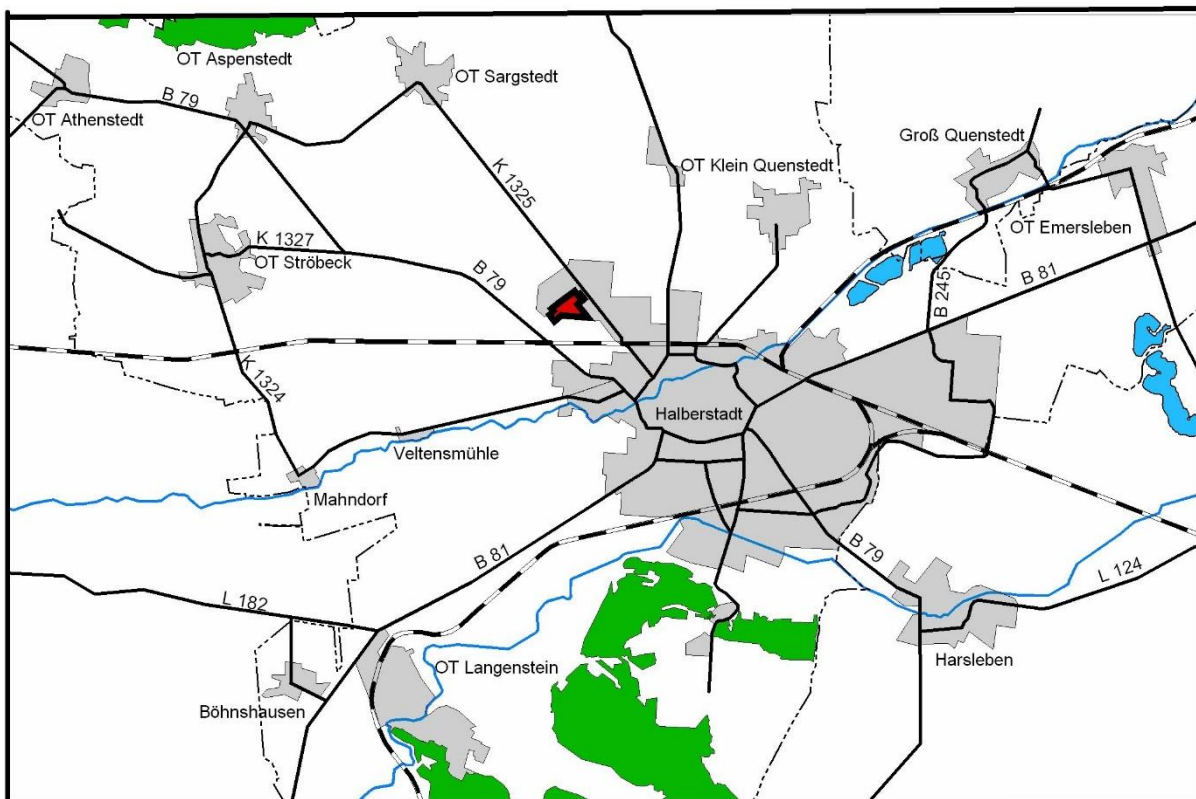


# Halberstadt - Bebauungsplan Nr. 20 „Westlich Sargstedter Siedlung – 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

## BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG

- einschließlich der Begründung zur 1. Änderung in der Fassung der Neukraftsetzung vom September 2015
- einschließlich der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 „Westlich Sargstedter Siedlung – 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und Grünordnungsplan in der Fassung der Neukraftsetzung vom Februar 2013



### – Entwurf –

Erstellt von

Stadt Halberstadt  
Fachbereich Wirtschaft/Stadtplanung/Kultur  
Abteilung Stadtplanung/Bauarchiv  
Domplatz 49  
38820 Halberstadt  
Tel. 03941 / 55 1614

### Auslegungsexemplar

**Dieses Exemplar der Begründung hat im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich in der Stadt Halberstadt, Abt. Stadtplanung ausgelegen.**

Halberstadt, den .....

.....  
Der Oberbürgermeister



## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>Begründung zur 2. Änderung</b>	<b>1</b>
<b>A</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>1</b>
1	Anlass und Ziel der Planaufstellung	1
2	Räumlicher Geltungsbereich	2
3	Planungserfordernis, Planungsalternativen	3
4	Rechtsgrundlagen	4
5	Übergeordnete und tangierende Planungen	5
5.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	5
5.1.1	Landesentwicklungsplan (LEP2010)	5
5.1.2	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz)	6
5.2	Sonstige Planungsrahmendaten	10
5.2.1	Denkmale / Bodendenkmale – Archäologie	10
5.2.2	Altlasten	10
5.2.3	Kampfmittel	10
5.3	Örtliche Planungsvorgaben	10
5.3.1	Landschaftsrahmenplan	10
5.3.2	Landschaftsplan der Stadt Halberstadt	11
5.3.3	Konzept zur Kulturlandschaftsentwicklung in der Planungsregion Harz	11
5.3.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK HBS25)	11
5.3.5	Zentren- und Sortimentskonzept (Einzelhandelskonzept, 2009)	12
5.3.6	Flächennutzungsplan (F-Plan)	12
5.3.7	Bebauungspläne	12
5.4	Zwischengemeindliches Abstimmungsgebot	13
6	Planungsrechtliche Situation und rechtliche Auswirkungen	13
<b>B</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>14</b>
7	Eigentumsverhältnisse	14
8	Baubestand, aktuelle Nutzungen	14
9	Verkehrliche Erschließung	14
10	Stadttechnische Erschließung	14
<b>C</b>	<b>Planungsinhalt und dessen Auswirkungen</b>	<b>15</b>
11	Planungskonzepte	15
11.1	Nutzungskonzept	15
11.2	Verkehrskonzept	16

11.3	Stadttechnische Erschließung .....	16
11.4	Grünordnerisches Konzept .....	16
12	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Darstellungen .....	16
12.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	16
12.1.1	Art der Nutzung.....	16
12.1.2	Maß der Nutzung .....	17
12.1.3	Bauweise/Baugrenzen .....	18
12.1.4	Nebenanlagen/Stellplätze/Garagen .....	19
12.1.5	Festsetzungen zur Verkehrserschließung.....	20
12.1.6	Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung .....	20
12.1.7	Immissionsschutz .....	21
12.2	Weitere Festsetzungen .....	21
12.3	Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift.....	22
12.4	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....	23
<b>D</b>	<b>Durchführung .....</b>	<b>23</b>
13	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	23
14	Zwischengemeindliches Abstimmungsgebot .....	23
15	Vereinbarkeit mit höherem Recht .....	23
16	Flächenbilanz.....	24
17	Planumsetzung .....	24
17.1	Maßnahmen zur Bodenordnung .....	24
17.2	Erschließungsvertrag/Städtebaulicher Vertrag .....	24
18	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	24

# I Begründung zur 2. Änderung

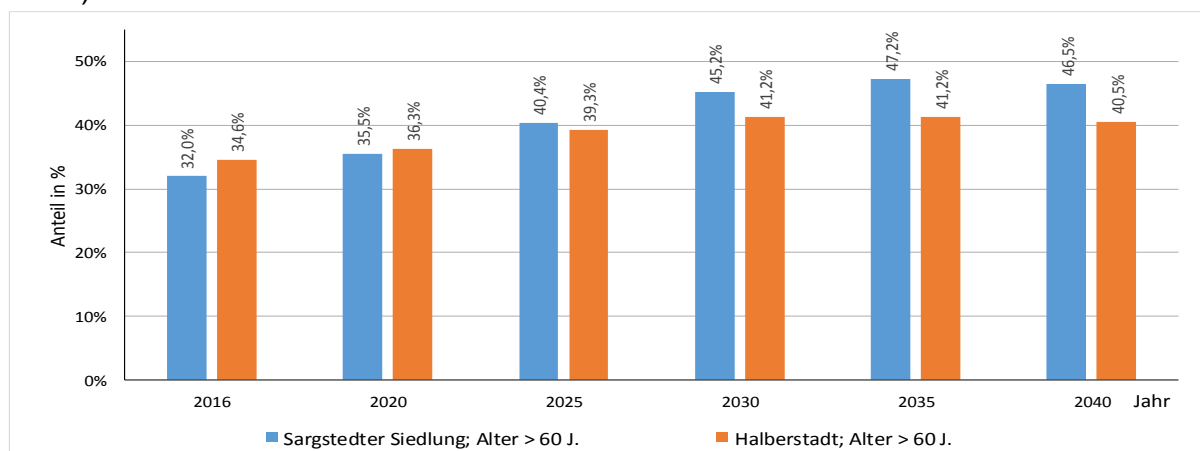
## A Allgemeines

### 1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

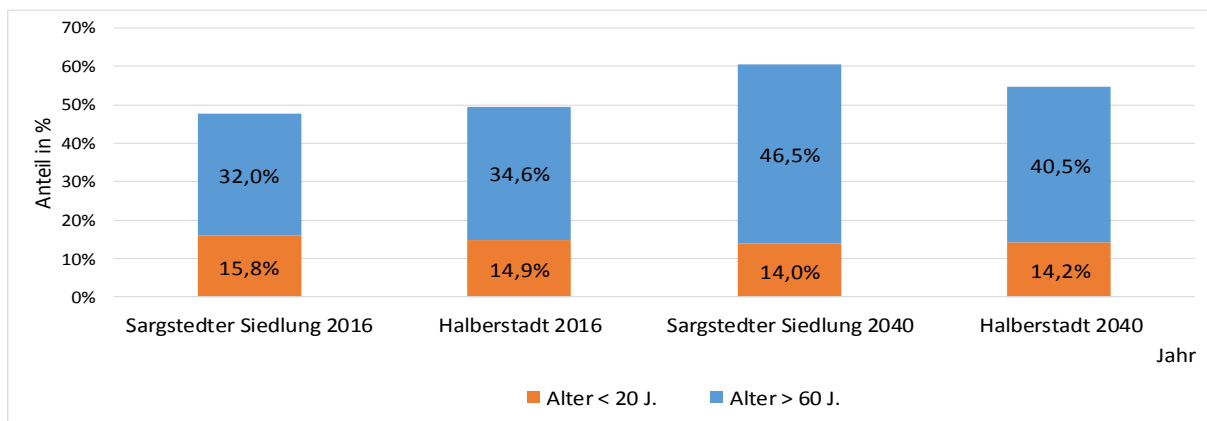
Der seit Ende 1999 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20 „Westlich Sargstedter Siedlung; 1. Bauabschnitt“ diente der Ausweisung eines Eigenheimgebietes und ist zwischenzeitlich nahezu in Gänze belegt. Nur im Norden des Plangeltungsbereiches befindet sich eine noch unbebaute Fläche. Hier sah der Ursprungsplan eine Sonderbaufläche mit der Zweckbindung Einzelhandel vor. Für die Sonderbaufläche Einzelhandel fand sich trotz anfänglich intensiver Bemühungen kein Investor. Auf der Grundlage des 2009 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes wurde mit Bebauungsplan Nr. 58 das „Nahversorgungszentrum Sargstedter Siedlung“ planungsrechtlich gesichert und entwickelt, so dass die Ansiedlung eines weiteren Einkaufsmarktes zur wohnortnahen Versorgung nicht mehr erforderlich ist. Gegen die Ansiedlung eines (weiteren) Verbrauchermarktes hat sich auch eine Bürgerinitiative ausgesprochen, die im Wesentlichen Befürchtungen hinsichtlich des erwarteten Verkehrsaufkommens äußerte; auch diese finden mit der 2. Änderung des Planes Berücksichtigung.

Im Zusammenhang mit der Diskussion über die Zukunft der Diesterwegschule wurde eine Zeit lang die Variante Ersatzneubau favorisiert. Dafür wurde ein Aufstellungsbeschluss gefasst, der statt der Sonderbaufläche Einzelhandel einen Schulstandort vorsah. Im Ergebnis des Bürgerentscheides wurden die Sanierung und der Erhalt der Diesterwegschule eingeleitet. Vor diesem Hintergrund ist auch der vorgenannte Aufstellungsbeschluss obsolet; er wurde mit Stadtratsbeschluss BV 251 (VI/2014-2019) wieder aufgehoben.

Ziel der 2. Planänderung ist die Überplanung dieser Sonderbaufläche zu einem allgemeinen Wohngebiet. In Übereinstimmung mit den Interessen der Stadtentwicklung möchte ein Investor auf diesem Standort barrierefreie/barrierearme Wohnformen anbieten. Aufgrund des hohen Identifikationsgrades vieler „Siedler“ mit der Sargstedter Siedlung ist dies eine folgerichtige Entscheidung, ein solches Angebot wird nachgefragt und der Standort im Zentrum der Siedlung ist ideal. Die demografischen Rahmenbedingungen für die Sargstedter Siedlung weisen für die kommenden Jahre einen zunehmenden Anteil alter wie hochaltriger Menschen auf (siehe Diagramme 1 und 2).



**Diagramm 1** Prognose des Anteils älterer Menschen der Sargstedter Siedlung im Vergleich zur Gesamtstadt



**Diagramm 2** Prognose der Anteile junger und älterer Menschen in der Sargstedter Siedlung und in der Gesamtstadt

Um eine baurechtliche Zulässigkeit des geplanten Wohnprojektes zu erreichen, ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes notwendig, Ziel ist dabei die Änderung des Sondergebietes Einzelhandel in Wohngebiet. Mit dieser Zielsetzung ist bereits am 23.06.2016 der Aufstellungsbeschluss BV 252 (VI/2014-2019) gefasst worden. Im aktuellen Verfahren wird die Änderung auf den gesamten Plangeltungsbereich ausgeweitet, um den Plan in eine digitale Fassung auf der Grundlage des GIS zu überführen.

Im Fall von unbeabsichtigt geänderten Festsetzungen im Bereich der Wohngebiete des Ursprungsplanes, beispielsweise durch einen Übertragungsfehler, gelten die Festsetzungen dieser 2. Änderung.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

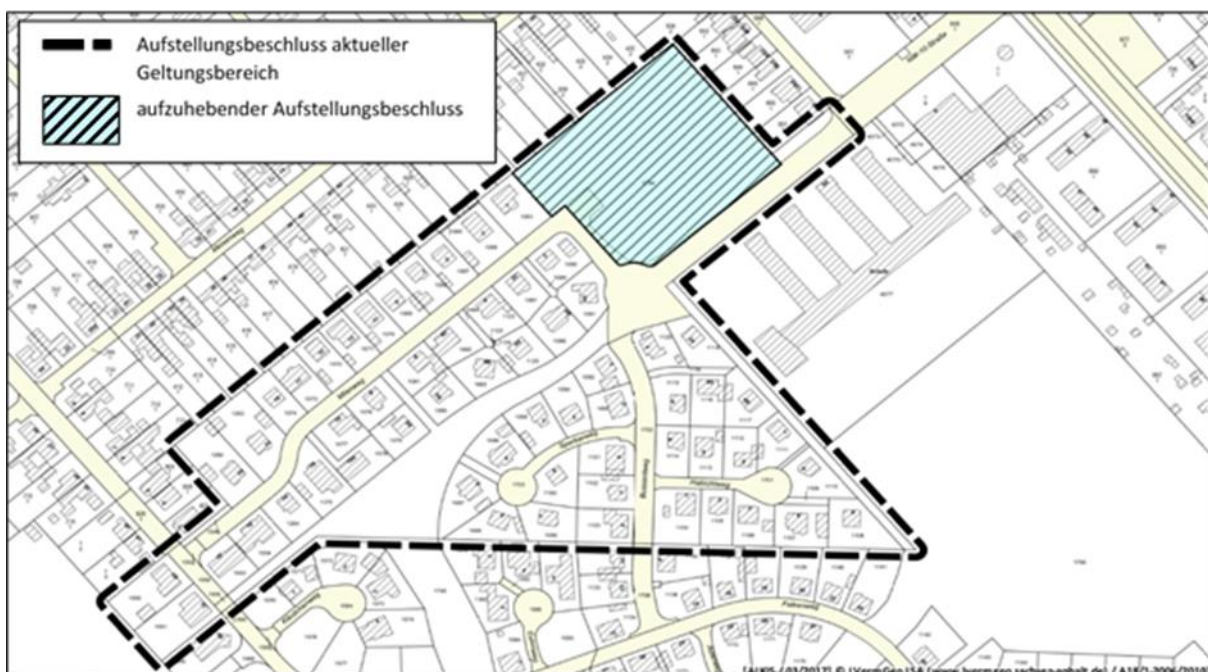


Abbildung 1 Geltungsbereich und Änderungsbereich

Im Norden und Osten grenzt das Wohngebiet an den Altbestand der Sargstedter Siedlung. Das Plangebiet wird im Wesentlichen begrenzt



- im Norden durch die südöstliche Grundstücksgrenze der Grundstücke am Meisenweg sowie die Südwestgrenze der – zwischen Meisenweg und NW-10-Straße – dem Lerchenweg zugehörigen Grundstücke,
- im Osten durch die Diesterwegschule und den angrenzenden Sportplatz,
- im Süden durch die Südgrenze der Grundstücke am Habicht- und am Sperberweg und in deren Verlängerung durch die Nord und Nordwestgrenze der Grundstücke am Käuzchenweg,
- im Westen grenzt das Plangebiet mit zwei Grundstücken an die freie Feldflur.

Die flurstücksscharfe Abgrenzung ist dem Planteil zu entnehmen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 6,09 ha; von der sachlichen Änderung betroffen ist ein Teilgebiet im Norden des Geltungsbereiches mit einer Größe von 0,9 ha.

### 3 Planungserfordernis, Planungsalternativen

Planungsrechtlich ist die zu ändernde Teilfläche zurzeit ein Sondergebiet Einzelhandel. Diese Nutzung wird nicht mehr angestrebt, da kein Bedarf hierfür besteht.

