

Stadt Halberstadt
Unternehmerbüro/Stadtplanung

BEBAUUNGSPLAN NR. 6

„AM LANDGRABEN“

BEGRÜNDUNG

Neuausfertigung 2011

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 6 „AM LANDGRABEN“ DER STADT HALBERSTADT IN DER FASSUNG DER INKRAFTSETZUNG (11.10.1994)

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 Am Landgraben wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Südgrenze der Grundstücke nördlich der Wilhelm-Trautwein-Straße.

Im Osten durch die westliche Grundstücksgrenze der ehemaligen Besamungsstation, Parzelle 19/2.

Im Süden durch die vorhandene Wochenendhaussiedlung und 150 m parallel zur Bahntrasse.

Im Westen durch die Ostgrenze der Grundstücke östlich der Röntgenstraße.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Einen geltenden Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet gibt es derzeit nicht. Jedoch entspricht der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung (§ 246 a Baugesetzbuch). Das Plangebiet Am Landgraben liegt im unbeplanten Außenbereich und wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

3. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

3.1. Anlass

Der große Wohnungsbedarf in der Stadt Halberstadt erfordert es, neue Standorte für den Wohnungsbau zu erschließen. Grundstücke für den Einfamilienhausbau aber auch den Geschosswohnungsbau sind sehr gefragt. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll vor allem für den Geschosswohnungsbau entsprechende Grundstücke ausweisen, aber auch für den Einfamilienhausbau.

Die an Röntgen- und Wilhelm-Trautwein-Straße vorhandene ein- und zweigeschossige Bebauung in Form von freistehenden und Reihenhäusern gilt es durch die Ausweisung neuer Baugebiete einzufassen bzw. zu ergänzen.

Durch den vorzeitigen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden, welches das bebaute Stadtrandgebiet nach Osten hin abrundet.

3.2. Ziele

Für diesen im Osten von Halberstadt an der Peripherie zwischen der Wilhelm-Trautwein-Straße, der Röntgenstraße und der Bahnstrecke "Halberstadt/Blankenburg" gelegene Planbereich ist ein Baukonzept entwickelt worden, das die bisher landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Flächen überspannt bis hin zum sogenannten Bahnbogen. Im Anschluss an die vorhandene Bebauung der Röntgenstraße und an der Wilhelm-Trautwein-Straße soll sich ein allgemeines Wohngebiet bilden, das die vorhandenen Wochenendhäuser an der Röntgenstraße mit einschließt. Im Süden und Osten außerhalb dieses B-Planes soll entlang der Bahn ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden in einer Breite von ca. 100 m. In einer weiteren Breite von ca. 30 - 50 m soll ein Mischgebiet oder eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden, das dann den Übergang zum Wohngebiet darstellt. Das Mischgebiet und das Gewerbegebiet parallel zur Bahn werden später durch den verlängerten Pulverhausweg erschlossen, der dann eine Anbindung in weiter südliche Richtung zu einem dort ausgewiesenen Gewerbegebiet erhalten soll und im nördlichen Verlauf eine Anbindung an die sogenannte Ringstraße erhält. Über diesen Pulverhausweg kann später auch das Plangebiet selbst zweimal angeschlossen, nachdem

dieser ausgebaut worden ist. Ein B-Planverfahren muss für diesen Planbereich separat durchgeführt werden.

Das Plangebiet wird durch Grünbereiche gegliedert. In diesen Grünbereichen sind öffentliche Kinderspielplätze und evtl. ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Zur Versorgung des täglichen Bedarfs ist ein kleines Ladenzentrum geplant, das den Neubaubereich, aber auch die vorhandenen Altbereiche in der Versorgung des täglichen Bedarfs abdecken soll.

3.3 Verfahrensablauf

- | | |
|--|-------------|
| 3.3.1 Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Landgraben“ gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB | 29.01.1992 |
| 3.3.2 Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB | 04.03.1992 |
| 3.3.3 Beteiligung Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 | 06.05.1992 |
| 3.3.4 Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes | 24.06.1992 |
| 3.3.5 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | (Juli 1992) |

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Wilhelm-Trautwein-Straße, die zu diesem Zweck entsprechend ausgebaut werden muss. Zwei Anbindungen von dieser Wilhelm-Trautwein-Straße sollen zwei Nachbarschaften erschließen und werden erst im dritten Bauabschnitt bzw. der dritten Nachbarschaft zusammengeführt. Somit sind die drei Nachbarschaften über die Wilhelm-Trautwein-Straße erschlossen, können später aber über den Pulverhausweg angebunden und über diesen auch über die sogenannte Ringstraße nach Norden in den größeren Verbund der Stadtstraßen einbinden.

Eine Anbindung von der Röntgenstraße soll für diesen Planbereich nicht erfolgen, weil hierdurch kein Erschließungsvorteil gesehen wird. Die Anbindung an die Röntgenstraße wird allerdings für einen Fuß- und Radweg genutzt, zumal der sich hier befindliche Radweg eine Führung bis in die Zentrumsbereiche von Halberstadt sicherstellt. Eine Fuß- und Radwegverbindung auch nördlich der Wilhelm-Trautwein-Straße ist vorhanden und könnte entsprechend aktiviert werden.

