist bereits auf der Grundlage dieser Festsetzungen bebaut worden. Deshalb soll dafür Sorge getragen werden, dass eine minimale Einheitlichkeit und Zusammengehörigkeit im Gebiet erkennbar wird.

**zu § 6 Dacheindeckung**

Die Grundhaltung, dass Rottöne zur Anwendung kommen sollen, ist in der Typik des Ortsbildes bzw. der Region begründet. Hier war historisch der rote Tondachziegel das verbreitete Material und daraus hat sich über Jahrhunderte das typische Ortsbild ergeben, das mit dieser Stadt und Landschaft verbunden wird. Lediglich besonders herausragenden Einzelgebäuden war es – schon aus Kostengründen – vorbehalten, von dieser Materialwahl abzuweichen. Dieses kulturelle Gut soll in der Stadt weitgehend erhalten werden.

Die ausdrückliche Zulässigkeit von Anlagen zur Energiegewinnung aus Sonneneinstrahlung wird wie bereits in der bisher gültigen Satzung festgesetzt; damit wird auf aktuelle Entwicklungen zur Nachhaltigkeit und zum Klimaschutz reagiert.

**zu § 7 Außenwände**

Für die Gestaltung der Außenwände soll den Bauherren möglichst viel Spielraum gelassen werden. Lediglich Imitate von Materialien sind ausgeschlossen, damit soll ein Minimum an Materialästhetik gewahrt werden.

**zu § 8 Einfriedungen**

Das Ortsbild ist besonders in den Stadtrandgebieten geprägt von Vorgärten mit niedrigen transparenten Einfriedungen. Diese Qualität soll in den Wohngebieten erhalten und fortentwickelt werden. Da auf dieser Grundlage bereits das Gebiet entstanden ist, dient die Übernahme dieser Festsetzung in die neue Satzung einer kontinuierlichen Entwicklung des Gebietes.

**zu § 9 Stellplätze**

Diese Festsetzung dient dazu, ein Übermaß an Grundstückszufahrten zu vermeiden, die schließlich auch zu Problemen im öffentlichen Verkehrsraum führen können, z. B. bei der Platzierung der Straßenbeleuchtung.