Vielmehr soll der langfristige Bedarf an leicht zugänglichen kleinen hausartigen Wohnungen in der Sargstedter Siedlung gedeckt werden, hierfür liegt ein attraktives Investorenkonzept vor. Das Vorhaben ist nicht mit dem geltenden Baurecht vereinbar, der Bebauungsplan muss deshalb in diesem Teilbereich geändert werden.

Die Änderung wird nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung betrieben, da sich die zu überplanende Fläche in einem vollständig bebauten Eigenheimgebiet befindet. Darin liegt auch die Standortwahl begründet. Die Überplanung bestehenden Baurechts verfolgt das Ziel, an genau dieser Stelle die Art der baulichen Nutzung dahingehend zu ändern, dass auf der bislang nicht belegten Sonderbaufläche nunmehr Wohnnutzung zulässig wird.



Unter der Prämisse der gewollten baulichen Nachverdichtung des bestehenden Wohngebietes kommt kein Alternativstandort in Frage. Die Schaffung barrierefreier/ barrierearmer Wohnangebote steht im Kontext zur demografischen Entwicklung sowohl der Sargstedter Siedlung wie auch der Gesamtstadt. Insbesondere die unmittelbare Nähe zum Nahversorgungszentrum mit Einzelhandel, Arzt, Apotheke, Physiotherapie und Friseur, die Nähe zur ÖPNV-Anbindung und selbst zu den Sozialeinrichtungen Grundschule und Kindertagesstätte spricht für die Entwicklung dieses Standortes. Mit der Schaffung barrierearmer bzw. barrierefreier Wohnformen kann ein möglichst langer Verbleib älterer Menschen im gewohnten Umfeld sowie die Teilhabe am Gesellschaftsleben ermöglicht werden. Darüber hinaus sind barrierearme Bauformen durchaus für alle Altersschichten geeignet; der potenzielle Nutzerkreis ist also nicht ausschließlich auf ältere Menschen beschränkt.

Die „0-Variante“, also ein Verzicht auf Modifikation des bestehenden Planungsrechtes hätte zur Folge, dass das konkrete Bauvorhaben an diesem Standort unzulässig wäre. Die Planung orientiert sich am Wunsch der Siedlungsbewohner, nach einem Leben im Einfamiliensiedlungshaus mit großem Garten auch das Alter in einem Haus mit Freiraum zu verbringen. Dabei ist ein Verbleib in ihrem vertrauten Stadtteil (entsprechend dem Wahlspruch der dortigen Bevölkerung „Einmal Siedler – immer Siedler“) von entscheidender Bedeutung. Dieser Anspruch ist bedarfsorientiert und kann nicht an einem Standort im übrigen Stadtgebiet befriedigt werden. Somit müsste der betreffende Investor auf die Durchführung seines Vorhabens an diesem Standort verzichten; die betreffende Sonderbaufläche hingegen bliebe vermutlich auf lange Sicht weiterhin ungenutzt.

Ein Ausweichen auf einen anderen Standort im Stadtgebiet kann zwar unter Umständen eine ähnliche Investition begünstigen, dem demografischen Wandel im Stadtteil Sargstedter Siedlung wird aber nur mit dem Angebot vor Ort Rechnung getragen.

Dabei ist eine Mischung von Generationen im Änderungsgebiet nicht ausgeschlossen. Zudem erzeugt die Planung eine gesunde Mischung der Altersstrukturen im Stadtteil Sargstedter Siedlung.

Eine sinnvolle Alternative zu diesem Standort, um den Bedarf im Stadtteil Sargstedter Siedlung zu decken, besteht also nicht, denn zum einen gibt es keine weiteren Freiflächen in diesem Stadtteil, der durch seine topografischen Bedingungen von der Kernstadt getrennt ist und zum anderen ist die bauliche und die soziale Integration dieses Standortes geradezu optimal.

#### **4 Rechtsgrundlagen**

Die Planung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen in den zum jeweiligen Verfahrensstand gültigen Fassungen:

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Kommunalverfassungsgesetz (KVG LSA)
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP2010) des Landes Sachsen-Anhalt
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz)



## 5 Übergeordnete und tangierende Planungen

### 5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Es ist im Verfahren zu prüfen, ob das Vorhaben den Zielen und den Erfordernissen der Raumordnung entgegensteht.

Ziele und Grundsätze ergeben sich u. a. aus dem Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010) und aus dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz). Die aufgeführten Plansätze sind teils mit einem „Z“ (= Ziel), teils mit einem „G“ (= Grundsatz) versehen. Für die Bauleitplanung sind die Raumordnungsziele strikt zu beachten, während Raumordnungsgrundsätze in die Abwägung eingestellt werden müssen.

Weiterhin sind laufende oder abgeschlossene Raumordnungsverfahren und planfestgestellte Vorhaben zu berücksichtigen. Auch von Schutzzwecken oder von potenziellen Gefährdungen können sich Planungsvorgaben ableiten lassen. Neben den übergeordneten Regelungen stellen u. a. der Flächennutzungsplan und der Landschaftsrahmenplan und der Landschaftsplan der Stadt Halberstadt kommunale Planungsgrundlagen dar.

#### 5.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP2010)

Als Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Landes bildet der LEP die Grundlage für eine wirtschaftlich, ökologisch und sozial ausgewogene Raum- und Siedlungsstruktur und koordiniert die Nutzungsansprüche an den Raum. Unter konsequenter Anwendung des Leitziels (Z1) – gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen zu erreichen – sollen umweltverträgliche und ausgewogene Raumstrukturen geschaffen und die wirtschaftliche Entwicklung gefördert werden. Er gibt als mittelfristige Vorgabe den Rahmen für die Fachplanungen vor.

Gemäß des Landesentwicklungsplanes für das Land Sachsen-Anhalt (LEP2010) gehört die Stadt Halberstadt zur Planungsregion Harz. Der Stadt wurde gemäß der zentralörtlichen Gliederung die Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen zugewiesen.

#### LEP2010 Pkt. 1. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Raumstruktur

*„G 1 Es ist darauf hinzuwirken, dass*

- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert ... wird, ...*
- die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich aufeinander abgestimmt werden,*
- ...*
- Barrierefreiheit im weitesten Sinne als Querschnittsziel in allen Planungsphasen verankert wird ...*

*Z 2 Die Auswirkungen des Demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu beachten.*

*Z 7 Die Suburbanisierungsprozesse in den Ordnungsräumen sind in räumlich geordnete Bahnen zu lenken, insbesondere hinsichtlich der Siedlungstätigkeit, der*

*Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur, um eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden.“*

Fazit: Mit der vorliegenden Planung von bedarfsgerechtem, flächensparendem und barrierefreiem Wohnungsbau in zentraler Lage eines bestehenden Stadtgebietes werden diese Ziele erfüllt.

#### LEP2010 Pkt. 2. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur

*„G 12 In der Siedlungsstruktur ... sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse ... weiter entwickelt werden.*

*G 13 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt ... werden.*

*Laut Begründung ... vermeidet eine verstärkte Nutzung bestehender Bausubstanz, und eine Aktivierung von ungenutzten bebaubaren Flächen hohe Investitionskosten für neue Baugebiete.*

*Z 23 Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen.“*

Fazit: Diese Grundsätze und Ziele finden insbesondere mit der Standortwahl für das geplante Bauvorhaben volle Berücksichtigung.

#### Pkt. 2.1 Zentrale Orte

*„Z 28 Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als*

- Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,*
- Wohnstandorte,*
- Standorte für Bildung und Kultur,*
- Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln.*

*Z 31 Die Standorte der zentralörtlichen Einrichtungen sind räumlich zu konzentrieren, um zusätzliche und vielfältige Standort- und Wachstumsvorteile zu bieten.“*

Fazit: Diesen Aufgaben als zentraler Ort wird die Stadt Halberstadt mit dieser Planänderung gerecht; auch die vorhandene Infrastruktur, das Nahverkehrsangebot und das Nahversorgungszentrum sowie die Sozialstruktur gewinnen durch das Planvorhaben.

### **5.1.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz)**

Im regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung aus dem Landesentwicklungsplan für die Ebene der Regionalplanung konkretisiert. Er setzt damit den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Kreise und Gemeinden im Planungsgebiet. Die im REPHarz in Text (als Z gekennzeichnet) bzw. Karte festgelegten Ziele der Raumordnung nach § 3 Nr. 2 ROG sind gemäß §§ 4 und 5 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Die im REPHarz festgelegten Grundsätze der Raumordnung nach § 3 Nr. 3 ROG (im Text als G gekennzeichnet) sind von den öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei der Ermessensausübung

nach Maßgabe des § 4 Abs. 2 ROG und der für die Planungen und Maßnahmen geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.

### REPHarz - 3. Allgemeine Grundsätze der Raumordnung für die Planungsregion

- „G 1-1 *Im Gesamtraum der Planungsregion Harz ist eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur zu entwickeln. Die Funktionsfähigkeit des Haushalts im besiedelten und unbesiedelten Bereich ist zu sichern. In den jeweiligen Teilräumen sind ausgeglichene wirtschaftliche, infrastrukturelle, soziale, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben.*
- G 2-1 *Die dezentrale Siedlungsstruktur ... ist zu erhalten. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren .... Der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben.“*
- G 2-2 *Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.*
- G 4-1 *Die Infrastruktur ist mit der Siedlungs- und Freiraumstruktur in Übereinstimmung zu bringen. Eine Grundversorgung der Bevölkerung mit technischen Infrastrukturleistungen der Ver- und Entsorgung ist flächendeckend sicherzustellen. Die soziale Infrastruktur ist vorrangig in Zentralen Orten zu bündeln.*
- G 4-2 *Die Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur soll darauf ausgerichtet werden, dass der Bevölkerung in allen Landesteilen in zumutbarer Entfernung die erforderlichen Einrichtungen bereitgestellt werden, um damit die allgemeinen Lebensbedingungen zu verbessern. Dazu soll das Netz der sozialen Einrichtungen - schwerpunktmäßig in den Zentralen Orten – bedarfsgerecht verbessert und vervollständigt werden. Die Belange von ... sowie der Behinderten sind dabei zu beachten. Gleiches gilt für die Belange der Senioren.*
- G 10-2 *Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich. ...*
- G 15: *Bei der weiteren Entwicklung der Siedlungs- und Infrastruktur ist die absehbare Bevölkerungsentwicklung der Planungsregion zu berücksichtigen.“*

#### REPHarz 4.1 Raumstruktur

- „Z 4: *Bei allen Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der Raum- und Siedlungsstruktur ist die derzeitige und absehbare Bevölkerungsstruktur und -entwicklung zu berücksichtigen.“*

#### REPHarz 4.2 Zentralörtliche Gliederung

- „Z 1 *Zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen ist das System Zentraler Orte weiterzuentwickeln. Die Zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale ... Aufgaben ... übernehmen.*
- Z 8 *Folgendes Mittelzentrum übernimmt Teilfunktionen eines Oberzentrums ... - Halberstadt.*
- Z 17 *In Zentralen Orten sind entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf und unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte Flächen ... für den Wohnungsbau, ... schwerpunktmäßig bereitzustellen.“*

Fazit: All diesen Grundsätzen und Zielen wird das Planvorhaben sowohl inhaltlich als auch mit seiner zentralen Lage im Stadtteil Sargstedter Siedlung gerecht.

Zur Siedlungsentwicklung trifft der REPHarz im Leitbild der Planungsregion folgende Aussagen:

*„1. Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung:*

*Zentrale Aufgabe für die Entwicklung der Planungsregion Harz ist die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilräumen der Region bei gleichzeitig anzustrebendem Ausgleich der bisherigen innerdeutschen Ungleichgewichte zwischen Ost und West. Dabei ist der rückläufigen demografischen Entwicklung im ausreichenden Maße Rechnung zu tragen. Die Planungsregion soll sich entsprechend ihrer unterschiedlichen natur- und kulturräumlichen Ausprägungen, sozioökonomischen Merkmale und räumlichen Potenziale miteinander zu einer attraktiven Wohn-, Arbeits- und Erholungsregion entwickeln. Damit werden auch günstige Bedingungen für eine anzustrebende Verlangsamung des Bevölkerungsrückgangs geschaffen. Das entsprechende Motto „Eine Region, in der es sich gut leben und arbeiten lässt“ soll insbesondere für die jungen und qualifizierten Menschen gelten, die die künftige Entwicklung der Region entscheidend prägen.*

*Die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung ist konsequent auf das zentralörtliche System abzustimmen. Es sind leistungsfähige und attraktive Zentren zu schaffen, die mit der Erfüllung ihrer Versorgungsfunktion den ländlichen Raum im jeweiligen Verflechtungsbereich aktiv unterstützen.*

*Attraktive Wohn- und Gewerbeflächen sind an städtebaulich integrierten Standorten vorzuhalten und zu entwickeln, wobei eine engere räumliche Zuordnung von Wohn- und Arbeitsort sowie eine weitgehende Vermeidung weiterer Zersiedlungen durch intelligentes Brachflächenmanagement bzw. Nutzung innerörtlicher Reserven angestrebt werden.“*

Für Halberstadt als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen ergibt sich daraus auch die Verpflichtung, entsprechende Wohnstandorte zu entwickeln. Auch wenn auf den ersten Blick der zu entwickelnde Wohnstandort im Plangebiet eher für die ältere Bevölkerung gedacht scheint, so kann zum einen davon ausgegangen werden, dass die barrierefreien Häuser ebenso für einen jüngeren Nutzerkreis geeignet ist. Zum anderen werden bei einem Umzug älterer Bürger aus dem eigenen Haus in diese Wohnanlage wieder attraktive Grundstücke frei, für die es in der jungen Bevölkerung eine Nachfrage gibt.

Ferner werden zum Thema Siedlungsentwicklung folgende Grundsätze formuliert:

*„G 10-2 Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich. Hierbei spielen in den Städten die Maßnahmen des Stadtumbau-Ost auf Grundlage städtebaulicher Konzepte zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität eine besondere Rolle.*

*G 10-3 Die regionstypischen, historisch bedingten Besonderheiten der Siedlungsstruktur und Baukultur sind im Rahmen einer ausgewogenen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Gliederung zu erhalten.  
...“*

Für diesen Bebauungsplan lässt sich aus den vorgenannten Punkten von LEP2010 und REPHarz ableiten:

Beiden Planwerken ist zu entnehmen, dass der innerörtlichen Bestandsentwicklung, Verdichtung und ihrer zeitgemäßen Anpassung an heutige Bedürfnisse ein hoher



Stellenwert beizumessen ist – noch vor der Inanspruchnahme weiterer Flächen der Land- oder Forstwirtschaft.

Mit der Planung wird den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalentwicklung entsprochen. Es werden gesunde Lebensbedingungen geschaffen. Er setzt auf einen seit 1999 rechtskräftigen Bebauungsplan auf, und ergänzt diesen sinnvoll, denn mit dieser Planänderung wird zum einen die Festsetzung für eine nicht erforderliche Einzelhandelsnutzung aufgehoben und zum anderen die rechtliche Voraussetzung für die Schaffung eines stark nachgefragten Wohnungsangebotes – nämlich kleinflächig, doch unabhängig und ohne Barrieren – geschaffen. Die notwendige Erschließung auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist bereits gegeben und die Integration in das bestehende Wohngebiet sowie die Nähe zum Nahversorgungszentrum und zu den Sozialeinrichtungen sind ideal.

Das Plangebiet ist Teil des zentralen Ortes. Als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums übernimmt Halberstadt eine Versorgungsfunktion nicht nur für die Stadt selbst, sondern auch für den sie umgebenden ländlichen Raum – auch quantitativ ist deshalb die Schaffung des Baurechtes für maximal 40 Wohnungen gerechtfertigt.

Die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur wird durch die Planung erhalten; eine Zersiedlung der Landschaft wird vermieden, indem auf eine zentral gelegene Fläche in einem bestehenden Wohngebiet zurückgegriffen wird.

## **5.2 Sonstige Planungsrahmendaten**

### **5.2.1 Denkmale / Bodendenkmale – Archäologie**

Das Plangebiet ist weder in einem Flächendenkmal gelegen noch mit Einzeldenkmälen ausgestattet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine archäologischen Kulturdenkmale (gem. § 2 (2) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST)) bekannt, gemäß DSchG sind dennoch bauausführende Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen (§ 9 (3) DSchG ST). Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmales sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Im Übrigen wird auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DSchG ST, insbesondere dessen § 14 (2) und (9), verwiesen.

### **5.2.2. Altlasten**

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### **5.2.3. Kampfmittel**

Es gibt keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet. Da Halberstadt Bombenabwurfgebiet war, können sie jedoch niemals ganz ausgeschlossen werden.

## **5.3 Örtliche Planungsvorgaben**

### **5.3.1 Landschaftsrahmenplan**

Der Landschaftsrahmenplan wurde im Jahr 1997 durch den damaligen Landkreis Halberstadt aufgestellt. Er stellt Ziele der landschaftlichen Entwicklung auf der

Grundlage der naturräumlichen Gegebenheiten und der Kulturlandschaftsentwicklung dar.

Die Stadt Halberstadt befindet sich in der naturräumlichen Einheit des "Nördlichen Harzvorlandes". Kleinräumig ist es dem nördlich der Stadt Halberstadt gelegenen Planungsraum „Plattenregion“ (Quenstedter Platte) zuzuordnen. Bei der Einheit handelt es sich um eine leicht nach Nordosten und zu den Flussauen hin geneigte Ebene mit nur geringen relativen Höhenunterschieden.

Der Landschaftsrahmenplan bildete die Grundlage für die Erstellung des Landschaftsplanes für die Stadt Halberstadt.

### **5.3.2 Landschaftsplan der Stadt Halberstadt**

Der Landschaftsplan gibt – ableitend vom Landschaftsrahmenplan des Altkreises Halberstadt – unter Pkt. 7.1 Hinweise für die Bauleitplanung.