Die innere Erschließung der Planbereiche hängt mit dem jeweiligen Erschließungssystem eines Teilbereiches an der Wilhelm-Trautwein-Straße. Darüber hinaus wird die innere Erschließung mittels Ring- bzw. Stichstraßen mit Wendepunkte gestaltet, wobei zumutbare Wohnweglängen bis ca. 60 m bewusst vorgesehen und eingeplant sind. Die Bemessung der Straßen ist abgestuft und der Ausbau der Straßen für eine Verkehrsberuhigung ausgelegt. Die Haupterschließungsstraße hat ein Profil von max. 6,50 m, die übrigen Ring- und Stichstraßen 6,00 m bzw. 4,50 m Breite. Dieses ist das Maß für die eigentliche Fahrbahn, wobei es sich bei allen Erschließungsstraßen um den verkehrsberuhigten Ausbau handeln soll. Neben den Fahrspuren soll der öffentliche Parkraum (pro ca. 4 Wohnungen ein Parkplatz) entlang der Straßen in Parallel- oder Queraufstellung verteilt werden. Die Planstraßen A und B erhalten einen durchgehenden einseitigen Parallelparkstreifen, der nach je zwei bis drei Plätzen durch einen Straßenbaum gegliedert wird. Weitere öffentliche Parkplätze sind in den übrigen Nebenstraßen und insbesondere an den Wendepunkten verteilt. Im Bereich der Wilhelm-Trautwein-Straße ist der öffentliche Parkraum in Queraufstellung der Bebauung entsprechend vorgesehen. Insbesondere an dem kleinen Ladenzentrum sind neben den privat zu errichtenden Stellplätzen öffentliche Parkplätze in der Wilhelm-Trautwein-Straße ausgewiesen.

Für die privaten Stellplatzflächen ist ein Verhältnis von 1 : 1,08 erreicht und prinzipiell an den Erschließungswegen ausgewiesen bzw. es sind Garagenhöfe von hier aus anzufahren. Mit den öffentlichen Parkplätzen ist ein Gesamtverhältnis von 1 : 1,35 (Wohnung/Stellplatz oder Parkplatz) vorhanden. In den Wohnbereichen sollen möglichst keine Pkw-Stellplätze eingerichtet sein, sodass sich hier ein ungestörtes Wohnen mit Aufenthaltsqualität entwickeln kann. Die privaten Stellplätze, soweit sie an den öffentlichen Straßen angeordnet sind, müssen den Wohnbereichen zugeordnet und somit in Art und Material erkennbar gestaltet werden. Die Garagenhöfe sind den Wohnungen zugeordnet. Die Errichtung von Einzelgaragen ist nur in dem südlichen Wohnbereich möglich, in dem ausschließlich Reihen-, Ketten- oder Doppelwohnhäuser ausgewiesen sind und die jeweiligen Endhäuser zur Straße die Errichtung einer Einzelgarage ermöglichen. In einem Teilbereich entlang der Planstraße C sind wegen der unmittelbaren Erschließung Carports vorgesehen, sodass die hier zu errichtenden Reihenhäuser jeweils direkt von dieser Straße angefahren werden können.

Ein verkehrsberuhigter Ausbau der Straßen bezieht sich nicht auf die Wilhelm-Trautwein-Straße. Bei den Verkehrsberuhigungsmaßnahmen sollen z. B. die Oberflächen der Straßen und sonstige Ausbauteile durch die Materialwahl kenntlich gemacht werden. Auch soll es in Teilbereichen an Kreuzungen oder nach Straßeneinmündungen insbesondere im Bereich der Erschließungsstraßen A, B und C Aufpflasterungen geben, die zusätzlich zur Verkehrsberuhigung beitragen sollen. Die Planstraßen A und B sollen nicht als Abkürzungen zwischen späteren Stadtteilen benutzt werden, deshalb ist die Führung dieser Planstraßen A und B entsprechend gestaltet.

In einem ersten Erschließungsabschnitt werden die Wilhelm-Trautwein-Straße und die Planstraße A soweit ausgebaut, dass die Bebauung hier stattfinden kann. Die Planstraße A wird dann zunächst mit einer Wendepalte im Bereich vor den öffentlichen Grünanlagen ausgestattet, um den Fahrzeugen eine ausreichende Wendemöglichkeit zu geben. Das Gleiche soll in einem zweiten Abschnitt im Bereich der Planstraßen B + C passieren.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit und der Stadt Halberstadt sind an erforderlichen Stellen bereits vorgesehen oder werden im Laufe des Verfahrens noch nachgetragen. Hierzu zählen auch die zu den Straßen parallel verlaufenden Wege der Hauserschließung, die teilweise als Privatwege ausgelegt sind und somit auch für die GRZ und GFZ der Privatgrundstücke mit herangezogen werden können.

Für das kleine Einkaufszentrum ist ein SB-Markt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche und weitere kleinere Einzelläden, sowie Praxen oder eine Gaststätte geplant. Ein separates MI-Grundstück ist ausgewiesen, das sowohl die Anlieferung sicherstellt, als auch die erforderlichen Stellplätze

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen werden Wege entsprechend ausgebaut für Fußgänger und Radfahrer. Der Ausbau der Fußwege ist deshalb wichtig, weil hier die öffentlichen Kinderspielplätze ausgewiesen sind und diese von allen Wohnbereichen ausreichend erschlossen sein müssen. Auch die Erreichbarkeit über Wohnbereiche rechtfertigt hier die Ausweisung von Gehrechten auf einigen privaten Wohnwegen zur Erreichung der Spielplätze.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Art der baulichen Nutzung ist für die Wohnungsbauflächen als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es ist vorgesehen, zu der weiter südöstlich angrenzenden Bahnlinie ein eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen, und hiermit eine räumliche Trennung zwischen Bahnlinie und Wohngebiet herzustellen. Die räumliche Trennung für das südöstliche Wohngebiet zur Bahn ist somit rd. 150 m tief und gewährleistet durch den Abstand eine Minderung möglicher Emissionen. Das Vorhandensein gewerblicher Betriebe, z. B. Gärtnerei und auslaufender [in Schließung befindlicher] Besamungsstation, aber auch das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet rechtfertigen die Ausweisung des Wohngebietes als allgemeines Wohngebiet (WA).

Für den Ladenbereich an der Wilhelm-Trautwein-Straße ist ein MI-Gebiet ausgewiesen. Die hier geplanten Nutzungen sind auf das Plangebiet und die angrenzenden Altgebiete ausgelegt, siehe auch textliche Festsetzung Nr. 8.

Das Maß der baulichen Nutzung ist für den gesamten Planbereich differenziert nach den geplanten Gegebenheiten aufgeschlüsselt worden. So ist für das Mischgebiet im Ladenbereich eine GRZ und GFZ von 0,6 ausreichend für eine teilweise 2-geschossige Bebauung an der Straße.

Für das allgemeine Wohngebiet ist für den größten Bereich eine Grundflächenzahl von 0,4 erforderlich, für zwei Teilbereiche 0,5. Diese Erhöhung gefährdet nicht den Anspruch auf gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse der Bewohner. Ausgleichsflächen liegen diesen Bereichen gegenüber. Die Geschossflächenzahl ist nach der unterschiedlichen Bebauungshöhe und Dichte variabel bis 1,2 festgesetzt. Dabei ist eine Fläche von Aufenthaltsräumen im Dachraum mit eingerechnet (§ 20 Abs. 3 BauNVO). Die textliche Festsetzung Nr. 5 regelt diese Anrechenbarkeit bei entsprechend ausgewiesener GFZ.

Im Bereich der Geschossbauten sollen zwei- und dreigeschossige Gebäude plus ausgebautem Dachraum zulässig sein. Zu den Grünbereichen bzw. zu dem Wohnbereich im Südosten soll auf zwei- und eingeschossige Bauten heruntergezont werden. Die Geschossigkeit soll sich verträglich mit der bereits vorhandenen Altbebauung darstellen, so dass eine Zweigeschossigkeit plus Dachraum in den Randbereichen nicht überschritten wird.

Die maximal dreigeschossige Ausweisung der Wohnblöcke ist im Bereich der Planstraßen A und B erfolgt, und zwar in Wohnblöcken, die durch ihre Stellung eine Beschattung der übrigen Gebäude weitgehend ausschließen. Für die Abgrenzung der zwei- und dreigeschossigen Wohnblöcke und die ein- und zweigeschossigen Reihenhäuser ist eine Toleranzgrenze in der textlichen Festsetzung Nr. 4 mit 5,00 m dargestellt. Der Bebauungsvorschlag, der Grundlage dieses Bebauungsplanes ist, zeichnet die Möglichkeit der Stellung der Gebäude und Zuordnung der Freiflächen ab, sodass auf eine weitere Bindung im Rahmen des Bebauungsplanes verzichtet wurde. Die höhergeschossigen Häuser sollen in diesen vorgenannten Bereichen eine Akzentuierung darstellen. Eine Abflachung der Geschosse erfolgt dann zu den öffentlichen Grünflächen bzw. zu der vorhandenen Altbebauung im Westen und Norden. Das im Süden befindliche Wohnquartier ist nur zwei- und eingeschossig ausgewiesen und soll somit eine weitere Herabzonung und auslaufende Höhenentwicklung darstellen.

Die Wohnhäuser haben alle eine Ausrichtung nach Süden, Südwesten oder Westen.

Das kleine Ladenzentrum soll zum Teil zweigeschossig gebaut werden. Entsprechende Ausweisungen sind vorgenommen worden. Eine Zweigeschossigkeit entlang der Wilhelm-Trautwein-Straße wird dieses Einkaufszentrum auch optisch mehr in den Straßenraum rücken und eine Gliederung dieser langen Straßenparzelle an dieser Stelle bewirken und akzentuieren.