Insbesondere soll der Innenentwicklung der Vorzug vor einer weiteren Zersiedelung der Landschaft gegeben und Entwicklungskapazitäten im vorhandenen Siedlungsgebiet genutzt werden. Altstandorte sollen vorrangig aktiviert werden.

Bereiche mit sehr hohem Landschaftserleben wie Ortsränder und Standorte mit hohem Biotopentwicklungspotenzial sollen von Neubesiedelung freigehalten werden.

Diesen Empfehlungen entspricht die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 vollinhaltlich.

### **5.3.3 Konzept zur Kulturlandschaftsentwicklung in der Planungsregion Harz**

Im Kulturlandschaftskonzept für die Planungsregion Harz aus dem Jahr 2014 ist die Region in einzelne Kulturlandschaftseinheiten gegliedert. Halberstadt, hier insbesondere das Plangebiet, gehört zur Einheit 7, „urban geprägte Kulturlandschaft“, Untereinheit II 15, „Stadtlandschaft Halberstadt“.

### **5.3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK HBS25)**

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Halberstadt wurde im Jahr 2013 aufgestellt und wird seither fortgeschrieben. Es ist sowohl Konzept als auch Handlungs- und Umsetzungsstrategie.

Für den Bereich Wohnen ist im ISEK das Ziel formuliert, „ein ausdifferenziertes Wohnungsangebot für verschiedene Zielgruppen bereit zu halten. Dies umfasst zum einen unterschiedliche Preisniveaus, Eigentumsverhältnisse (Kauf, Miete, Genossenschaft, Bauherrengemeinschaft), die Sicherung und Qualifizierung unterschiedlicher Wohnlagen innerhalb der Stadt sowie eine Vielfalt an Wohngrundrissen. Zudem können zusätzliche Angebote für ältere und junge Menschen oder auch generationenübergreifende Wohnprojekte den Wohnungsmarkt ergänzen.“

Die Entwicklung und Nachnutzung von Baulücken und Rückbauflächen in Halberstadt bietet hier ein großes Potenzial. Auch vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und der finanziellen Rahmenbedingungen ist eine klare Prioritätensetzung – sowohl räumlich als auch thematisch – erforderlich. Diese erfolgt im ISEK durch die Definition von drei Schwerpunkträumen mit entsprechend zugeordneten Entwicklungszielen innerhalb der behandelten Handlungsfelder der Stadtentwicklung.

Das Plangebiet befindet sich im Schwerpunktgebiet 3, in dem der Schwerpunkt auf dem Erhalt der vorhandenen Nutzung und bedarfsgerechter Entwicklung liegt. Eine

Ergänzung und Erweiterung der bestehenden Angebote und Funktionen wird nicht beabsichtigt. Entsprechend dient die 2. Änderung des Bebauungsplanes der Sicherung der Sozialstruktur und der Nachverdichtung der vorhandenen Nutzung Wohnen und damit der konsequenten Umsetzung des ISEK.

### **5.3.5 Zentren- und Sortimentskonzept (Einzelhandelskonzept, 2009)**

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Halberstadt wurde am 22.10.2009 beschlossen, um den Einzelhandel im Stadtgebiet sinnvoll steuern zu können. Planungshorizont des Einzelhandelskonzeptes ist 2015, jedoch betrachtet das zugrundeliegende Gutachten einen Untersuchungszeitraum bis 2020 und empfiehlt, bis zu diesem Zeitpunkt die gutachterlichen Empfehlungen sukzessive umzusetzen.

Dazu werden die Ziele des Konzeptes im Wege der Bauleitplanung in verbindliches öffentliches Baurecht umgesetzt. Außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche werden die Möglichkeiten für die Ansiedlung von Betrieben des Einzelhandels hinsichtlich der Größe und der Sortimente erheblich eingeschränkt.

In der Einzelhandelslandschaft ist derzeit keine schwerwiegende Veränderung erkennbar, die eine erneute gutachterliche Bewertung nahelegt, so dass nach wie vor auf diese informelle Planung zurückgegriffen wird.

Die Beibehaltung der Ausweisung des Sondergebietes Handel im Geltungsbereich des B-Planes Westlich Sargstedter Siedlung ist für die Versorgung des Gebietes nicht erforderlich. Der vorhandene etablierte Versorgungsbereich wurde durch Bebauungsplan Nr. 58 „Nahversorgungszentrum Sargstedter Siedlung“ erweitert und gestärkt und ist für die Nahversorgung des Gebietes ausreichend bemessen. Die Umwandlung der Gebietsausweisung ist somit angemessen und folgerichtig.

### **5.3.6 Flächennutzungsplan (F-Plan)**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im F-Plan der Stadt Halberstadt ist im Norden des Plangebietes eine Fläche als Sonderbaufläche Handel dargestellt.

Damit ist die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Anstelle dieses SO-Gebietes soll im Zuge der 2. Änderung unter Anwendung des § 13a BauGB analog zu den umgebenden Baufeldern eine Wohngebietsfläche ausgewiesen werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes wird nicht beeinträchtigt. Die Darstellung der Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung zur Wohnbaufläche geändert. Im Vorentwurf des neu aufzustellenden Flächennutzungsplanes findet dies bereits Berücksichtigung.

### **5.3.7 Bebauungspläne**

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung, der identisch ist mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 20 „Westlich Sargstedter Siedlung, 1. Bauabschnitt“, besteht bereits Baurecht nach § 30 BauGB. Ziel der Änderung ist die Umwandlung einer unbebauten Fläche im Nordosten des Plangebietes, für die bisher „Sondergebiet Handel“ festgesetzt ist, in „Wohnen“, um hier Baurecht für eine spezielle barrierefreie/barrierearme Wohnform zu schaffen, für die es zurzeit kein adäquates Angebot gibt.

Die Flächen im Geltungsbereich sind – bis auf die umzuwandelnde Sonderbaufläche Handel – überwiegend bebaut und erschlossen. Für die übrigen Flächen im Geltungsbereich bleiben die Festsetzungen erhalten; hier erfolgt lediglich eine Übernahme der Festsetzungen des Ursprungsplanes mit dem Ziel, den Bebauungsplan in eine digitale Form zu überführen.

Mit der am 14.04.2011 über den Bebauungsplan Nr. 58 „Nahversorgungszentrum Sargstedter Siedlung“ erfolgten funktionalen Stärkung und Erweiterung des bereits ansässigen Nahversorgers wurde die Sonderbaufläche Handel im B-Plan 20 entbehrlich. Sie wurde bereits im Verfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 58 in Aussicht gestellt.

Eine Änderung der Nutzung der Sondergebietsfläche Handel wurde 2012 bereits mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 20 A "Schulstandort Sargstedter Siedlung" Beschluss Nr. BV 371 (V/2009-2014) verfolgt, damals jedoch noch mit dem Ziel, die Fläche für einen Schulneubau zu entwickeln. Diese Planung wurde nicht weiter verfolgt, da für das bestehende Schulgebäude die Sanierung beschlossen wurde.

#### **5.4 Zwischengemeindliches Abstimmungsgebot**

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind benachbarte Gemeinden verpflichtet, ihre Bauleitpläne aufeinander abzustimmen. Dies stellt eine besondere gesetzliche Ausprägung des planungsrechtlichen Abwägungsgebotes des § 1 Abs. 7 BauGB dar. Eine formelle wie inhaltliche Abstimmung ist nach den zum Abwägungsgebot entwickelten Grundsätzen geboten, wenn aufgrund von anzunehmenden Auswirkungen gewichtiger Art auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Nachbargemeinde ein qualifizierter Abstimmungsbedarf besteht, um solche Auswirkungen, insbesondere unzumutbarer Art, zu vermeiden.

Die Nachbargemeinden werden im Zuge der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. nach § 2 Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB offiziell am Verfahren beteiligt.

### **6 Planungsrechtliche Situation und rechtliche Auswirkungen**

Planungsrechtlich ist die zu ändernde Teilfläche zurzeit ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel.

Das nunmehr verfolgte Verfahren wird nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung betrieben, da sich die zu ändernde Teilfläche in einem vollständig bebauten Eigenheim-Gebiet befindet. Zwar umfasst das Plangebiet insgesamt 69.000 m<sup>2</sup> und setzte damit gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 eine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich der Umweltauswirkungen voraus; der tatsächlich (inhaltlich) zu ändernde Bereich umfasst hingegen nur ca. 9.000 m<sup>2</sup> und liegt damit unterhalb der Schwelle des § 13a Abs. 1, Satz 2 Nr. 1, der maßgebliche Versiegelungsgrad wird durch das Vorhaben nicht überschritten. Die Umweltbelage wurden im Ursprungsplan mittels Grünordnungsplan vollumfänglich beleuchtet und Eingriffe bereits ausgeglichen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB benannten Schutzgüter bestehen nicht, siehe dazu auch diese Begründung Punkt 18. Das festzusetzende Maß der baulichen Nutzung – u. a. geregelt über die Grundflächenzahl (GRZ) wird gegenüber der bisher zulässigen Nutzung geringfügig niedriger ausfallen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 20, 2. Änderung, werden dessen Festsetzungen rechtsverbindlich, und diese werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 (Ursprungsplan von 1999) in diesem Teilbereich ersetzen. Eventuell unbeabsichtigt geänderte Festsetzungen im Bereich der Wohngebiete des Ursprungsplanes (z.B. durch einen Übertragungsfehler) erfahren über das aktuelle Verfahren eine Legitimierung.

Die sachlichen Änderungen der 2. Änderung betreffen nur den Norden des Plangebietes (Gemarkung Halberstadt, Flur 6, Flurstück 1104 – die ehemalige Sonderbaufläche Handel und umgebende private Grünflächen). Ein Aufstellungsbeschluss mit der Zielsetzung Wohnbebauung, der genau diesen Bereich umschließt, wurde mit Beschluss Nr. BV 252 (VI/2014-2019) bereits am 23.06.2016 vom Stadtrat gefasst.

Im aktuellen Aufstellungsverfahren zur 2. Änderung wird der räumliche Geltungsbereich neu gefasst, Beschluss Nr. BV 252 (VI/2014-2019) wird aufgehoben. Nunmehr ist der räumliche Geltungsbereich identisch mit dem des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 20 „Westlich Sargstedter Siedlung, 1. BA“. Die Einbeziehung des gesamten Geltungsbereiches zum Zwecke der Planänderung erfolgte, um über das Verfahren den gesamten Plan in eine digitale Form – verbunden mit einer farbigen Darstellung – zu überführen

## **B Beschreibung des Plangebietes**

### **7 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind inzwischen überwiegend in privater Hand und mit Eigenheimen bebaut. In kommunalem Eigentum der Stadt Halberstadt befindet sich – neben den Straßen- Wege- und Grünflächen – lediglich noch eine ca. 0,9 ha große Fläche im Nordosten des Plangebietes (bisher Sonderbaufläche Handel), die der Grund für die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist. Diese Fläche soll an einen Vorhabenträger verkauft werden. Die Auswahl des Vorhabenträgers erfolgte nach Ausschreibung des Grundstücks aufgrund des eingereichten städtebaulichen Konzeptes.

### **8 Baubestand, aktuelle Nutzungen**

Das Plangebiet ist bis auf die 0,9 ha große Fläche im Nordosten des Plangebietes vollständig mit Einfamilienhäusern bebaut. Auf besagter Fläche ist derzeit Grün-/Rasenfläche vorherrschend. Sie konnte bisher keiner dauerhaften Nutzung zugeführt werden und wird lediglich extensiv gepflegt.

Ausgewiesen ist diese Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 als „Sondergebiet Handel“. Eine Handelsnutzung ist nicht bedarfsgerecht.

### **9 Verkehrliche Erschließung**

Verkehrstechnisch ist das Plangebiet vollständig durch die Straßen Milanweg, Sperberweg, Bussardweg, Habichtweg erschlossen. Zudem führt eine fußläufige Wegeverbindung von Nordost nach Südwest durch einen das Plangebiet durchquerenden Grünzug.

### **10 Stadttechnische Erschließung**

Über Ver- und Entsorgungsanlagen der HalberStadtwerke GmbH und der Abwassergesellschaft Halberstadt GmbH ist das Gebiet voll erschlossen.



## C Planungsinhalt und dessen Auswirkungen

### 11 Planungskonzepte

#### 11.1. Nutzungskonzept

Das Gebiet dient dem Wohnen gemäß § 4 BauNVO. Die bisher als Sondergebiet Handel ausgewiesene Fläche im Nordosten des Plangebietes soll mit dieser Planänderung ebenfalls zum Wohngebiet entwickelt werden.

Damit wird die Grundlage für die Realisierung des Bauherrenkonzeptes gelegt, das die Errichtung von kleinen Einfamilienhäusern in der Form einer kompakten eingeschossigen Anlage aus winkelförmigen Häusern vorsieht. Es wird ein barrierefreies Wohnangebot mit kleinen privaten Freiräumen und halböffentlichen Begegnungsräumen geschaffen, die es den Bewohnern gestattet, auch mit körperlichen Einschränkungen in einem abgeschlossenen Haus zu leben. Die geplante Dichte in Verbindung mit den winkelförmigen Hausgrundrissen erlaubt einen sparsamen Flächenverbrauch einerseits und die Sicherung einer Privatsphäre und der brandschutztechnischen Erfordernisse andererseits.

Ergänzt wird dieser Teilbereich durch ein Gemeinschaftsgebäude mit Freifläche, das als Begegnungsstätte für die Mieter und ihre Gäste, beispielsweise für eine Familienfeier, dient. Hier soll auch die Möglichkeit für eine Haustechnikzentrale, ggf. im Kellergeschoss, geschaffen werden.

Abbildung 3 Bebauungsvorschlag



Quelle: Investorenkonzept Juni 2017; ARC Architekturkonzept, Halberstadt

Das Vorhaben befindet sich nicht in einem Denkmalbereich. Die geplante eingeschossige Bebauung fügt sich in die angrenzende Umgebungsbebauung nahtlos ein.

## **11.2 Verkehrskonzept**

Das Verkehrskonzept des Plangebietes wird beibehalten.

Das im Zuge der zweiten Änderung neu ausgewiesene Wohngebiet im Nordosten des Geltungsbereiches (WA1 und WA2) wird über den östlichen Teil des Milanweges erschlossen, diese Einmündung ist baulich bereits vorhanden.

Eine private Stichstraße mit Wendemöglichkeit sichert die innere Erschließung dieser neuen Baugebietsfläche in Richtung Nordosten. Im Bebauungsplan wird die verkehrliche Erschließung über ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Für den Lkw-Verkehr – dreiachsiges Müllfahrzeug und Feuerwehr sowie Lieferfahrzeuge – wird das Fahrrecht entlang der Grundstücksgrenze nach Südosten auf die NW-10-Straße geführt. Diese Fläche dient nicht dem privaten Pkw-Verkehr und wird mittels Poller geschlossen gehalten und nur im Bedarfsfall (z. B. durch Hausmeister bzw. Feuerwehr) geöffnet.

Darüber hinaus wird die vorhandene fußläufige Wegeverbindung aus Richtung Meisenweg in Form eines Wegerechtes aufgenommen und fortgeführt.

## **11.3 Stadttechnische Erschließung**

Über Ver- und Entsorgungsanlagen der HalberStadtwerke GmbH und der Abwassergesellschaft Halberstadt GmbH ist das Gebiet voll erschlossen. Die Dimensionierung für den Anschluss der neu auszuweisenden Wohnbaufläche scheint derzeit ausreichend bemessen. Abschließend können dazu erst Aussagen getroffen werden, wenn die Beteiligung der Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt ist. Gegebenenfalls erforderliche Erweiterungsmaßnahmen gehen zu Lasten des Investors/Bauherren.

Das auf den im WA1 und WA2 anfallende Regenwasser wird – wie bereits im übrigen Plangebiet – auf dem Grundstück versickert bzw. verbraucht.

## **11.4 Grünordnerisches Konzept**

Das grünordnerische Konzept des geltenden Bebauungsplanes Nr. 20 wird vollinhaltlich übernommen. Für die neu ausgewiesene Wohngebietsfläche wird Wohnen mit einer hohen Grundflächenzahl festgesetzt, der Versiegelungsgrad bleibt dennoch hinter dem des ehemals festgesetzten Sondergebietes zurück. Eine Festsetzung, die den Umfang der neu zu pflanzenden Vegetation regelt, kann auf den nicht überbaubaren Flächen außerhalb der Baugrenzen sowie entlang der Verkehrsflächen erfüllt werden.

# **12 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Darstellungen**

## **12.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **12.1.1 Art der Nutzung – textliche Festsetzung Nr. 1**

Als Art der baulichen Nutzung ist im gesamten Plangebiet allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 ergänzt dies wie folgt. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO wird die allgemein zulässige Nutzung nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 „die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften“ ausgeschlossen. Das bedeutet, die bereits für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 getroffene Festsetzung wird auf den Änderungsbereich übertragen. Zwar ist für das

Wohngebiet eine Begegnungsstätte geplant, diese hat aber nicht den Charakter einer (öffentlichen) Gastronomie, sondern dient den Bewohnern der Einfamilienhäuser als Nutzungsergänzung.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes, auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO sind diese Nutzungen ausgeschlossen, da die Fläche der Wohnnutzung vorbehalten bleiben soll.