Die Bauweise

Für das Wohngebiet ist überwiegend die geschlossene Bauweise gewählt, da sowohl für die Geschossbauten als auch für die Reihenhausbauten diese Bauweise am zweckmäßigsten erscheint. Damit ist nicht gemeint, dass die Endhäuser der Reihenhäuser oder Geschossbauten auf der Grenze errichtet werden müssen. Hier muss der Bauwuch eingehalten werden, siehe textliche Festsetzung Nr. 9. Bei den Reihenhäusern in der Mitte der Zeile ist die geschlossene Bauweise jedoch erforderlich, da dann beide Grenzen bebaut werden können und müssen. Auch beim Geschossbau kann, wenn es sich um Eigentumswohnungen oder kleine parzellierte Grundstücke handelt, die geschlossene Bauweise festgesetzt werden, damit hier eine Grenzbebauung erfolgen kann.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baulinien und Baugrenzen dargestellt und ergänzt die vorgenannten übrigen Festsetzungen. Die Baulinien sind immer dort festgesetzt, wo nach dem Bebauungsvorschlag, der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes ist, die Stellung der Gebäude so markant hervorgeht, dass es die Ausweitung einer Baulinie rechtfertigt. Hiermit soll erreicht werden, dass auch entlang der ausgewiesenen öffentlichen Straßen eine markante Bebauung realisiert wird, die sich durch Stellung und Heranrücken an die Straßenfluchten klar zum Ausdruck bringt und zur räumlichen Gliederung und Gestaltung beiträgt. Bei einer versetzten Grundrissgestaltung gilt die textliche Festsetzung Nr. 3. Hiermit soll eine begrenzte Abweichung zugelassen werden.

Die Baugrenzen sind immer dort dargestellt, wo eine alternative Nutzung noch möglich erscheint.

Flächen für den ruhenden Verkehr in Form von Garagenanlagen sind als solche kenntlich gemacht und ausgewiesen. Die textliche Festsetzung Nr. 7 soll die erhöhte Ausnutzbarkeit der Grundstücke und die Zuordnung sichern.

Innerhalb der Privatflächen sind auch die Flächen ausgewiesen, die der Kommunikation und Begegnung innerhalb einer Wohngemeinschaft dienen sollen und somit einen Wohnmittelpunkt darstellen, um den sich die Baublöcke oder die Hauszeilen gruppieren. Auf diesen Stellen sind auch die privaten Kinderspielplätze sinnvoll unterzubringen. Auf keinen Fall sollten diese Flächen für den privaten ruhenden Verkehr genutzt werden, es sei denn, sie würden unterirdisch angelegt, was grundsätzlich möglich sein soll, wenn z. B. eine höhere Ausnutzung ein entsprechendes Stellplatzangebot erfordert. Ansonsten soll die Erdgeschosszone möglichst für Terrassen und Sitzplätze genutzt und durch Pergolen und sonstige Rankhilfen geschützt werden, sodass der private Freiraum für die Erdgeschosswohnungen mit zum Aufenthalts- und Erlebnisraum werden kann. Dieses gilt sowohl für die Geschosswohnungen wie für die Einfamilienhäuser in ein- oder zweigeschossiger verdichteter Bauweise. Die nach § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen wie die vorgenannten Pergolen, kleine Geräteschuppen und sonstiges zur Gestaltung der Erdgeschosszonen Erforderliche soll hier ermöglicht werden. Hierzu zählen auch die bei einigen Reihendhäusern zulässigen Garagen (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 6) bzw. die sonstigen Gemeinschaftsgaragenanlagen in dem ausgewiesenen Bereich. Im südöstlichen Wohnbereich entlang der Planstraße C sind Reihenhäuser mit Carport vorgesehen. Hier wird der Carport direkt von der Planstraße C angefahren. Der Carport ist keine Garage. Insofern muss eine Vorfläche zur öffentlichen Fläche nicht vorgehalten werden. Der Carport dient der Unterstellung eines Pkw bei seitlich offenen Flanken. Insofern ist die Einsicht in die Straße gewährleistet. Für diese Carports ist keine zusätzliche Baugrenze ausgewiesen.

4.3 Grünflächen

Das gesamte Wohngebiet wird in drei Nachbarschaften gegliedert. Diese sind durch einen öffentlichen Grünbereich getrennt. In diesem Grünbereich sind Kinderspielplätze eingelagert und durch Fuß- und Radwege erschlossen. Diese Grünanlage ist gärtnerisch zu planen. Von der Festsetzung anzupflanzender Bäume und Sträucher ist abgesehen worden, da die Planung hier im Detail noch durch den Fachplaner vollzogen werden muss. In der Wilhelm-Trautwein-Straße ist die Anlage eines Grünstreifens mit offener Wasserführung entlang der Nordseite der Straße geplant, soweit sich diese in der Örtlichkeit und unter den besonderen Umständen der vorhandenen dort befindlichen Versorgungsstrassen ermöglichen lassen. Diese Zone soll mit großkronigen Bäumen bepflanzt werden, soll aber nicht für den öffentlichen ruhenden Verkehr genutzt werden. Dieser öffentliche Grünstreifen wird durchbrochen durch Zuwegungen zu den nördlich der Wilhelm-Trautwein-Straße gelegenen Wohnhäusern, die vor Jahrzehnten dort gebaut worden sind. Auch für den ruhenden Verkehr dieser außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke muss die Überwegung freigehalten werden. Hier sollte es zu einer einvernehmlichen Regelung mit den

Anliegern und Eigentümern kommen. Brücken bzw. Überwege könnten diesen Grün- und Wasserstreifen gestalten.

Ein Regenrückhaltebecken ist auch südlich der Wilhelm-Trautwein-Straße eingeplant. Es muss sich noch erweisen, ob dies ein möglicher, nützlicher Standort für eine solche Einrichtung ist oder ob der Bau einer Regenrückhalteanlage in den Bereich der Bahnanlagen, also in südöstliche Richtung verschoben werden muss.

Entlang der Straßen sind in allen Bereichen Anpflanzungen von großkronigen Straßenbäumen geplant. Diese müssen noch mit den Versorgungsleitungen koordiniert werden. Grundsätzlich sollen Parkplätze und Stellplätze in Längs- und Queraufstellung durch Baumscheiben getrennt werden, um hier einen gegliederten beschatteten Straßenraum zu erhalten. Die Straßenräume könnten gebietsweise unterschiedliche Baumarten erhalten, um die Nachbarschaften auch in der Gestaltung des öffentlichen Raumes unterschiedlich zu kennzeichnen. Immer sollte jedoch der Straßenraum so markant begrünt werden, dass man in dieser Begrünung einen Leitfaden und eine Orientierungshilfe erkennt. Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 dienen diesem Planungsziel. Die großkronigen Bäume können auch in Sichtdreiecken zugelassen werden. Sie können im Standort variieren, wenn der Gesamteindruck der geschlossenen Bepflanzung erhalten bleibt.

Die privaten Flächen, die an die Straßen angrenzen, können in anderer Art bepflanzt und gestaltet werden und sollten sich bewusst von den mit Straßenbäumen bepflanzten Bereichen absetzen.

Öffentliche Kinderspielplätze im Bereich des Bebauungsplanes sind in einer Größe von 1.950 m² erforderlich und auszubauen. Im Bebauungsplanbereich sind maximal 75.000 m² Geschossfläche möglich. Die im Planbereich ausgewiesenen Spielplatzflächen erfüllen diese Forderungen einschließlich einer 30 % Größenzugabe für Wege- und Abpflanzungen der Spielflächen.

5. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Textliche Festsetzungen §§1-7

- zu § 1 Der Geltungsbereich soll sich nur auf diesen Planbereich beziehen, obwohl die Dachform und -neigung von den vorhandenen Bebauungen im Nachbarbereich abgeleitet worden ist.
- zu § 2 Die Sattel- oder Walmdächer sollen die Neubebauung prägen und den Ausbau der Dächer begünstigen. Durch die Beschränkung auf Sattel- und Walmdächer soll die Einheitlichkeit der Siedlung unterstützt werden. Der Ausbau der Dachflächen soll auch der wirtschaftlichen Erstellung von Wohnraum dienen, ohne deshalb ein Vollgeschoss zu sein.
- zu § 3 Die Dachneigung von 28°-45° erlaubt eine Bautenvielfalt bzw. eine Entwurfsfreiheit nach jedem möglichen Bedarf. Unter 28° ist eine zusätzliche Dichtungsebene erforderlich, deshalb ist diese Grenzziehung getroffen worden. Auch nachbarlich sind flachere oder steilere Dächer nicht die Regel.
- zu § 4 Die Dacheindeckung soll einheitlich in roten Dachsteinen erfolgen und damit eine äußere annähernde Gleichheit bestellen. Die RAL-Töne sollen der Auswahl dienen. Ton- und Betonziegel sind möglich.
- zu § 5 Die Höhenlage soll ein zu starkes Differieren der Gebäudehöhen verhindern. Die Erdgeschosse sollen möglichst ein bodennahes Wohnen ermöglichen und die Anlage von Terrassen etc. begünstigen. Die Bezüge zu den Wohnwegen bzw. Straßen sind mit 0,60 m ausreichend auch in bauphysikalischer Hinsicht berücksichtigt. Der Bau von Kellern wird ebenso nicht behindert. Ein Grundwasserstand wird als niedrig eingeschätzt, somit ist ein Herausheben des Kellers oder der Fundamente nicht erforderlich.

zu § 6 Auf eine weitergehende Festlegung der Außenwände für Farbe und Material soll verzichtet werden, um keine Einschränkung bei der auch wirtschaftlichen Erstellung von Wohnungsbau zu bewirken. So soll der Putz-, Beton- oder Ziegelbau evtl. auch der Holzbau angestrebt werden. Imitate von z. B. Fachwerk oder Steinfassaden sind nicht gewünscht, werk- und materialgerechtes Bauen ist anzustreben

zu § 7 Die Anlage von Antennenwäldern auf den Dächern bzw. den Wänden soll verhindert werden. Die Planung von gemeinschaftlichen Antennen bzw. die Verkabelung ist anzustreben.