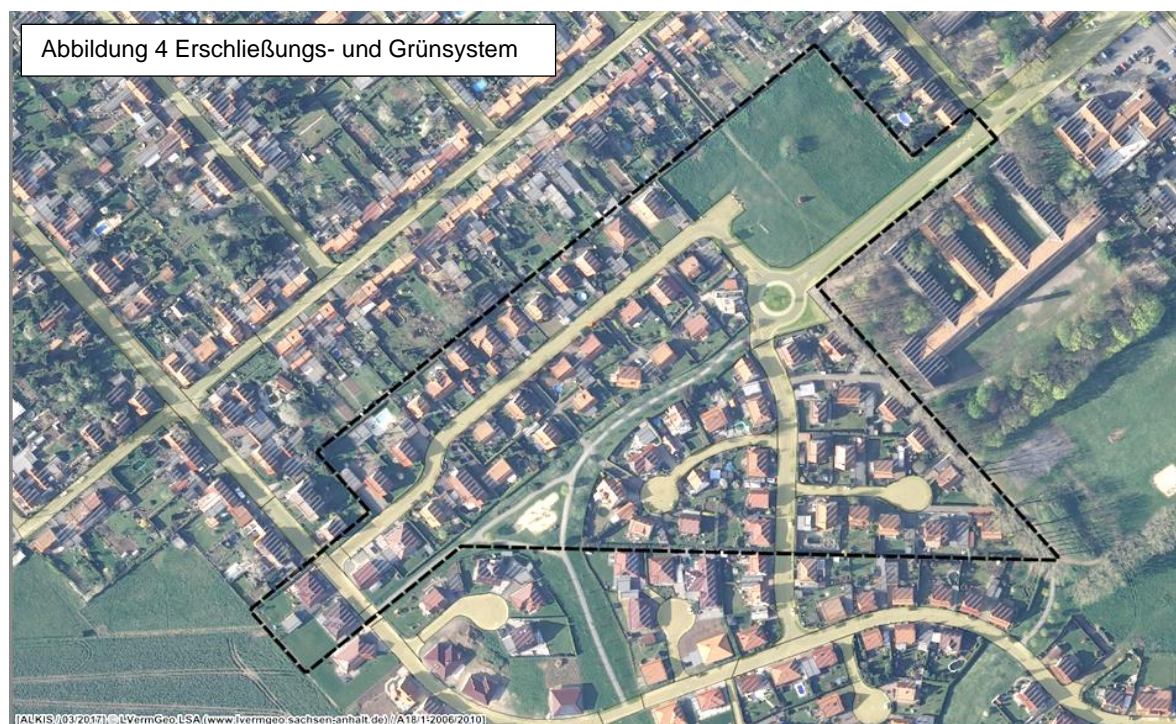
Davon abweichend sind im Baugebiet WA2 ist die Nutzungsart nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“ zugelassen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt. Damit soll erreicht werden, dass die Verwaltung der Wohnanlage vor Ort angesiedelt werden kann, weil hier ein höherer Bewirtschaftungsaufwand gesehen wird als bei herkömmlichem Mietwohnungsbau.

### 12.1.2 Maß der Nutzung – zeichnerische Festsetzung

#### Grundflächenzahl

Abweichend vom übrigen Plangebiet wird in der Planzeichnung für die Gebiete WA1 und WA2 eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dies geht über das übliche Maß für eine Wohnnutzung gemäß § 17 BauNVO hinaus. Auf der Grundlage des § 17 Abs. 2 wird die in Abs. 1 genannte Obergrenze überschritten, weil die konzeptgemäße bauliche Dichte städtebaulich gewollt ist.

Das Wohnkonzept sieht eng stehende Gartenhofhäuser vor, weil damit der Teil der Bevölkerung angesprochen wird, der zwar im separaten Haus wohnen möchte, jedoch kein großes Grundstück bewirtschaften will oder kann. Hierfür eignet sich der gewählte Typ der Winkelhäuser in hervorragender Weise. Die das Haus umgebenden Freiflächen werden auf ein Minimum reduziert, ebenso die Erschließungsflächen, die sich auf eine zentrale private Wohnstraße, ergänzt um Fußwege, über welche die Häuser erreicht werden, beschränkt. Mit einer geringeren Grundflächenzahl ist diese Dichte nicht erzielbar und es würde ein hoher Anteil nicht nutzbarer Freiflächen entstehen. Dies widerspräche dem Konzept der sozialen Nähe ebenso wie der Wirtschaftlichkeit und dem sparsamen Umgang mit der Fläche.



Ausgeglichen ist diese erhöhte Dichte durch mehrere Faktoren. Zum einen sind die geplanten Häuser nur eingeschossig mit einem Flachdach oder einem flach geneigten Dach. Eine nicht ausreichende Belichtung der Wohnhäuser und eine unzumutbare Verschattung der Nachbarbebauung sind damit nicht zu befürchten. Die Versorgung mit Frischluft ist durch die das Wohngebiet durchziehenden Zuwegungen ebenfalls gesichert.

Durch die Stellung der Gebäude wird der erforderliche Sozialabstand gewährleistet. Sowohl privater Rückzugsraum als auch Begegnungsmöglichkeiten werden auf diese Weise geboten.

Zum anderen handelt es sich bei den betroffenen Flächen WA1 und WA2 mit 0,9 ha lediglich um ein knappes Sechstel des Plangebietes, das im Übrigen mit traditionellen Einfamilienhäusern auf größeren, durchgrünten Grundstücken bebaut ist. Der Ausgleich ist aber bereits dadurch gegeben, dass in unmittelbarer Nachbarschaft ein öffentlicher Grünzug angrenzt, der von der Bewohnerschaft genutzt werden kann und soll. Die gesunden Wohnverhältnisse sind damit gewahrt.

Die Belange des Brandschutzes werden durch die Stellung der Gebäude bzw. die Ausführung der Außenwände als Brandwände gewahrt.

#### Private Verkehrsflächen – textliche Festsetzung Nr. 10

Diese Festsetzung ergänzt die zeichnerische Festsetzung der Grundflächenzahl, deren Ermittlung und Nachweis ohne Berücksichtigung der Verkehrsflächen erfolgt. Damit wird das tatsächliche Verhältnis zwischen Baufläche und Freifläche der Wohnanlage ermittelt.

#### Mindestgröße der Baugrundstücke – textliche Festsetzung Nr. 6

Für die Wohngebiete in der ursprünglichen Planung sind Mindestgrößen für die Baugrundstücke festgesetzt. Abweichend davon wird für WA1 und WA2 keine Mindestgröße festgesetzt. Dies ergibt sich aus der gewünschten Dichte der Bebauung und der Tatsache, dass eine Grundstücksteilung in Parzellen nicht vorgesehen ist.

#### Zahl der Vollgeschosse – zeichnerische Festsetzung; textliche Festsetzung Nr. 4

Für WA1 und WA2 wird in der Planzeichnung als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse „eins“ festgesetzt. Da die Häuser barrierefrei sein und eine geringe Wohnfläche aufweisen und dennoch wirtschaftlich zu betreiben sein sollen, ist nur ein Geschoss sinnvoll und geplant.

Ein Kellergeschoss ist darüber hinaus zulässig und wird nicht als Vollgeschoss im Sinne dieser Festsetzung betrachtet (textliche Festsetzung Nr. 4). Damit wird die Möglichkeit eröffnet, technische Anlagen im Untergeschoss unterzubringen und damit wertvolle Nutzfläche zu sparen. In der Praxis wird dies voraussichtlich für das Gemeinschaftshaus zutreffen.

### **12.1.3 Bauweise/Baugrenzen**

#### Baugrenzen, nicht überbaubare Grundstücksflächen – zeichnerische Festsetzung, textliche Festsetzung Nr. 7

Zeichnerisch ist für WA1 und WA2 entlang der Grundstücksgrenzen zu den benachbarten Privatgrundstücken eine Baugrenze im Abstand von 3,0 m festgesetzt. Ent-



lang der öffentlichen Straßen NW 10-Straße und Milanweg wird eine Baugrenze parallel zur Straßenparzelle, im Kreuzungsbereich entsprechend abweichend, festgesetzt. Damit wird eine Fläche für Baum- bzw. Strauchpflanzungen vorgehalten, um den Straßenraum zu gliedern und aufzuwerten und die Wohnhäuser abzuschirmen. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 ist die Zulässigkeit von Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen geregelt. Diese erübrigt sich im Fall der Gebiete WA1 und WA2, da hier jenseits der Baugrenzen eine private Grünfläche festgesetzt ist und damit Nebenanlagen von vornherein ausgeschlossen sind.

#### Bauweise – zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 2

Grundsätzlich gilt im Plangebiet eine offene Bauweise.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO für die Gebiete WA1 und WA2 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig. Sie dürfen in Form von Gartenhofhäusern in L- oder U-Form mit oder ohne Abstandsfläche errichtet werden. Damit wird dem Bedürfnis nach Wohngrundstücken mit privatem Freiraum, aber ohne pflegeaufwändige Grundstücke, Rechnung getragen. Die Mindestabstände der Bebauung zum umgebenden Baubestand bzw. zur öffentlichen Straße sind über die Baugrenzen geregelt. Innerhalb der Baugebiete WA1 und WA2 ist eine Parzellierung nicht vorgesehen, es wird demnach keine inneren Grundstücksgrenzen geben, von denen ein Grenzabstand zu regeln wäre.

#### Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen – textliche Festsetzung Nr. 3

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO LSA wird für die Baufelder WA1 und WA2 von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Tiefe der Abstandsflächen zwischen den einzelnen Häusern zu reduzieren. Hier sollen auch Abstände von abschnittsweise 1,50 m insgesamt, das heißt 0,75 m vor jeder maßgeblichen Außenwand, realisiert werden. Die Belange des Brandschutzes bleiben unberührt und werden durch geschickte Anordnung geschlossener Außenwandflächen erzielt. Dieser Festsetzung liegt die städtebauliche Zielvorstellung zugrunde, eine dichte, dennoch abgeschirmte, kleinteilige Wohnsituation zu schaffen, ohne die Privatsphäre und den Anspruch auf Belichtung und Belüftung zu vernachlässigen.

### **12.1.4 Nebenanlagen/Stellplätze/Garagen**

#### Stellplätze/Garagen, textliche Festsetzung Nr. 8, zeichnerische Festsetzung

Die Stellplätze und Garagen sind so anzuordnen, dass an jedem Grundstück nur eine Zu-/Ausfahrt zur öffentlichen Straße entsteht. Damit wird eine übermäßige Unterbrechung der Gehwege und der öffentlichen Anpflanzungen vermieden. Für den Bereich der Baugebiete WA1 und WA2 gibt es gemäß Investorenkonzept nur eine Zu- und Ausfahrt zum Milanweg sowie die zusätzliche Ausfahrt zur NW-10-Straße (Privatstraße).

Festsetzungen zur erforderlichen Anzahl von Stellplätzen werden in Abweichung von den Festsetzungen im Ursprungsplan nicht bzw. nicht mehr getroffen. Damit erfolgt eine Angleichung an bestehende Bebauungspläne der Stadt Halberstadt und führt den Verzicht der Bauordnung auf einen Stellplatznachweis und den Verzicht der Stadt Halberstadt auf die Stellplatzsatzung konsequent fort.



Entlang der NW-10-Straße wird eine Fläche für das Abstellen von Fahrzeugen festgesetzt. Diese Fläche mit einer Tiefe von ca. 7,50 m kann für eine separate Wohnbebauung nicht genutzt werden. Eine sinnvolle Lösung wäre die Zuordnung dieser Teilfläche zum Nachbarflurstück 851/1, dessen Eigentümer an einem Kauf jedoch nicht interessiert sind. Als öffentliche Verkehrsfläche ist sie nicht erforderlich. Die sinnvollste Lösung ist es deshalb, hier Besucherparkplätze für die Wohnbauflächen WA1 und WA2 anzubieten und damit das Wohngebiet zu entlasten.

#### **12.1.5 Festsetzungen zur Verkehrserschließung**

(textliche Festsetzungen Nr. 9 u. 10; zeichnerische Festsetzungen)

Die innere Erschließung der Wohngebietsflächen im Nordosten des Plangebietes erfolgt in Form einer privaten Verkehrsfläche. Diese wird nicht als Verkehrsfläche sondern in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf den Wohngebietsflächen in einer Breite von 5,3 Metern festgesetzt.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zwischen WA1 und WA2 dient der Erschließung der genannten Baufelder. Neben der fußläufigen Zuwegung ist auch das Befahren mittels motorisiertem Individualverkehr sowie in Teilbereichen das Abstellen der Fahrzeuge auf Stellplätzen abzusichern.

Weiterhin dient die Fläche der Führung leitungsgebundener Infrastrukturen zur Ver- und Entsorgung anliegender und hinterliegender Baugrundstücke.

Sie dient auch der Befahrung mit Liefer-, Entsorgungs- und Rettungsfahrzeugen; für diese ist eine zusätzliche Ausfahrt am Nordostrand des Plangebietes entlang der Grundstücksgrenze zur NW-10-Straße zu sichern.

Darüber hinaus dient eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Fläche der Allgemeinheit zur fußläufigen Querung des Wohngebietes zwischen Meisenweg 30,31 und Milanweg und/ oder NW-10-Straße. Die Belastung dieser Flächen ist nicht zwingend lagegetreu umzusetzen, sofern sichergestellt ist, dass eine durchgängige fußläufige Wegeverbindung mit mindestens 3 Metern Breite vom Durchgang Meisenweg 30 und 31 (Nordwestteil) und mit mindestens 1,50 Metern Breite zur NW-10-Straße (Südostteil) unter Einbeziehung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zwischen WA1 und WA2 gewährleistet ist.

Teilflächenveräußerungen sind zurzeit nicht geplant. Dennoch zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmende Grundstücksteilungen begründen für die neuen Eigentümer bzw. Inhaber eigentumsgleicher Rechte sowie die Träger der leitungsgebundenen technischen Infrastruktur das Recht auf dingliche Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten von den öffentlichen Verkehrsflächen zum Baugrundstück bzw. zu den Stellplätzen.

#### **12.1.6 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung**

(textliche Festsetzungen Nr. 9, 10 und 14, zeichnerische Festsetzung)

Die Versorgung von WA1 und WA2 mit Trinkwasser, Strom und Gas sowie die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgen über die in den öffentlichen Straßen vorhandenen Netze. Die innere Erschließung des Gebietes muss durch den Bauherren in Abstimmung mit den Ver- bzw. Entsorgern erfolgen.

Eine Ableitung des auf den Privatgrundstücken anfallenden Niederschlagswassers über die Straßenkanalisation ist aus Kapazitätsgründen nicht zulässig. Dies begründet die Festsetzung zum Verbrauch bzw. zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Gebiet der Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR. Dieser Satzung zufolge besteht ein Anschluss- und Benutzerzwang für Grundstücke, auf denen Abfall anfällt. Da normalerweise der Abfall an der nächsten öffentlichen Straße zur Abholung bereitzustellen ist, die Wege im WA1/WA2 hierfür jedoch unverhältnismäßig lang sind, gilt das festgesetzte Fahrrecht auch für die Abfallentsorgung. Hierfür muss der Eigentümer mit der Enwi AöR eine entsprechende Vereinbarung treffen.

### **12.1.7 Höhenfestsetzungen**

(textliche Festsetzung Nr. 5)

In der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird die Traufhöhe definiert und festgesetzt. Dabei werden die Bestimmungen aus dem Ursprungsplan unverändert übernommen, dort waren sie jedoch in der örtlichen Bauvorschrift verankert. Lediglich im Gebiet des Sondergebietes Handel war eine Traufhöhe zeichnerisch festgesetzt.

Für diesen Änderungsbereich wird eine Traufhöhe von maximal 3,80 m unter Bezugnahme auf vorhandene Höhenpunkte in der Umgebung festgesetzt. Damit werden trotz der dichten Bebauung die ausreichenden Belichtungsverhältnisse und damit die gesunden Wohnverhältnisse sichergestellt.

### **12.1.8 Immissionsschutz**

Festsetzungen zum Immissionsschutz erübrigen sich, da das gesamte Gebiet wie auch der angrenzende Bestand Wohngebiet sind.

## **12.2 Weitere Festsetzungen**

### Private Grünfläche – zeichnerische Festsetzung

Abweichend vom übrigen Plangebiet wird für die Baugebiete WA1 und WA2 eine private Grünfläche festgesetzt, welche die Wohngebiete einfasst. Dies dient nicht zuletzt wegen der geplanten dichten Bebauung dem Übergang zu den Bestandsgrundstücken und zur öffentlichen Straße. Damit wird aber auch bezweckt, dass in diesen Abständen keine Nebenanlagen entstehen dürfen, die anderenfalls außerhalb der Baugrenzen zulässig wären. Hier soll dafür Sorge getragen werden, dass die nicht überbaubare Grundstücksfläche ausnahmslos unversiegelt und begrünt wird.

### Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken – textliche Festsetzung Nr. 11

Sowohl die Grundstücke als auch die Privatstraße in WA1 und WA2 sollen durch Baumpflanzungen aufgewertet und gegliedert werden. Dazu wird eine Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen aufgenommen. Die Pflanzung der Bäume muss nicht lagegenau erfolgen, sondern kann sich auf die Gebäude- bzw. Freiflächenanordnung beziehen. Folgende Baumarten werden vorgeschlagen:

Art	Wuchsform	Höhe/m	Besonderheit
Kupfer-Felsenbirne Amelanchier arborea „Robin Hill“	breit, eiförmig	6 – 8	Blüte + Herbstfärbung
Apfel-Dorn Crataegus lavalleyi „Carrierei“	breit, buschig	bis 7	sehr gesundes Laub + rote Früchte
Hopfenbuche Ostrya carpinifolia	eiförmig, elliptisch	8 – 12	„Klima-Baumart“
Traubenkirsche Prunus padus „Schloss Tiefurt“	kegelförmig	9 – 12	weiße Blüten
Säulen-Ahorn Acer platanoides „Columnare“ Typ 1	säulenförmig	bis 8	sehr schlanke Krone
Mahagoni-Kirsche Prunus serrula	rundlich	6 – 8	Rinde mahagonifarben

Diese Arten sind im Hinblick auf die zu erwartende Größe und ihre Wuchsform der relativ kleinteiligen dichten Bebauung angemessen; hinsichtlich ihres Schmuck- und ihres ökologischen Wertes dürften sie einer Bereicherung der Bebauung dienen.

Die Festsetzungen für das übrige Plangebiet bleiben unverändert.

#### Öffentliche Grünflächen – textliche Festsetzung Nr. 12

Die Festsetzung zu den öffentlichen Grünflächen bleibt unverändert.

#### Ausgleichsmaßnahmen in öffentlichen Straßenverkehrsflächen – textl. Festsetzung Nr. 13

Die Festsetzung bleibt unverändert.

### **12.3 Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift**

Zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 20 „Westlich Sargstedter Siedlung, 1. BA“ wurde eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung auf der Ermächtigungsgrundlage der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt erlassen, um einen Mindestanspruch auf Gestaltqualität zu sichern. Wegen Veränderungen der Ermächtigungsgrundlage BauO LSA mussten mehrere Beschlüsse zur Weitergeltung dieser Vorschrift gefasst werden.

Im Rahmen dieser zweiten Änderung wird die örtliche Bauvorschrift übernommen. Für den Bereich des WA1/WA2 werden dabei vom übrigen Baugebiet abweichende Festsetzungen erlassen. Für die Hauptgebäude in diesem Teilgebiet gilt demnach, dass neben Pult- und/oder Satteldächern mit einer Dachneigung von 25° bis 48° auch Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 18° zulässig sind. Dabei ist das Gemeinschaftshaus ebenso wie die Wohngebäude ein Hauptgebäude.

Für die Dacheindeckung sind Dachsteine aus Ton oder Beton zulässig, für die Farbwahl gelten die Vorschriften wie bisher:

RAL 3000	feuerrot	RAL 3004	purpurrot
RAL 3002	karminrot	RAL 3011	braunrot
RAL 3003	rubinrot	RAL 3013	tomatenrot.

Ausnahmsweise können andere Materialien verwendet werden, wenn sie ökologischen Zielen dienen. Dies sind z. B. lebende Pflanzen und der Gewinnung von Sonnenenergie dienende Anlagen.

Die Vorschrift über Material und Farbe gilt nicht für Flach- bzw. Pultdächer bis 18° Dachneigung im WA1 und WA2, da die Dächer bei derartig geringer Neigung im öffentlichen Raum nicht optisch wirksam werden.

Die Regelung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen, hier der Traufhöhe, wurde in die textlichen Festsetzungen übernommen, siehe dazu Begründung Punkt 12.1.7.

Die Regelung der Höhe von Einfriedungen wird unverändert übernommen.

## **12.4 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Die nachrichtlichen Hinweise aus dem Ursprungsplan gelten unverändert auch für den Änderungsbereich.

Mit diesen Hinweisen werden keine neuen Regelungen geschaffen, sondern lediglich auf unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes geltende Vorschriften verwiesen. Sie erfüllen keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

## **D Durchführung**

### **13 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit war zum 18.08.2016 in der Grundschule Diesterweg angekündigt worden. Die Möglichkeit zum Gespräch über die Ziele und Zwecke der Planung wurde von keinem Bürger angenommen.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird auf Grundlage von § 13a Abs. 2 verzichtet, da die Auswirkungen der geplanten Nutzung wesentlich geringer sein werden als bei der bisher festgesetzten Nutzung SO Handel. Die Erschließung ist gesichert und die Nutzung fügt sich nahtlos in die von Wohnen bestimmte Umgebung – darin eingeschlossen auch die Grundschule – ein.

Auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfes werden nach entsprechender Beschlussfassung die Behörden und die Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen.

### **14 Zwischengemeindliches Abstimmungsgebot**

Das gleiche gilt für die Abstimmung mit den Planungszielen der Nachbargemeinden, sie werden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB parallel zur Behördenbeteiligung einbezogen.

### **15 Vereinbarkeit mit höherem Recht**

Der vorliegende Entwurf zur Planänderung ist mit höherem Recht vereinbar; siehe dazu Punkt 5 dieser Begründung „Übergeordnete und tangierende Planungen“.

## 16 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	45.256 m <sup>2</sup>
Grünflächen öffentlich	4.514 m <sup>2</sup>
Grünfläche privat	1.172 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	8.657 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.378 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>60.977 m<sup>2</sup></b>
davon sachlich geänderte Teilfläche, ehem. SO Handel	9.375 m <sup>2</sup>

## 17 Planumsetzung

Der überwiegende Teil der Vorhaben im Plangeltungsbereich ist bereits realisiert worden. Das im Norden des Geltungsbereiches gelegene Grundstück, das diese Planänderung veranlasst hat, soll einem privaten Investor zur Durchführung seines Vorhabens verkauft werden. Dieser hat den Zuschlag auf der Grundlage seines Angebotes erhalten, welches den Vorstellungen der Stadt von der sozialen und der städtebaulich-räumlichen Zukunft dieses Standortes am nächsten kam. Bebauungsplan-Entwurf und Hochbauplanung erfolgen in enger Abstimmung miteinander, um die Chance auf eine zeitnahe bauliche Umsetzung zu erhöhen.

### 17.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Einzig notwendige Maßnahme zur Bodenordnung ist der Verkauf der Baufläche.

### 17.2 Erschließungsvertrag/Städtebaulicher Vertrag

Eine über den Kaufvertrag hinausgehende vertragliche Regelung ist nicht erforderlich.

## 18 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Verfahren zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 erfolgt auf der Grundlage des § 13a BauGB als Plan der Innenentwicklung, es wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet. Damit ist ein Umweltbericht entbehrlich; dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Überlegungen zum Planinhalt einzubeziehen.

Dabei ist vom derzeitigen Planungsrecht auszugehen, das bereits einen Eingriff in die Schutzgüter erlaubt, der über das Maß nach der Planänderung hinausgeht. Mit dieser Planung werden die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und deren Wirkungsgefüge untereinander nicht verschlechtert, teilweise sogar verbessert: Der Versiegelungsgrad wird nicht erhöht und es entsteht eine Durchmischung von Bau- und Freiflächen.

Ein Natura-2000-Gebiet ist nicht betroffen.

Die Auswirkungen auf Menschen und ihre Gesundheit werden wesentlich verträglicher ausfallen als bei dem zuvor geplanten Einzelhandelsstandort mit Anlieferung und Parkplätzen, allein die Verkehrsbelastung wird geringer als bei Durchführung des Ursprungsplanes.



Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht erkennbar. Die gegenüberliegende denkmalgeschützte Grundschule wird in das Wohngebiet eingebettet.

Das künftige Wohngebiet wird voraussichtlich weniger emittieren als der zuvor geplante Supermarkt. Durch eine zentrale Wärmeversorgung kann dieser Effekt noch verbessert werden. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern regelt sich entsprechend des Anschlusszwanges an die öffentliche Abwasserentsorgungsanlage bzw. die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Harz.

Inwieweit erneuerbare Energien zum Einsatz kommen, ist noch nicht erkennbar, jedoch wird über eine zentrale Wärmeversorgung nachgedacht, die einen effizienten Einsatz von Primärenergie ermöglicht.

Den Darstellungen von Landschaftsplänen und anderen übergeordneten Planungen widerspricht diese Planung nicht, siehe dazu auch diese Begründung Abschnitt 5 „Übergeordnete und tangierende Planungen“.

Von einem durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwert ist das Gebiet nicht betroffen.

## 1. ÄNDERUNG

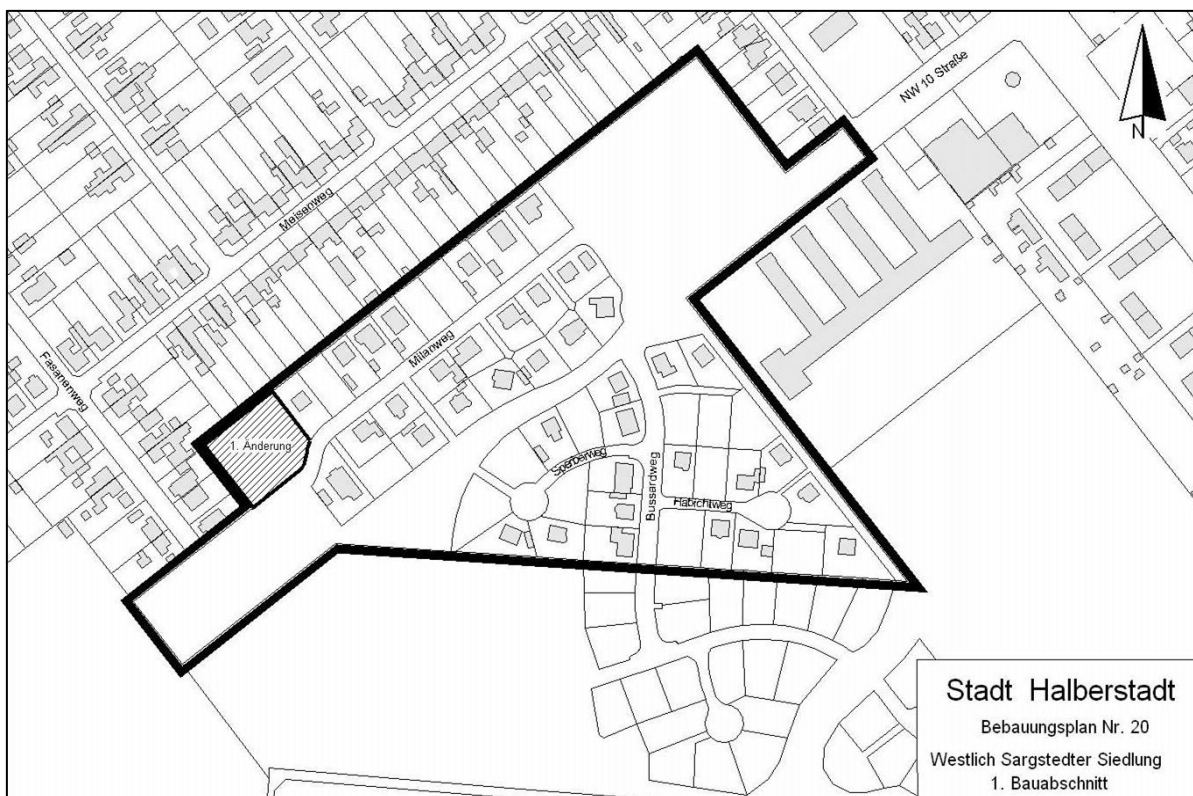
Stand Mai 2003 i. d. F. der Neuinkraftsetzung 2015 (Plan rückwirkend in Kraft gesetzt zum 18.06.2003)

---

### Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl GRZ

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das betreffende Baufeld der 1. Änderung die Grundflächenzahl GRZ 0,2 festgesetzt. Bei der geplanten Parzellierung ergeben sich in diesem Bereich zwei übergroße Grundstücke, mit der geringeren Grundflächenzahl wird erreicht, dass die möglichen Hausgrößen sich dennoch in den Gesamtzusammenhang des Wohngebietes einfügen.

### *Lageplan mit Bereich der 1. Änderung*



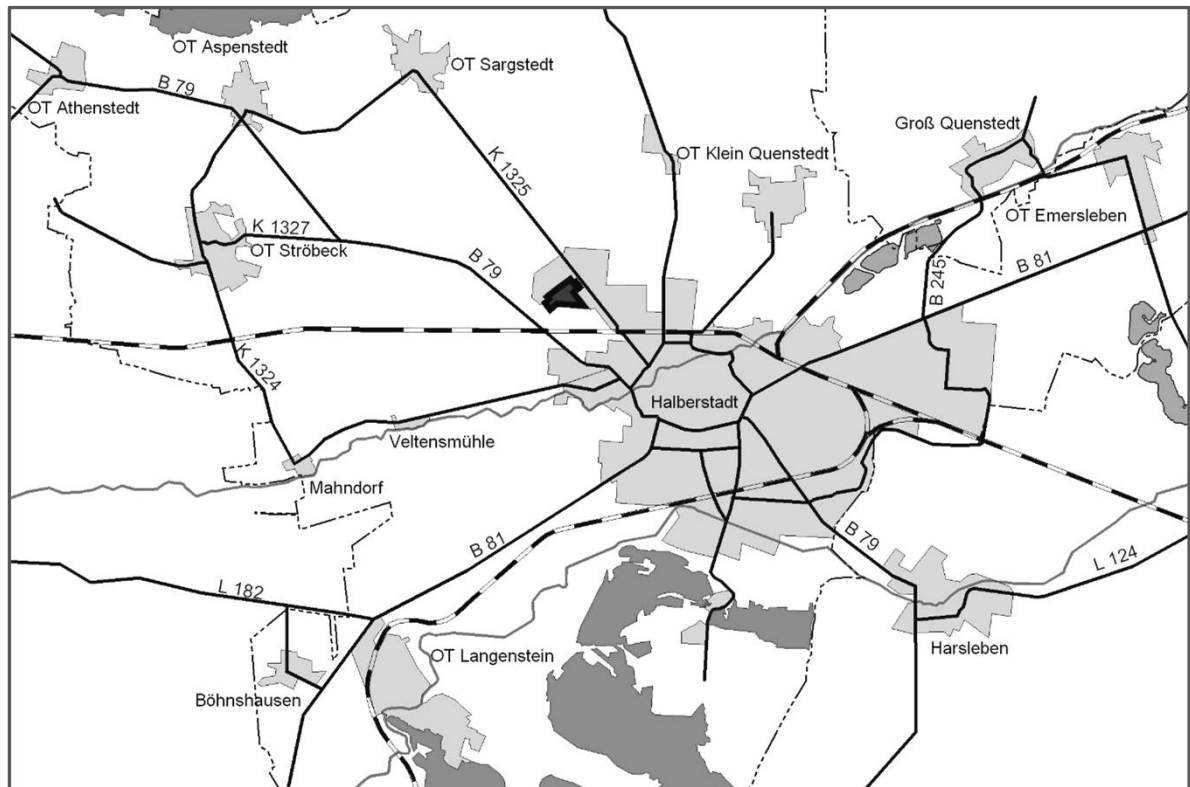
## **BEGRÜNDUNG**

### **ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADT HALBERSTADT**

#### **NR. 20 "WESTLICH SARGSTEDTER SIEDLUNG 1. BAUABSCHNITT"**

#### **mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und Grünordnungsplan**

Stand: Dez. 1999 i.d.F. der Neuinkraftsetzung vom Febr. 2013 (Plan rückwirkend zum 27.12.1999 in Kraft gesetzt)



**BEARBEITET IM AUFTRAG DER STADT HALBERSTADT**

**1999**

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG/DESSAU/LEIPZIG,**

**DR.-ING. W. SCHWERDT**

**MITARBEITER: DIPL.-ING. F. SCHWERDT, M. DICKS;**

**CAND.ARCH. S. KERKEL;**

**M. CRONE;**

**BÜSING, B. HAUFÉ-FRICKE**

**STADT HALBERSTADT, STADTPLANUNGSAMT, IN ZUSAMMENARBEIT MIT DEM  
BÜRO FÜR STADTPLANUNG DR.-ING. W. SCHWERDT BRAUNSCHWEIG/DESSAU/LEIPZIG**

#### **Hinweise:**

- **Im Zuge der zweiten Änderung des Bebauungsplanes ist sowohl in den Textlichen Festsetzungen als auch in der Örtlichen Bauvorschrift eine Neu-Gliederung vorgenommen worden. Eventuelle Bezüge auf diese Dokumente sind u.a. nicht mehr aktuell.**
- **Textstellen die sich in dieser Begründung (Stand Dez. 1999) auf die Sonderbaufläche Handel beziehen werden nach erfolgter 2. Änderung gegenstandslos.**

## 1.0 ALLGEMEINES

---

Die Stadt Halberstadt ist mit rd. 43.000 Einwohnern nach dem Regionalen Entwicklungsprogramm <sup>1)</sup> Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums. Damit hat Halberstadt die Aufgabe der Deckung des gehobenen Bedarfs, in Teilfunktion mit der Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs. Laut Regionalem Entwicklungsprogramm ist die Leistung der zentralen Orte entsprechend ihrer Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft zu sichern und zu verbessern, dazu gehört auch die "Erhöhung der örtlichen Attraktivität durch geeignete städtebauliche Maßnahmen, insbesondere durch Bereitstellung von Wohnflächen ... " <sup>2)</sup>.

Durch Halberstadt verläuft die Bundesstraße B 79 Wolfenbüttel – Quedlinburg. Der Ausbau der B 81 Blankenburg – Egeln ist geplant. Eine Ortsumgehung der B 79 um Halberstadt herum ist ebenfalls in Planung. Diese soll eine innerörtliche Entlastung von Fern- und Schwerverkehr herbeiführen.

Halberstadt liegt direkt an der Haupteisenbahnstrecke Vienenburg – Aschersleben und verfügt über einen eigenen Haltepunkt. Die Bedeutung der Eisenbahnstrecke liegt sowohl auf dem Gebiet des Personen – wie des Güterverkehrs. Die Stadt Halberstadt hat Anschluss an das Fern- und Nahverkehrsnetz über die Strecken:

Aschersleben – Halle – Leipzig und Halberstadt – Magdeburg – Berlin.

Des Weiteren verfügt Halberstadt über eine großflächige Freizeitanlage.

## 1.1 STANDORTWAHL

---

Das Plangebiet stößt unmittelbar an eine vorhandene Wohnbebauung. Diese ist in den 20er und 30er Jahren entstanden und besteht aus Einzel- und Doppelhäusern, die mit Nebenanlagen und Garagen einen geschlossenen Straßenraum schaffen. Die Häuser mit z. T. sehr geringer Grundfläche sind schon zu damaliger Zeit unter dem Aspekt der günstigen Wohnraumbeschaffung entstanden.

So arrondiert das geplante Baugebiet nicht nur die vorhandene Siedlung, sondern greift auch die damalige Aufgabenstellung unter modernen und ökologischen Gesichtspunkten wieder auf. Ein weiterer positiver Aspekt ist, dass durch die Anbindung des neuen Wohngebietes an die Sargstedter Siedlung bestehende infrastrukturelle Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten etc., die z. T. nicht vollständig ausgelastet sind, mitgenutzt werden können.