6. Zusammenstellung wesentlicher Daten

a) Städtebauliche Werte

1. Fläche des Planbereiches (Bruttobauland)	128.470 m ²	100,00 %
2. Allgemeine Wohngebiete (WA)	81.740 m ²	63,62 %
3. Mischgebiet (MI)	2.800 m ²	2,18 %
4. Verkehrsflächen, öffentlich (incl. W.-Trautwein-Straße)	30.030 m ²	23,37 %
5. Grünflächen, öffentlich	13.900 m ²	0,82 %
6. Nettobauland	85.540 m ²	65,80 %

b) Besiedlungsdichte

Geplant sind: ca. 172 Reiheneigenheime oder Doppelhäuser, ein- und zweigeschossig
ca. 536 Geschosswohnungen, zwei- und dreigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss (einschließlich ca. 100 WE im Mischgebiet)

Insgesamt: 708 WE

Geschätzte Anzahl der Einwohner (E) bei 2,8 E/WE = 1980 E, = 147 E/ha
Bruttobauland= 234 E/ha Nettobauland

7. Versorgungsanlagen und Entwässerung

a) Entwässerung

Die Entwässerung muss im Trennverfahren erfolgen. Da die Stadt Halberstadt insgesamt Probleme mit der Regenwasserableitung hat, sollten befestigte Flächen auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Wenn unverschmutztes Niederschlagswasser abgeleitet und örtlich versickert werden kann, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob durch Auffangen in Zisternen das Regenwasser für den Betrieb der Toilettenanlagen und ggf. Waschmaschinen genutzt werden kann.

Eine ordnungsgemäße Regenwasserableitung ist aus dem Bebauungsplangebiet gegenwärtig nicht ohne weiteres möglich. Hierzu wird möglicherweise ein neuer Vorflutkanal in Richtung Frevelgraben notwendig. Die Lösung der äußeren Regenwasserableitung muss im Zuge der inneren Erschließung des Plangebietes vorbereitet und mit finanziert werden.

Die Schmutzwasserableitung im überwiegenden Teil des Plangebietes kann über Freigefälleleitungen in Richtung Wilhelm-Trautwein-Straße in den dort befindlichen Schmutzwasserkanal entwässert werden. Der südöstliche Teil des Plangebietes dagegen kann möglicherweise nicht im freien Gefälle in Richtung Wilhelm-Trautwein-Straße angeschlossen werden. Hier bedarf es möglicherweise einer Abwasserhebestelle oder einer anderen Alternative im Zuge der Bebauung entlang des Pulverhausweges. Das vorhandene Abwasserpumpwerk am Ende der Wilhelm-Trautwein-Straße einschließlich Druckleitung DN 250 verfügt über ausreichende Kapazitätsreserven.

Die Trinkwasserversorgung wird durch Ringwasserleitungen hergestellt und mit der Wilhelm-Trautwein-Straße und dem Pulverhausweg verbunden. Die hier vorhandenen Leitungen reichen dafür aus. Eine zweiseitige Einspeisung gewährleistet stabile Druckverhältnisse und eine hohe Versorgungssicherheit.

Löschwasserhydranten sind in Abständen im Rohrnetz einzubauen, sodass auch für den Brandfall vorgesorgt werden kann. (Die vorgenannten Angaben zur Be- und Entwässerung sind von der MAWAG am 08.04.1992 zur Verfügung gestellt worden.)

b) Versorgung mit Elt und Gas

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die EMAG. In Abstimmung mit diesem Energieversorger werden Flächen für eventuelle Umformerstationen im Laufe des Planverfahrens eingeplant und festgesetzt. Die Heranführung von Erdgas wird zurzeit überprüft. Entsprechende positive Aussagen werden im Wege des Planverfahrens durch die Einrichtung von Gasreglerstationen berücksichtigt.

8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen wahrscheinlich nicht erforderlich. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen werden durch einen Erschließungsträger aufgekauft und im Namen der Stadt Halberstadt erschlossen, aufbereitet und an Bauinteressenten veräußert. Ein Umlegungsverfahren ist hierfür wahrscheinlich nicht erforderlich. Es ist beabsichtigt, als ersten Bauabschnitt im Bereich der Planstraße A zu beginnen und die hier ausgewiesenen Wohneinheiten für den Geschosshausbau, den Einfamilienhausbau und den Ladenhausbau noch im Jahre 1992 Bauinteressenten zur Verfügung zu stellen. Es ist beabsichtigt, nach Klärung der Fragen der Ver- und Entsorgung durch die Versorgungsträger die Planung zügig voranzutreiben und mit Planreife mit den Erschließungsmaßnahmen sofort zu beginnen und die Grundstücke zu veräußern.

1. ÄNDERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB (BESCHLUSS VOM 3.03.1993, IN KRAFT SEIT 17.12.1996)

In Abstimmung zwischen Stadt und Erschließungsträger wurde festgelegt, die Anteile des öffentlichen und privaten Grüns neu zu ordnen. Die überbaubare Fläche wird nur unwesentlich vergrößert. Der Pflegeaufwand für die Stadt soll damit verringert werden.

Die gewonnenen Flächen der Baugrundstücke werden in überwiegendem Maße als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen, womit den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen weiterhin ausreichend Rechnung getragen ist.

Es werden aber auch die an die Grünbereiche grenzenden überbaubaren Flächen der Baugrundstücke vergrößert. Hierdurch ist eine noch größere Wirtschaftlichkeit der Bebauung gewährleistet.

Die bisher in jedem der drei Bauabschnitte bzw. Nachbarschaften vorgesehenen, dem Straßenraum benachbart liegenden Aufenthaltsräume werden ebenfalls zugunsten einer größeren Überbaubarkeit reduziert bzw. aufgehoben.