Gleiches gilt für die Einbindung in das Netz des ÖPNV.

Durch die Mitnutzung und Einbeziehung o. g. vorhandener Strukturen, sind die Kosten durch das neu entstehende Wohngebiet für die Stadt Halberstadt wirtschaftlich gut tragbar.

### - Bestand

Das Plangebiet ist eben und wird zur Zeit als Ackerfläche genutzt. Lediglich die Fläche im Nordosten, auf der die Sonderbaufläche ausgewiesen wird, ist eine Ackerbrache. Sie ist mit einer krautigen Schicht bestanden. Auf der Fläche ist es jedoch auch zur Ablagerung von Gartenabfällen und Bauschutt aus den angrenzenden Wohngebieten gekommen.

---

<sup>1)</sup> Regionales Entwicklungsprogramm Regierungsbezirk Magdeburg, 1996

<sup>2)</sup> a.a.O. Abschnitt 2.1.5c)

Genauere Angaben über den Vegetationsbestand sind dem beigegeführten Grünordnungsplan zu entnehmen.

## 1.2 ENTWICKLUNG DES PLANES/RECHTSLAGE

---

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halberstadt entwickelt.

Im Flächennutzungsplan ist der Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt mit Ausnahme der Darstellung der Sonderbaufläche im nordöstlichen Bereich.

Das Baugebiet wird in Abschnitten realisiert. Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet den ersten Bauabschnitt. Die abschnittsweise Realisierung der Bauflächen dient der Steuerung des Absatzes sowie der Kosten für die Erschließung.

## 1.3 ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFGSTELLUNG

---

In Halberstadt stehen zur Zeit keine ausreichenden Bauflächen zur Verfügung.

Einziges Wohngebiet im Stadtgebiet Halberstadts, in dem die Stadt Eigentümer der Bauflächen war und damit eine gezielte Grundstückspolitik betreiben konnte, ist das Kuckucksfeld. Dieses ist inzwischen fast vollständig vergeben.

Eine Studie über das Wanderungsverhalten der Halberstädter Bevölkerung aus dem Jahr 1997 hat ergeben, dass allein im Jahr 1996 ein Wanderungsverlust von 195 Einwohnern an die umliegenden ländlichen Gemeinden, davon 183 nach Langenstein und Harsleben, zu verzeichnen war, wo einerseits kinder- und familienfreundliche Bedingungen vorhanden sind und andererseits die Möglichkeit des Erwerbs von großzügig bemessenen Grundstücken in landschaftlich reizvoller Lage besteht.

Abgesehen davon, dass wegen der Entfernung zur Kreisstadt mit ihren kulturellen, sozialen, Versorgungs-, Sport- und anderen Einrichtungen eine erhöhte Verkehrs- und damit Umweltbelastung hervorgerufen wird, entstehen der Stadt erhebliche finanzielle Einbußen infolge reduzierten Steueraufkommens; während die Infrastruktur, die aus diesem Steueraufkommen mitfinanziert werden muss, auch von den Bürgern der umliegenden Gemeinden genutzt wird.

Aus diesen Gründen wurde am 16. April 1997 durch den Stadtrat der Beschluss zur Aufstellung von zwei Bebauungsplänen für Wohngebiete gefasst. Neben dem Bebauungsplan Nr. 12 "Sonntagsfeld" im Süden der Stadt als ein Wohngebiet für den gehobenen Bedarf mit großen Grundstücken und lockerer Bebauung, wird mit dem Bebauungsplan "Westlich Sargstedter Siedlung" Bauland für vornehmlich Familien mit geringerem Einkommen vorbereitet.

Zielgruppe unter den Bauherren sind vordergründig junge Familien mit Kindern, denen bislang "die eigenen vier Wände" aus Mangel an Eigenkapital verwehrt geblieben sind. Ihnen soll jetzt die Möglichkeit zur Schaffung von privatem Wohnraum in der Stadt Halberstadt gegeben werden. Dabei soll das Bauland sowohl Halberstädter Bürgern zur Verfügung stehen, als auch Anreiz für Zuzüge aus dem Umland sein.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche westlich der Sargstedter Siedlung als Baufläche dargestellt. Da die Bauflächen unmittelbar an die Ortslage von Halberstadt reichen, über die Sargstedter Siedlung gut in das infrastrukturelle Netz der Stadt eingebunden sind und kurzfristig umsetzbar sind, ist es Ziel der Stadt, hier rasch Wohnbauland aufzuschließen.

Mit der Bereitstellung von Bauflächen für Wohnnutzung folgt die Stadt Halberstadt den Zielsetzungen des Regionalen Entwicklungsprogramms des Regierungsbezirkes Magdeburg.

## **1.4 FACHPLANUNGEN**

---

Im Auftrag des Tiefbauamtes der Stadt wurde im Rahmen der Fachplanung ein detailliertes Gutachten in Auftrag gegeben, das die Sickerfähigkeit des Bodens überprüfen sollte. Im Ergebnis wurde von dem beauftragten Gutachter, der Baustoff- und Bodenprüfung Nordharz GmbH aus Halberstadt festgestellt, dass die Bodenverhältnisse für eine Versickerung nur bedingt geeignet sind. Trotzdem musste die Versickerung des Niederschlagswassers mindestens auf den privaten Grundstücken festgesetzt werden, da die Vorflutverhältnisse für dieses Baugebiet sehr schwierig sind. Die Art der Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen wird noch im Rahmen der technischen Fachplanung weiter geprüft und durch die Stadt als Baulastträger in Abstimmung mit den Versorgungsträgern und anderen betroffenen Institutionen entschieden. Die festgesetzten Straßenbreiten sind vorsorglich auch für ein Mulden-Rigolen-System ausgelegt worden, das auch als Notüberlauf für die privaten Grundstücke dienen könnten.

## **2.0 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG**

---

### - Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet bildet eine Abrundung der Sargstedter Siedlung und schafft den baulichen Anschluss an das Stadtgebiet von Halberstadt. Es wird im Westen und Süden den Ortsrand der Sargstedter Siedlung neu formulieren und Übergänge zu den angrenzenden Freiflächen schaffen. Bei der Gestaltung des abschließenden Ortsrandes wird besonders bei den folgenden Bauabschnitten auf die Gebäudehöhen und Bebauungsdichten zu achten sein.

Die städtebauliche Struktur ergibt sich aus dem Bestand an Bebauung, auf den das angrenzende Plangebiet mit Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen und Festsetzung der Bebauungsdichte reagiert, sowie aus dem gewählten Erschließungssystem, das seine Vorgaben durch die Anschlüsse an das bestehende Straßensystem hat.

Verteilpunkt und optische Bremsen für den Verkehr ist der geplante Kreiselverkehr. Eine große zusammenhängende Parkanlage im Inneren des Baugebietes gliedert die Bauflächen, sorgt für Klimaausgleich im Baugebiet als Frischluftschneise, dient der Naherholung der Anwohner sowie einer Attraktivitätssteigerung der Grundstücke. Gleichzeitig schafft sie eine Fußwegeverbindung separat vom Straßenverkehr, die eine gefahrlose direkte Verbindung schafft für die schwächsten Verkehrsteilnehmer.

Das Gebiet wird zwar in seinem Inneren durch eine höhere und dichtere Bebauung geprägt sein (rd. 100 Wohneinheiten werden planerisch durch den ersten Bauabschnitt vorbereitet), die aber durch ökologische Aspekte, wie zulässige Dachbegrünung, Grünräume im Straßenraum mit Baumpflanzungen sowie die Festlegung von Mindestgrößen der Baugrundstücke entsprechend der gewählten Häusertypologie, für eine ausreichende Durchgrünung im Baugebiet, insbesondere in Verbindung mit den großen öffentlichen Grünflächen, sorgen werden.

Die für die Entwicklung "Westlich Sargstedter Siedlung" angestrebte kosten- und flächensparende sowie ökologische Bauweise orientiert sich an den Vorbildern einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Auf die örtlichen Gegebenheiten übertragen bedeutet dies, dass die sozialen Bedingungen, Wohn- und Umweltqualität in einer verdichtet geplanten Siedlung durch umweltschonende Maßnahmen realisiert werden. Als Leitbild dienen die Erklärungen von Rio de Janeiro zu Umwelt und Entwicklung (1992) und ihre Präzisierung in der Agenda 21. Zu diesen Zielen der Agenda 21 hat sich Sachsen-Anhalt bekannt. Sie sollen, angepasst an die lokalen Verhältnisse, in der Stadtentwicklung berücksichtigt werden.

Entsprechend der Bodenschutzklausel des § 1a des Baugesetzbuches, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, wird im Bebauungsplan Nr. 20 "Westlich Sargstedter Siedlung" eine möglichst verdichtete, flächensparende Bauweise angestrebt. Damit wird gleichzeitig die Anlage von öffentlichen Grünzonen verschiedener Größenordnungen ermöglicht, die zwischen der Bebauung dem Aufenthalt und Spiel sowie unter Umständen gleichzeitig als Retentionsflächen für das Niederschlagswasser dienen werden.

Zum Zwecke der Trinkwassereinsparung sollte im Plangebiet flächendeckend die Nutzung von auf Dachflächen anfallendem nicht verunreinigtem Niederschlagswasser nachgedacht werden.

Auf Grund der komplizierten Vorflutverhältnisse wird trotz ungünstiger Bodenverhältnisse die Versickerung bzw. der Verbrauch des anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt. Damit wird auch die Neubildung des Grundwassers gefördert. Das nicht zur Nutzung bestimmte Niederschlagswasser soll über Mulden und Zisternen auf den Privatgrundstücken bzw. ein Mulden-Rigolen-System entlang der Erschließungsstraßen gesammelt und versickert werden. Zur Überlaufsickeit bei Starkregenereignissen stehen außerdem Retentionsflächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen zur Verfügung. Diese Flächen dienen neben der Versickerung auch der Kompensation für den vorgenommenen Eingriff in Natur und Landschaft.

Damit der Kostenvorteil des preiswerten Baulandes nicht durch kostspielige Bebauung wieder zunichte gemacht wird, sollte bei der Realisierung beachtet werden, für das Baugebiet "Westlich Sargstedter Siedlung" eine Baukostenobergrenze von 2.000,- DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche festzulegen. Sie beinhaltet die reinen Baukosten gemäß DIN 276 mit den Kostengruppen 300 (Bauwerk/Baukonstruktion) und 400 (Technische Anlagen).

Die Stadt Halberstadt ist Grundeigentümerin des Gebietes und kann weitergehende Regelungen außerhalb des Bebauungsplanes vertraglich durchsetzen.

### - Allgemeine Wohngebiete (WA)

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet entwickelt. Hiermit soll dem Bedarf an Wohnbauflächen nachgekommen werden, die durch die zulässige Nutzung ein lebendiges Stadtquartier entstehen lassen. Um Störungen im allgemeinen Wohngebiet auszuschließen, sind gemäß textlicher Festsetzung Ziff. 1 Schank- und Speisewirtschaften nicht vorgesehen.

Im Anschluss an die bestehende Bebauung aus den 20er und 30er Jahren im Nordwesten des Plangeltungsbereiches, die als kleinmaßstäbliche Doppel- und Einzelhäuser verbunden durch Nebenanlagen und Garagen vorhanden sind, erfolgt die Festsetzung der angrenzenden neuen Bauflächen als eingeschossige Wohnbauflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,3 in offener Bauweise. Dieses ermöglicht eine lockere Bebauung mit ausreichender Durchgrünung. Um angemessene Grundstücksgrößen zu erreichen, die neben der Bebauung noch eine großzügigere Freifläche gewährleisten, wird die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen reduziert auf ein Gartenhaus von maximal 10 m<sup>2</sup> Größe und einem maximalen Bruttorauminhalt von 30 m<sup>3</sup>. (siehe textliche Festsetzung Ziffer 5).

Um einen teilweisen Ausgleich für den durch die Planung vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt auf den Grundstücken herbeizuführen, sollen gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 10 ein heimischer, standortgerechter Laubbaum bzw. zwei Obstbäume pro Grundstück gepflanzt werden.

Die weiteren allgemeinen Wohnbauflächen werden mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze. Hier soll eine flexible Überbauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern - je nach Nachfrage - ermöglicht werden. Die höhere Verdichtung entspricht dem § 1a BauGB, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, und ist gleichzeitig den Bedürfnissen der Bauherren mit geringerem Einkommen angepasst.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist für Einzelhäuser mit 500 m<sup>2</sup>, für Doppelhäuser mit 350 m<sup>2</sup> und für Reihenhäuser mit 200 m<sup>2</sup> als Mindestgröße festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Ziffer 4) um eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes zu sichern. Im Osten grenzt an das allgemeine Wohngebiet die Diesterwegschule. Nach Auskunft der Schulleitung dienen die Schule und die angrenzenden Freisportanlagen ausschließlich dem Schulbetrieb, d. h., es erfolgt eine Nutzung in der Schulzeit. Schädliche Umweltauswirkungen für das angrenzende Wohnen sind aus den Nutzungszeiten nicht zu erwarten.

### - Sonstige Sondergebiete      (im Zuge der 2. Änderung gegenstandslos geworden!)

~~Das aus dem Flächennutzungsplan entwickelte sonstige Sonderbaugebiet erhält die Zweckbestimmung Verbrauchermarkt. Der Verbrauchermarkt soll der Versorgung des neuen Wohngebietes und der angrenzenden Wohnbebauung dienen. Da er zentral gelegen ist, ist er fußläufig und mit dem Fahrrad für die Wohnbevölkerung gut erreichbar. Gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 2 ist hier ein Verbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> zulässig. Da das Sondergebiet im Norden und Osten an Wohnbestand stößt, im Südwesten neue Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereitet wird, wird gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 3 ein Nachtnutzungsverbot (22.00 – 6.00 Uhr) festgesetzt. Dieses dient der Sicherung der Schutzansprüche des angrenzenden Wohngebietes. Aus gleichen Gründen soll eine Einhausung der Anlieferungszufahrt des Verbrauchermarktes vorgenommen werden.~~



Das Maß der Nutzung wird mit 0,8 als Grundflächenzahl höchstmöglich ausgeschöpft. Inbegriffen sind hierbei Nebenanlagen und die benötigten Stellplätze für den Verbrauchermarkt. Auf eine Festsetzung der Geschossigkeit wird auf diesen Flächen verzichtet. Mit der Festsetzung einer Traufhöhe von 5,0 m wird der Nutzung durch einen Verbrauchermarkt entsprochen.

~~Eine Prüfung der Emissionen ist im Einzelgenehmigungsverfahren erforderlich.~~

## 2.2 GRÜNFLÄCHEN

---

### - öffentlich

Mitten im Plangeltungsbereich ist eine große zusammenhängende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Sie dient der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild als auch der Quartiersbegrünung. Die durchgängige Parkanlage dient der Naherholung im neuen Baugebiet. Hier wird eine fußläufige Wegeverbindung abseits der Straßenverkehrsflächen geschaffen, so dass auch die Kinder des geplanten Wohngebietes hier gefahrlos spielen können. Ein Spielplatz in ausreichender Größe wird in der öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Die kleine öffentliche Grünfläche, die östlich der großen Parkfläche anschließt, bindet zum Grün des Schulhofes über und führt den begrüneten Fußweg zur Schule fort. Das Grün der kleinen Parkanlage dient außerdem als Puffer zwischen Fußweg und Verkehrskreisel. Beide Flächen werden mit heimischen standortgerechten Gehölzen gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 11 bepflanzt, so dass die Grünfläche als Ausgleichsfläche für den planerisch vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt herangezogen werden kann. Von der großen Parkfläche können auch Flächen für die Regenwasserrückhaltung herangezogen werden.

### - privat

(im Zuge der 2. Änderung gegenstandslos geworden!)

~~Rund um die Bauflächen mit der Festsetzung SO Verbrauchermarkt sind private Grünflächen festgesetzt. Bis auf die südöstlichen Flächen gegenüber der Schule sind sie mit der Festsetzung als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes überlagert. Diese Flächen werden erforderlichenfalls für die Errichtung eines begrün- ten Immissionsschutzwalles, eventuell in Kombination mit einer Schutzwand, vorgehalten. Eine Prüfung der Emissionen ist bei der Baugenehmigung des Verbrauchermarktes durchzuführen. Wird ein Lärmschutz nicht benötigt, können die Flächen ohne Aufschüttung begrünt und als Vorbereich zum Verbrauchermarkt gestaltet werden.~~

## 2.3 VERKEHRSFLÄCHEN UND ERSCHLIESSUNG

---

### - Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt südwestlich der Sargstedter Siedlung und ist im Osten über eine Stichstraße an den Sargstedter Weg angeschlossen. Im Nordwesten erfolgt der Anschluss über den Fasanenweg.

Die Breite der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet orientiert sich an der Nutzungsfrequenz. So ist der Anschluss an den Sargstedter Weg mit einer Straßenverkehrsfläche in 12,50 m Breite vorgesehen, da hier die Haupteerschließung für das

Wohngebiet sowie die Zu- und Abfahrt zum Verbrauchermarkt erfolgen. Ein Verkehrskreislauf verteilt den Verkehr auf die angrenzenden Erschließungsstraßen für das Wohngebiet. Entlang des Kreislaufs und der Straßeneinmündungen werden weitere Zufahrten durch die Festsetzungen eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen. Dieses dient der Verkehrssicherheit im Kreislaufbereich.

Die der Haupteinschließung des Wohngebietes dienenden Straßenverkehrsflächen sind mit einer Breite von 10,50 m festgesetzt. Die eine Haupteinschließungsstraße schließt im Westen an den Fasanenweg an. Die zweite Straßenverkehrsfläche dieser Breite erschließt die Wohnflächen südlich des Kreislaufs sowie die später südlich anschließenden Bauabschnitte. Da diese Straße stumpf am Plangeltungsbereich endet, wird außerhalb des Plangeltungsbereiches ein provisorischer Wendehammer vorgesehen, damit hier Müll- und Lastfahrzeuge wenden können. Bei Realisierung des nächsten Bauabschnittes wird die Straßenverkehrsfläche weitergeführt, so dass der Wendehammer zurückgebaut werden kann.

Von der südlichen Hauptverkehrsstraße gehen nach Ost und West je eine verkehrsberuhigt auszubauende Erschließungsstraße mit 7,50 m breiter Mischverkehrsfläche ab. Sie enden in Wendehämmern mit 21,0 m Durchmesser, damit Müllfahrzeuge und LKW die Grundstücke andienen können.

Mittel- bis langfristig ist ein Straßenanschluss an die Bundesstraße B 79 geplant. Der Bau dieser Planstraße wird ohne Umlegung als gesonderte Maßnahme nach Planungs- und Objektbeschluss erfolgen. Der Straßenverlauf mündet im Süden des Plangebietes wiederum in einen Kreisverkehr, der, wie auch der o.g. Kreisverkehr, unterstützend zur Bebauung und Bepflanzung den Eingang in die neue Siedlung symbolisieren soll. Zudem wirken Kreisverkehre vor allem geschwindigkeitsmindernd, schränken, im Vergleich zu herkömmlichen Kreuzungslösungen, durch besseren Verkehrsfluss Geräuschemissionen ein und setzen die Unfallquote herab.

Die Kreisverkehre und die versetzte Linienführung der Haupteinschließungsstraßen sollen Schleichverkehr zwischen der B 79 und dem Stadtzentrum Halberstadt unattraktiv machen.

Die Erschließung erfolgt, entsprechend der zu erwartenden Verkehrsbelastung, über drei verschiedene Straßentypen mit unterschiedlichen Querschnitten:

1. "Tempo-30-Zone" mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m (auch durch den ÖPNV befahrbar) beidseitig Fußweg;
2. "Tempo-30-Zone" mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m (auch durch den ÖPNV befahrbar) einseitiger Fußweg
3. "Mischverkehr" mit einer Verkehrsflächenbreite von 4,00 m.

Die drei Straßentypen werden durch einen straßenbegleitenden Grünstreifen ergänzt, der einerseits der Straßenraumgestaltung dient, und andererseits bei versickerungsfähigem Boden aufgrund seiner Ausbildung als Mulde mit Rohrrigole die ökologische Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet sicherstellt. Zeichnerische Darstellungen über die Nutzung des Straßenraumes sind als Anlage der Begründung beigefügt.

#### - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

##### a) Anwohnerstraßen

Die Anwohnerstraßen dienen der Erschließung der angrenzenden Grundstücke sowie als Rettungsweg. Sie schaffen aber hauptsächlich eine Wegeverbindung für Fußgänger

und Radfahrer zu den öffentlichen Grünflächen. Diese Straßenform soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

#### b) Fuß- und Radweg

Das verkehrliche Erschließungsnetz wird durch ein Fuß- und Radwegenetz komplettiert, das, mit seiner Linienführung jeweils den öffentlichen Grünbereichen folgt und somit eine hohe Sicherheit für die schwächeren Verkehrsteilnehmer garantiert. Über dieses Wegenetz soll gleichzeitig der Verbund der einzelnen Freiflächen in den verschiedenen Bauabschnitten erfolgen.

Entlang des Schulgrundstückes am östlichen Rand des Plangeltungsbereiches führt ein bestehender Fuß- und Radweg. Dieser ist auch als Verbindung zu dem künftig südlich angrenzenden Baugebiet übernommen worden. Die Ausbaubreite ist mit 3,50 m festgesetzt, damit Rettungsfahrzeuge von hier auf das Schulgrundstück gelangen können. Ein weiterer Fußweg führt aus der angrenzenden nordöstlichen Bebauung entlang der privaten Grünflächen des sonstigen Sondergebietes in das neue Baugebiet. Dieser soll als direkte Fuß- und Radwegeverbindung im Planbereich fortgeführt werden.

Der Ausbau der Fuß- und Radwege sollte möglichst mit einem geringen Maß an Versiegelung erfolgen.

## 2.4 PARK- UND STELLPLATZFLÄCHEN, GARAGEN

---

### - Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum im Verhältnis von Wohneinheiten zu Parkplätzen von etwa 2 : 1 Rechnung getragen. Dies bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.

Für jedes Grundstück sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Die Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt fordert als Richtwert 1 bis 2 Stellplätze pro Wohnung. In dem Plangebiet "Westlich Sargstedter Siedlung" wird planerisch eine höhere Verdichtung auf den Baugrundstücken vorbereitet. Durch die vorbereiteten Wohneinheiten ist mit einem erhöhten Bedarf an Stellplätzen zu rechnen. Die PKW der Anwohner sollen möglichst auf den privaten Grundstücken abgestellt werden, um im öffentlichen Straßenraum nicht in Erscheinung zu treten und die öffentlichen Parkplätze für Besucherverkehr freizuhalten (siehe textliche Festsetzung Ziffer 8).

Die Stellplätze sind so anzuordnen, dass je Grundstück nur eine Zufahrt benötigt wird, damit wird die Gesamtzahl der Grundstückszufahrten vom öffentlichen Verkehrsraum auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt und die öffentliche Sicherheit gewährleistet. Die Einschränkungen für die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes werden damit minimiert. Darüber hinaus dient diese Festsetzung auch dazu, die Bodenversiegelung auf den Baugrundstücken zu reduzieren.

### - Garagen

Garagen sind 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. Bauflächengrenze entfernt zu errichten, wie dargestellt.

Sie liegen 2,0 m hinter der Baugrenze zurück und sind grundsätzlich nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Hinter dieser Festsetzung kann zurückgeblieben wer-

den, indem (offene) Stellplätze angelegt werden. Damit treten die Garagen im Straßenraum oder zu den angrenzenden Grün- oder Wegeflächen hinter den Hauptbaukörpern zurück und ordnen sich diesen unter.

Darauf abgestellt sind auch die Festsetzungen auf den nördlichen Flächen des allgemeinen Wohngebietes. Da hier der Bauteppich um 14,0 m von der Straßenverkehrsfläche zurückgesetzt ist, werden Garagen auch im Abstand von 5,0 m zur Straßenverkehrsfläche zugelassen. Dieses begründet sich durch die Lage von Bauflächen und Erschließung zueinander. Da die Erschließung südlich der Grundstücke erfolgt, soll die Stellung der Garagen unter Umständen in Verbindung mit Zäunen und Heckenpflanzungen als Abschirmung der zur Straße nach Süden orientierten Gärten dienen.

## 2.5 VER- UND ENTSORGUNG

---

Für das neu geplante Gebiet ist der Anschluss an die vorhandenen Verbundnetze (elektrische Energieversorgung, Wasserversorgung) vorgesehen. Die Entwässerung ist über den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz vorgesehen. Halberstadt ist an die Kläranlage Halberstadt angeschlossen.

Nicht verunreinigte Oberflächenwässer sollten in Mulden oder Zisternen auf den Grundstücken zur zeitlich verzögerten Wiedereinbringung in den Boden gesammelt werden.

Die Beseitigung des Mülls wird durch den Landkreis Halberstadt vorgenommen. Bewohner von Grundstücken, die nicht direkt an den von den Müllfahrzeugen befahrbaren Straßen liegen, haben ihre Abfallbehälter an den Abfuhrtagen so bereitzustellen, dass ein gefahrloses An- und Abfahren der Müllfahrzeuge gewährleistet ist.

### - Brandschutz

Es ist vorgesehen, die Erfordernisse des Brandschutzes einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Halberstadt, Freiwillige Feuerwehr) zu regeln.

## 2.6 GRÜNORDNUNG UND LANDESPFLEGE

---

Zum hier vorliegenden Bebauungsplan wurde parallel ein Grünordnungsplan erstellt. Er macht Aussagen zum Bestand von Natur und Landschaft im Plangebiet sowie zu deren Wertigkeit. Des Weiteren wird die Planungsmaßnahme dargestellt sowie die daraus resultierende Erheblichkeit der Eingriffe. Abschließend werden dort Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen.

Die in diesem Kapitel gemachten Aussagen stellen eine Kurzfassung des Grünordnungsplanes dar.

Das Plangebiet wird zur Zeit ackerbaulich intensiv genutzt. Entlang der Ostgrenze des Plangeltungsbereiches verläuft parallel zum angrenzenden Schulgelände ein unbefestigter Weg. Ein weiterer Weg führt von dort aus zur nördlich angrenzenden Bebauung am Meisenweg. In einem kleineren Bereich im Nordosten des Geltungsbereichs sind verstreut kleinere Bauschutt-, Holz- und Gartenabfallablagerungen anzutreffen.

Im Einzelnen sind dort die Biotoptypen "Acker" (AAu), "Ackerbrache" (AAu/MH) und "Unbefestigter Weg" (BVu) vorhanden.

Die Ackerfläche hat eine Größe von rd. 5,13 ha und wird intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Östlich angrenzend befindet sich eine rd. 0,69 ha große Ackerbrache. Die

Brache ist aufgrund der Ablagerungen und Nutzungen nachhaltigen Beeinträchtigungen ausgesetzt. Die Krautschicht weist hauptsächlich nitrophile Zeigerpflanzen wie Brennessel, Beifuß und Quecke auf. Die unbefestigten Wege im Plangebiet haben eine Ausbaubreite von rd. 3 bis 4 Metern und nehmen eine Fläche von rd. 1.600 m<sup>2</sup> ein.

Die folgende Bewertung der vorgefundenen Biotopstrukturen erfolgt auf der Grundlage des "Magdeburger Modells" der Eingriffsregelung. Die Bewertung basiert auf einem 5-stufigen Kriterienkatalog. Die Kriterien reichen von "natürlich" (Stufe 1) bis "extrem naturfern" (Stufe 5). Diesen Stufen werden Wertfaktoren zugeordnet, die die Wertigkeit eines Biotoptypes differenzierter darstellen sollen. Hierbei gilt der Grundsatz, je höher die Natürlichkeit eines Biotoptypes ist, desto höher ist der Wertfaktor. Die Bandbreite reicht von 0 bis 1. Die Zuordnung der Wertfaktoren zu den Biotoptypen ist im Eingriffsmodell festgelegt. Zur weiteren Differenzierung der Wertigkeit der vorgefundenen Biotoptypen wird deren Erhaltungs- bzw. Entwicklungszustand als Kriterium herangezogen. Dieser fließt als Multiplikator in das Rechenmodell ein. Je besser der Erhaltungs- bzw. Entwicklungszustand ist, desto höher ist der Faktor. Die Multiplikation der einzelnen Biotoptypen-Flächengrößen mit den Bewertungsfaktoren ergibt einen fiktiven Wert, der die Wertigkeit von Natur und Landschaft ausdrückt.

Die folgende Tabelle zeigt die Bewertung der vorgefundenen Biotoptypen

Flächengröße in m <sup>2</sup>	Biotoptyp	Wertfaktor	Erhaltungszustand	Wertigkeit
51.300	Acker	0,3	0,6	9.234
6.900	Ackerbrache	0,4	0,4	1.104
1.600	Wege	0,1	0,4	64
59.800				10.402

Tabelle 1

Durch den Bebauungsplan "Westlich Sargstedter Siedlung" soll das Plangebiet einer Wohnnutzung bzw. einer Nutzung als Verbrauchermarkt zugeführt werden. Die Planung bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 NatSchG LSA vor. Die Eingriffsregelung beinhaltet ein Vermeidungsgebot, nach dem zunächst alle Möglichkeiten auszuschöpfen sind, die durch den geplanten Eingriff zu erwartenden Beeinträchtigungen zu vermeiden. Führt das geplante Bauvorhaben zu einer Veränderung der Gestalt des Landschaftsbildes oder einer Nutzung der Grundfläche, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich und nachhaltig beeinträchtigen, so sind Maßnahmen zu ergreifen, die eine Minderung oder den Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft bewirken.

#### Planungsmaßnahme und ihre Auswirkungen

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Westlich Sargstedter Siedlung" sieht folgende Vorhaben vor:

- Im nordöstlichen Bereich ist auf einer Fläche von rd. 5.600 m<sup>2</sup> die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit einer Grundflächenzahl von 0,8 geplant.
- An der nördlichen Grenze des Plangebietes ist ein allgemeines Wohngebiet (rd. 8.250 m<sup>2</sup>) mit einer Grundflächenzahl von 0,3 vorgesehen.

- Mit Ausnahme von Grünflächen wird das übrige Plangebiet mit einem allgemeinen Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 überplant. Dieser Bereich ist rd. 28.000 m<sup>2</sup> groß.
- Durch das Plangebiet verläuft in Ost-West-Richtung eine rd. 5.000 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche, die als Parkanlage mit integriertem Spielplatz gestaltet werden soll. Im Bereich der Sonderbaufläche sollen die Lärmschutzwälle auf einer Fläche von rd. 2.520 m<sup>2</sup> als Grünflächen ausgestaltet werden. Darüber hinaus befinden sich am Ost- und am Westrand zwei kleinere öffentliche Grünflächen, die zusammen rd. 420 m<sup>2</sup> groß sind.
- Das Plangebiet wird durch ein Straßen- und Wegenetz erschlossen, welches rd. 8.900 m<sup>2</sup> Fläche benötigt. In diesen Flächen enthalten sind Grünflächen, die, sofern eine Regenwasserversickerung in Frage kommt, im Rigolensystem integriert werden können. Am Ostrand befinden sich zwei Rad- und Fußwege auf einer Fläche von rd. 1.400 m<sup>2</sup>.

Durch die künftige Nutzung entstehen gegenüber dem Ist-Zustand Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Durch die Bebauung und Erschließung werden durch die damit verbundene Versiegelung dem Naturhaushalt Lebensräume für Flora und Fauna unwiederbringlich entzogen. Durch die Versiegelung kommt es zu einer Verringerung der Regenwasserversickerung, was sich wiederum negativ auf das Grundwasser auswirkt. Durch die Versiegelung kommt es zu einer Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse. Ackerflächen gelten als Kaltluftentstehungsgebiete. Durch die geplante Bebauung entstehen wärmespeichernde Oberflächen, die das Verdunstungsverhalten in diesem Gebiet verändern. Die Kaltluftversorgung wird durch die Maßnahmen verschlechtert. Allerdings handelt es sich bei den betroffenen Flächen zum größten Teil um Ackerland, welches nur eine geringe Lebensraumbedeutung besitzt. In kleinerem Umfang werden Brachflächen beansprucht, die sich jedoch relativ schnell regenerieren können.

Durch das geplante Grünkonzept auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sowie durch die Gartengestaltung auf den Baugrundstücken kommt es zu einer breitgefächerten Grünstruktur im Plangebiet. Die Pflanzenwahl auf den öffentlichen Flächen orientiert sich hierbei an der "Potentiellen Natürlichen Vegetation" in dieser Gegend. Es handelt sich dabei um einen Traubeneichen-Hainbuchenwald. Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen führen gegenüber dem Ist-Zustand zu einer wesentlichen Verbesserung der Grünstruktur-Versorgung des Plangebietes sowie zu einer teilweisen Verbesserung der Wertigkeit der Biotoptypen.

Die folgende Tabelle verdeutlicht die Wertigkeit des Plangebietes nach Umsetzung aller Maßnahmen:

Flächengröße	GR Z	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotopentwicklung	Wertigkeit
rd. 5.600 m <sup>2</sup>	0,8	Sonderbaufläche	0,3	1	1.690
rd. 8.200 m <sup>2</sup>	0,3	Allgemeines Wohngebiet	0,4	1	3.280
rd. 28.000 m <sup>2</sup>	0,4	Allgemeines Wohngebiet	0,4	1	11.200
rd. 9.000 m <sup>2</sup>		Verkehrsfläche	0,1	0	0
rd. 1.500 m <sup>2</sup>		Gräben mit Grünstreifen	0,4	0,5	300

rd. 2.500 m <sup>2</sup>		private Grünflächen	0,4	1	1.000
rd. 5.000 m <sup>2</sup>		öffentliche Grünflächen	0,5	1	2.500
rd. 59.800 m <sup>2</sup>					19.960

Tabelle 2

### Bilanzierung

Im Rahmen der Bilanzierung wird auf der Grundlage der Bestandserhebung sowie der Beschreibung der Planungsmaßnahmen eine ökologische Abschätzung der Eingriffserheblichkeit des Bauvorhabens ermittelt. Hierbei werden die Wertpunkte der Biotoptypen des Ist-Zustandes den Wertpunkten des Zustandes nach der Umsetzung der Planungsmaßnahmen gegenübergestellt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um Ackerland. Der Erhaltungszustand und die Vernetzung der einzelnen Biotope sind mit einer Wertigkeit von 0,6 bzw. 0,4 festgelegt, was einen stagnierenden bzw. stark beeinträchtigten Entwicklungszustand in Bezug auf die natürliche Entwicklung dieser Bereiche bedeutet. Das Plangebiet besitzt insgesamt 10.402 Wertpunkte (siehe Tabelle 1).

Um die durch den Bebauungsplan bedingten erheblichen und nachhaltigen Eingriffe auszugleichen, muss ein quantitativer, qualitativer und ökologischer Ausgleich erfolgen, der mindestens die Wertigkeit des Ist-Zustandes erreicht. Wie die Tabelle 2 zeigt, erreicht das Plangebiet mit den grünordnerischen Maßnahmen auf der Basis des "Magdeburger Modells" eine Wertigkeit von 19.960 Wertpunkten. Damit gelten die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe als ausgeglichen.

## **3.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN/BEGRÜNDUNG**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT erlassen.

Das Baugebiet im Geltungsbereich dieser ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT stellt den Übergang der bebauten Ortslage von Halberstadt zur Naturlandschaft dar.