Das im zweiten Bauabschnitt nord-südlich verlaufende und an den Grünbereich grenzende Grundstück wurde um 15 m verbreitert. Die überbaubaren Flächen sind hier vorerst beibehalten worden. Sobald in diesem Fall konkretes Kaufinteresse besteht, soll in Gespräch mit dem Bauherrn/-träger eine optimierte Überbaubarkeit erreicht werden, Gedacht ist hier an eine ost-westlich verlaufende Reihenhaus-Bebauung in vier Zeilen.

Durch die vorliegende Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sodass nach § 13 BauGB die erneute Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange und das nochmalige Genehmigungsverfahren nicht erforderlich sind.

2. ÄNDERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB (BESCHLUSS VOM 13.04.1994, IN KRAFT SEIT 17.12.1996)

Änderungen:

1. Im 1. Bauabschnitt werden die westlichen Baugrenzen von 5,00 m auf 7,00 m Abstand von der Grundstücksgrenze sowie die dazugehörige östliche Baugrenze des mittleren Baufeldes ebenfalls um 2,00 m nach Osten verschoben.
2. Im 2. Bauabschnitt werden die Baugrenzen des mittleren, westlichen Baufeldes größer gefasst, Die Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahl werden beibehalten.

Begründung:

- zu 1. Erst im Laufe der Tiefbauarbeiten wurde von der EVM mitgeteilt, dass an der westlichen Grenze des Plangebietes eine Mittelspannungstrasse liegt. Diese muss von Bebauung freigehalten werden. Da eine Umverlegung der Leitungen zurzeit nicht möglich ist, mussten die Baugrenzen zurückgenommen werden.
- zu 2. Im Beschluss zur ersten einfachen Änderung wurden im 2. Bauabschnitt die Grenzen des mittleren, westlichen Baufeldes vergrößert. Ohne die tatsächliche Ausnutzung zu erhöhen wurden nun die Baugrenzen erweitert, um den planerischen Spielraum für den künftigen Erwerber zu vergrößern.

Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Eine öffentliche Auslegung ist nicht erforderlich.

3. ÄNDERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB (BESCHLUSS VOM 15.03.1995, IN KRAFT SEIT 17.12.1996)

Änderungen:

- A) Im 1. Bauabschnitt werden die im Nienhagener Weg östlich gelegenen Parkplätze in private Stellplätze umgewandelt.
- B) Im 3. Bauabschnitt werden folgende Festsetzungen geändert:
 1. Die drei westlichen Stichstraßen werden aufgehoben Die südlichste Stichstraße wird als Anliegerstraße für das westlich geplante Baugebiet „Hinter der Röntgenstraße“ bis an die westliche B-Plan-Grenze geplant.
 2. Statt „geschlossene Bauweise“ wird „offene Bauweise“ festgesetzt.
 3. Die Sammelanlagen für Stellplätze und Garagen werden in die bebaubaren Flächen integriert.
 4. Es wird auf einen Teil der öffentlichen Parkplätze verzichtet. Die Anzahl der privaten Stellplätze wurde erhöht.
 5. Die textlichen Festsetzungen Nr. 6 werden wie folgt neu formuliert:
 - In den Baufläche WA3 sind für jede Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen (ganzzahlig aufgerundet). Sie sind frei zugänglich zu errichten.
 - Auch für andere zulässige Nutzungen sind Stellplätze auf dem privaten Grundstück zu errichten. Die höheren Richtwerte für Stellplätze der Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung LSA sind einzuhalten.
 - Bei mehr als 2 Garagen/Stellplätzen sind diese so zu gestalten, dass nur eine Zufahrt zur öffentlichen Straße erfolgt.
 - Garagen und Stellplätze dürfen nur auf den Gemeinschaftsflächen (ST/GA) und innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche errichtet werden.

Die Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahl werden beibehalten. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Der von den Änderungen betroffene Eigentümer des Flurstücks 959/28 der Flur 53 hat diesen am 17.01.1995 zugestimmt. Die übrigen Flächen sind noch Eigentum des Erschließungsträgers (NILEG). Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich.

Begründung:

- zu A) Im Zuge der Hochbauplanung wurden durch kleinere Wohnungsgrößen mehr Wohneinheiten geschaffen als geplant. Daher musste die Anzahl der privaten Stellplätze erhöht werden.
- zu B)
- zu 1. Die Verhandlungen zum Ankauf der westlichen privaten Grundstücksfläche (Flurstück 959/28 der Flur 53) haben bisher nicht zum Erfolg geführt. Der Eigentümer hat aber am 17.01.1995 der einfachen Planänderung zugestimmt, da er an einer alleinigen, südlichen Erschließung seines Grundstückes interessiert ist.
- Die zwei nördlichen Stichstraßen sind nicht erforderlich. Die interne Erschließung des Flurstückes 959/28 kann ggf. auch über private Wohnwege erfolgen. Außerdem ist eine Zufahrtmöglichkeit zu dem geplanten Baugebiet „Hinter der Röntgenstraße“ nur über die Straße Am Landgraben möglich. Die bisherige Anbindung des Baugebietes „Hinter der Röntgenstraße“ über das städtische Flurstück 302/27 ist nach Wirksamwerden des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes kurzfristig für den Straßenbau nicht mehr möglich (Kündigungsschutz für Garagengrundstücke). Die neuen Festsetzungen vergrößern den Spielraum zur Grundstücksneuordnung der bebaubaren Flächen.
- zu 2. Mit der „geschlossenen Bauweise“ waren nur Reihenhäuser oder Blockbauweise für den gesamten 3. Bauabschnitt möglich. Nach den bisherigen Bürgeranfragen könnte dies zu Schwierigkeiten bei der Vermarktung der Grundstücke führen, da vorwiegend nach Grundstücken für freistehende Häuser gesucht wird. Die Festsetzung für „offene Bauweise“ lässt beide Möglichkeiten zu (max. Gebäudelänge 50 m).
- zu 3. Zu den geplanten Reihenhäusern waren Sammelanlagen für Garagen und Stellplätze vorgesehen. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise ist die Integration der Stellflächen in die Bauflächen sinnvoller, da die Grundstücksteilung noch nicht feststeht. Sammelgaragen sind weiterhin realisierbar.
- zu 4. und 5. Im 3. Bauabschnitt waren überdurchschnittlich viele öffentliche Parkplätze entlang der Straßen ausgewiesen, die in einem Einfamilienhausgebiet nicht erforderlich sind. Durch Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 6 werden die Bauherren zum Nachweis auf dem eigenen Grundstück verpflichtet. Hierdurch werden Erschließungskosten gesenkt.

**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 zu erhalten und zu pflegen, aber auch für diesen neuen Stadtteil ein harmonisches Erscheinungsbild zu entwickeln.

Seit Inkrafttreten der Satzung im Jahr 1994 entwickelte sich mit der Bebauung und Gestaltung der Grundstücke das Ortsbild (auch) in Anwendung der Bauvorschrift ein Wohngebiet mit eigener städtebaulicher Identität und einem harmonischen Erscheinungsbild. Inzwischen ist diese besondere Gestaltung, die 1994 beabsichtigt war, Realität.

Dieses Minimum an Gestaltqualität sowie an Kontinuität und Verlässlichkeit soll gegenüber den Bauherren im Gebiet und Nutzern des öffentlichen Straßenraumes sichergestellt werden.

Im Wesentlichen hat sich diese Bauvorschrift bewährt, deshalb sollen auch künftig in diesem Gebiet entsprechende Regelungen

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

Im Wohngebiet sind unterschiedliche Bauformen zulässig, deshalb wird mit der Festsetzung lediglich für die Einfamilienhäuser die Fußbodenhöhe begrenzt. Damit soll vermieden werden, dass ein Kellergeschoss optisch wie ein zusätzliches Geschoss wirkt und damit den Gebietscharakter stark verändert.

zu § 5 Dachformen

Die vorgeschriebenen Dachformen sind in Halberstadt, insbesondere auch in diesem Stadtteil ortstypisch; ein Großteil des Wohngebietes 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 angenehme Ortsbild ergeben. 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 zulässigen Töne erlauben ein breites Spektrum an Farbschattierungen, so dass den Bauherren genügend Gestaltungsspielraum bleibt.

Neu ist die ausdrückliche Zulässigkeit von Anlagen zur Energiegewinnung aus Sonneneinstrahlung; 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 Antennen

Da in diesem Gebiet auch in großem Umfang Mehrfamilienhäuser zulässig bzw. bereits vorhanden sind, ist eine Regelung zu den Antennen angeraten, damit die Fassaden und Dächer nicht durch eine Vielzahl von Empfangsanlagen verunstaltet werden.

zu § 9 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 § 10 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. Diese Vorschrift harmonisiert mit der entsprechenden textlichen Festsetzung im Bebauungsplan, hat aber darüber hinaus einen Bezug auf die Gestaltung der Einfriedung.

ANPASSUNG IM RAHMEN DER NEUAUSFERTIGUNG 2011

Die textliche Festsetzung Nr. 6 zu Stellplätzen und Garagen wird der Regelung in anderen Bebauungsplänen für Wohngebiete angepasst. Aus der Formulierung „bei mehr als 2 Garagen/Stellplätzen sind diese so zu gestalten, dass nur eine Ausfahrt zur öffentlichen Straße erfolgt.“ wird jetzt „Garagen/Stellplätze sind so zu gestalten, dass je Grundstück nur eine Zufahrt zur öffentlichen Straße erfolgt.“ Damit wird die Unsicherheit beseitigt, wie mit Grundstücken zu verfahren ist, die eine oder zwei Garagen oder Stellplätze haben. Entscheidend ist das Ziel, die Anzahl der Grundstückszufahrten von der öffentlichen Straße auf ein Minimum, nämlich eine pro Grundstück, zu beschränken.

Der Bezug auf die Landesbauordnung hinsichtlich der Verpflichtung, eine bestimmte Anzahl von Stellplätzen herzustellen, wird gestrichen, da es diese gesetzliche Regelung nicht mehr gibt. Der Regelungskatalog des Baugesetzbuches ermöglicht die Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen, nicht aber deren Anzahl.

Die Festsetzung „Garagen und Stellplätze dürfen nur auf den Gemeinschaftsflächen (ST/GA) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.“ wird beibehalten.