Durch die Festlegung der zulässigen Dachneigungen von Haupt- und Nebengebäuden soll ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sichergestellt werden. Eine Vielfalt von Dachformen in diesem Gebiet würde zu Unruhe und Disharmonie innerhalb des Baugebietes führen und das Landschafts- und Ortsbild erheblich belasten. Mit der Beschränkung auf bestimmte Dachformen und Dachneigungen soll das verhindert werden. Gleichzeitig soll mit der Behandlung der Höhe der Einfriedungen zum Straßenraum ein disharmonisches Gesamtbild vermieden werden.

**Siehe hierzu auch Hinweise auf dem Deckblatt der Begründung Stand Dez. 1999)**

Zu § 1: Die ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT gilt für den Wirkungsbereich dieses Bebauungsplanes. Die Übereinstimmung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wird damit begründet, dass beide ausschließlich auf die Entwicklung eines neuen Baugebietes ausgerichtet sind.



Zu § 2: Die Anforderungen an Dachformen und Dachneigungen werden mit der Vermeidung eines disharmonischen Ortsbildes unter Einfügung der Neubauten in die umgebende Landschaft begründet. Sie sind deshalb wichtig, da durch die topographischen Verhältnisse der Ortsrand in das Landschaftsbild hineinwirkt. Darüber hinaus werden sie damit begründet, dass in der bestehenden Ortslage von Halberstadt geneigte Dachformen (Sattel- bzw. Krüppelwalmdächer) vorhanden sind. Ausnahmsweise werden auch geringere Dachneigungen zugelassen um unter ökologischen Gesichtspunkten eine Dachbegrünung zu ermöglichen. Im sonstigen Sondergebiet muss aufgrund der zu erwartenden Größe des Baukörpers eine Sonderregelung für die Dachneigung getroffen werden, um kein unproportionales Verhältnis von Dach und Wand zu erzeugen. Für Garagen werden auch Flachdächer zugelassen, um auch Fertiggaragen zu berücksichtigen. Darüber hinaus bestimmen diese als Nebengebäude das Ortsbild nur unwesentlich. Die Festlegungen über Dachdeckungen und deren Farben werden damit begründet, dass die Dächer weithin in das Landschaftsbild hinein sichtbar sind und das Ortsbild wesentlich bestimmen. Die Vorschriften über die Oberflächenbehandlung der Außenwände dienen ebenso der Ortsbildpflege und der Vermeidung von Disharmonien in der Erscheinung des Orts- und Landschaftsbildes.

Zu § 3: Durch die Regelungen über Höhen für bauliche Anlagen soll erreicht werden, dass durch die Höhenbeschränkungen ein wesentliches Kriterium für die Einfügung in das Landschaftsbild gegeben wird.

Zu § 4: Mit den Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe der Einfriedungen sollen die Straßenräume geordnet werden und die besondere Situation des Baugebietes am Ortsrand berücksichtigt werden. Darüber hinaus sollen durch die Regelungen Disharmonien im Orts- und Landschaftsbild vermieden werden. Der Stauraum vor Garagen u. ä. ist mit mind. 5,0 m Länge zu berücksichtigen.

Zu § 5: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der jeweils gültigen Fassung begründet.

## **4.0 ANLAGEN**

---

**GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN**

**"WESTLICH SARGSTEDTER SIEDLUNG,**

**1. BAUABSCHNITT"**

**3      BÜRO FÜR STADTPLANUNG DR.-ING. W. SCHWERDT BRAUNSCHWEIG/DES-  
SAU/LEIPZIG**

**GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 20**  
**"WESTLICH SARGSTEDTER SIEDLUNG, 1. BAUABSCHNITT"**  
**STADT HALBERSTADT**

---

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER STADT HALBERSTADT**

**1999**

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG DR.-ING. W. SCHWERDT**  
**MITARBEITER: DIPL.-ING. M. DICKS;**  
**B. HAUFÉ-FRICKE**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.0 PLANUNGSANLASS</b> .....	45
<b>2.0 PLANUNGSGEBIET</b> .....	45
2.1 LAGE UND ABGRENZUNG.....	45
2.2 DERZEITIGE NUTZUNG .....	45
2.3 GESETZLICHE GRUNDLAGEN .....	45
2.4 PLANERISCHE VORGABEN .....	46
2.4.1 Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt.....	46
2.4.2 Landschaftsrahmenplan.....	46
2.4.3 Landschaftsplan.....	46
2.4.4 Flächennutzungsplan der Stadt Halberstadt .....	47
2.4.5 Entwurf des Bebauungsplanes "Westlich Sargstedter Siedlung" .....	47
<b>3.0 CHARAKTERISIERUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT IM PLANGEBIET</b> .....	47
3.1 NATURRAUM.....	47
3.2 GEOLOGIE .....	47
3.3 BODEN.....	47
3.4 KLIMA .....	47
3.5 POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION .....	48
<b>4.0 GEGENWÄRTIGER ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT IM PLANUNGSGEBIET</b> .....	48
4.1 ACKER (AAu) .....	48
4.2 ACKERBRACHE (AAu/#MH).....	48
4.3 WEGE (BVu).....	48
<b>5.0 BEWERTUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES VON NATUR UND LANDSCHAFT IM PLANGEBIET</b> .....	49
5.1 ACKER.....	49
5.2 ACKERBRACHE.....	49
5.3 WEGE.....	49
<b>6.0 PLANUNGSMASSNAHME UND IHRE AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT</b> .....	50
6.1 PLANUNGSMASSNAHME.....	50
6.2 AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT .....	50
6.2.1 Arten und Lebensgemeinschaften .....	51
6.2.2. Boden .....	51
6.2.3 Wasser.....	51
6.2.4 Luft/Klima.....	51
6.2.5 Landschaftsbild .....	52
6.3 EINGRIFFSBILANZIERUNG .....	52
<b>7.0 AUSGLEICHSMASSNAHMEN</b> .....	53

## **4 1.0 PLANUNGSANLASS**

---

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Westlich Sargstedter Siedlung, 1. Bauabschnitt", plant die Stadt Halberstadt die Ansiedlung eines allgemeinen Wohngebietes und in einem Teilbereich eine Sonderbaufläche, auf der ein Verbrauchermarkt errichtet werden soll. Die Ausweisung wurde erforderlich, um einerseits der Nachfrage nach Wohnbauland gerecht zu werden, andererseits die ortsnahe Versorgung der Bewohner mit Lebensmitteln zu gewährleisten.

Auf einer Fläche von rd. 6 ha Größe ist der Bau von rd. 100 Wohneinheiten und eines Supermarktes sowie deren verkehrliche Erschließung vorgesehen. Die vorgesehene Bebauung stellt in weiten Teilen eine Ergänzung der nördlich und östlich angrenzenden Bebauung dar.

Das neue Siedlungsgebiet soll möglichst schonend in die Landschaft integriert werden. Zu diesem Zweck ist die vorliegende Planung erarbeitet worden. Sie soll sicherstellen, dass die Belange von Natur und Landschaft in ausreichendem Maße berücksichtigt werden. Die durch den Bebauungsplan planerisch vorbereiteten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen minimiert bzw. durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

## **5 2.0 PLANUNGSGEBIET**

---

### **6 2.1 LAGE UND ABGRENZUNG**

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Sargstedter Siedlung. Der eigentliche Stadtrand von Halberstadt befindet sich in südöstlicher Richtung in rd. 1,5 km Entfernung.

Im nördlichen Bereich wird der Plangeltungsbereich durch die Wohnbebauung entlang der Straßen "Fasanenweg", "Meisenweg" und "Lerchenweg" begrenzt. Im Osten schließt ein Schulgelände mit angrenzendem Sportplatz an. In südlicher und westlicher Richtung befindet sich eine offene Ackerflur.

### **7 2.2 DERZEITIGE NUTZUNG**

Das Plangebiet wird zur Zeit ackerbaulich intensiv genutzt. Entlang der Ostgrenze des Plangeltungsbereiches verläuft parallel zum angrenzenden Schulgelände ein unbefestigter Weg. Ein weiterer Weg führt von dort aus zur nördlich angrenzenden Bebauung am Meisenweg. In einem kleineren Bereich im Nordosten des Geltungsbereiches sind verstreut kleinere Bauschutt-, Holz- und Gartenabfallablagerungen anzutreffen.

### **8 2.3 GESETZLICHE GRUNDLAGEN**

Im Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt wird im zweiten Abschnitt "Landschaftsplanung" in § 7 die Aufstellung von Landschafts- und Grünordnungsplänen geregelt. Diese sind zur Vorbereitung oder Ergänzung der Bauleitplanung zu erarbeiten. Sie sollen auf den Zustand von Natur und Landschaft eingehen und darlegen, wie weit die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt worden sind (Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 11. Februar 1992).

9      2.4      PLANERISCHE VORGABEN

10     2.4.1    Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt

Das Landschaftsprogramm ist eine Fachplanung des Umweltschutzes. Die dort getroffenen Aussagen bilden die wichtigste konzeptionelle Grundlage für die Erstellung der untergeordneten Fachplanungen (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan) und sind bei der Beurteilung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Das Landschaftsprogramm macht Aussagen zu den einzelnen Landschaftseinheiten im Maßstab 1 : 300.000. Aufgrund dessen sind die Aussagen relativ grob und nicht parzellenscharf.

Das Plangebiet wird dem "Nördlichen Harzvorland" zugeordnet. Aufgrund der sehr fruchtbaren Böden (Löß-Schwarzerden) auf den ebenen Flächen und der günstigen klimatischen Verhältnisse wird der Bereich landwirtschaftlich intensiv genutzt. Als Leitbild gibt das Landschaftsprogramm für dieses Gebiet den Erhalt der vielfältig ausgestatteten, abwechslungsreich gestalteten Landschaft vor. Die Nutzungen sollen sich auch weiterhin harmonisch in das Landschaftsbild einordnen und in ihren Flächenverhältnissen kaum verändern. Die für die Landschaftseinheit ausgewiesenen Schutz- und entwicklungsbedürftigen Ökosysteme "Wälder und Gebüsch", "Moore", "Gewässer", Feuchtgrünland und Sümpfe", "Trocken- und Magerbiotope" und sonstige Biotope wie Streuobstwiesen sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

11     2.4.2    Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Halberstadt stellt für das Gebiet rahmenhaft den gegenwärtigen Zustand sowie die Erfordernisse und Maßnahmen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gutachterlich dar. Er nimmt hierbei die Vorgaben des Landschaftsprogrammes des Landes Sachsen-Anhalt auf und konkretisiert sie für den Geltungsbereich des Landkreises.

Die Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen stellt für die Ackerfläche im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes einen Bereich mit wichtiger Lebensraumfunktion fest, der jedoch einen hohen Entwicklungsbedarf aufweist. Es handelt sich hierbei um die Verbesserung der Struktur des ausgeräumten Offenlandbereiches. Schutzgebiete und Gebiete, die die Voraussetzung zur Unterschutzstellung erfüllen, sind dort nicht vorhanden. Dies trifft auch auf die weitere Umgebung zu.

12     2.4.3    Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Halberstadt hat den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes als Ackerfläche dargestellt. Aufgrund der intensiven Nutzung und der Strukturarmut besitzt dieser Biotoptyp nur eine mäßige Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. In dieser Planung wurde das Konfliktpotential der Schutzgüter der noch nicht rechtskräftigen Baugebietsausweisungen in Halberstadt bewertet. Für das geplante Wohngebiet westlich der Sargstedter Siedlung ist aufgrund der Versiegelung und der Bebauung ein Konfliktpotential vorhanden, jedoch wird dort aufgrund der eher geringen Bedeutung des Biototypes "Acker" die Planung für vertretbar angesehen.



13      2.4.4    Flächennutzungsplan der Stadt Halberstadt

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche bzw. im nordöstlichen Bereich als Sonderbaufläche dar. Er bereitet die Planinhalte des Bebauungsplanes "Westlich Sargstedter Siedlung" vor.

14      2.4.5    Entwurf des Bebauungsplanes "Westlich Sargstedter Siedlung"

Der Bebauungsplan "Westlich Sargstedter Siedlung" befindet sich zur Zeit in der Aufstellung. Er greift die Planinhalte des Flächennutzungsplanes auf und konkretisiert sie. Im Plangebiet ist neben dem "Allgemeinen Wohngebiet" ein Verbrauchermarkt geplant. Dieser soll im nordöstlichen Plangeltungsbereich errichtet werden. Die Erschließung erfolgt von der Straße "Lerchenweg". Vom südwestlichen Plangebiet erstreckt sich bis in das Zentrum des Baugebietes eine öffentliche Grünfläche, die als öffentliche Parkfläche mit integriertem Spielplatz gestaltet werden soll.

15      **3.0      CHARAKTERISIERUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT IM PLAN-GEBIET**

---

16      3.1      NATURRAUM

Die Stadt Halberstadt befindet sich in der naturräumlichen Einheit des "Nördlichen Harzvorlandes". Kleinräumig gehört es zur nördlich der Stadt Halberstadt gelegenen "Plattenregion". Bei der Einheit handelt es sich um eine leicht nach Nordosten und zu den Flussauen hin geneigte Ebene mit nur geringen relativen Höhenunterschieden bis zu 20 m.

17      3.2      GEOLOGIE

Das Plangebiet befindet sich in der südlichen Hälfte des Subherzynen Beckens. Diese regionalgeologische Einheit umfasst das Gebiet zwischen Harz und Flechtinger Höhenzug.

Am Vorhabenort sind auf den Hochterrassen die Schotterkörper des Pleistozän anzutreffen. Auf diesen haben sich Löß-Schwarzerde-Braunerde-Komplexe gebildet.

17.3    BODEN

Der Boden im Plangebiet stellt sich überwiegend als nährstoffreicher Lößstandort dar. Es handelt sich hierbei um einen Schwarzerde-Braunerdekomplex, der eine hohe natürliche Fruchtbarkeit aufweist.

18      3.4      KLIMA

Das Stadtgebiet befindet sich im Börde- und herzynischen Binnenlandklima. Bei hauptsächlichen SW-Wetterlagen weist das Gebiet bedingt durch die Leesituation des Harzvorlandes geringe Niederschlagsmengen auf. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt bei rd. 520 – 530 mm. Das Mittel der Jahrestemperatur liegt bei 8,5° C.

19      3.5      POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION

Auf den nährstoffreichen Lößstandorten des nördlichen Harzvorlandes entwickelt sich als natürliche Waldvegetation ein Traubeneichen-Hainbuchenwald. In den Bachtälern und im Übergangsbereich zu den Niederungen würde sich ein Erlen-Eschenwald entwickeln.

20      **4.0      GEGENWÄRTIGER ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT IM PLANUNGSGEBIET**

---

Das Plangebiet wird durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Es handelt sich hierbei um Ackerflächen, in deren Randbereichen sich unbefestigte Feldwege befinden. In einem Teilbereich befinden sich Bauschutt-, Holz- und Gartenablagerungen.

Das Plangebiet weist drei unterschiedliche Biotoptypen auf. Schützenswerte Biotope oder Kleinstrukturen im Sinne des Naturschutzes sind dort nicht vorhanden.

21      4.1      ACKER (AAu)

Die Ackerfläche im Plangebiet hat eine Größe von insgesamt rd. 5,1 ha. Die intensive Bewirtschaftung der Fläche reicht bis an die angrenzenden Wohnbauflächen bzw. das Schulgelände heran. Ackerrandstreifen sind nicht vorhanden.

22      4.2      ACKERBRACHE (AAu/#MH)

Im nordöstlichen Plangebiet befindet sich eine rd. 0,7 ha große Ackerbrache. Die Fläche weist jedoch deutliche Nutzungsspuren auf. So sind verstreut auf dieser Brache einzelne Bauschutt-, Holz- und Gartenabfallablagerungen anzutreffen. Darüber hinaus befinden sich dort einzelne Gerätschaften, die nicht mehr genutzt werden.

Die Krautschicht setzt sich aus Arten zusammen, die auf einen nitrophilen Standort hinweisen. Dominant sind die Große Brennessel (*Urtica dioica*), der Gute Heinrich (*Chenopodium bonus-henricus*), der Gemeine Beifuß (*Artemisa vulgaris*), Gemeine Quecke (*Agropyron repens*) sowie das Knäul-Gras (*Dactylis glomerata*).

23      4.3      WEGE (BVu)

Entlang der Plangebietsgrenze zum östlich angrenzenden Schulgelände sowie als Verbindung zum nördlich gelegenen Meisenweg befinden sich im Plangebiet zwei unbefestigte Wege. Die Ausbaubreite beträgt entlang des Schulgeländes rd. 4 m. Der Verbindungsweg hat eine Breite von rd. 3 m.

## 24 5.0 BEWERTUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES VON NATUR UND LANDSCHAFT IM PLANGEBIET

Die folgende Bewertung der vorgefundenen Biotopstrukturen erfolgt auf der Grundlage des Magdeburger Modells der Eingriffsregelung. Die Bewertung erfolgt auf der Basis eines 5-stufigen Kriterienkataloges. Die Kriterien reichen von "natürlich" (Stufe 1) bis "extrem naturfern" (Stufe 5). Diesen Stufen werden Wertfaktoren zugeordnet, die die Wertigkeit eines Biotoptypes differenzierter darstellen sollen. Hierbei gilt der Grundsatz, je höher die Natürlichkeit eines Biotoptypes ist, desto höher ist der Wertfaktor. Die Zuordnung der Wertfaktoren zu den Biotoptypen ist im Eingriffsmodell festgelegt. Zur weiteren Differenzierung der Wertigkeit der vorgefundenen Biotoptypen wird deren Erhaltungs- bzw. Entwicklungszustand als Kriterium herangezogen. Dieser fließt als Multiplikationsfaktor in das Rechenmodell ein. Je besser der Erhaltungs- bzw. Entwicklungszustand ist, desto höher ist der Faktor.

Die Multiplikation der einzelnen Biotoptypen-Flächengrößen mit den Bewertungsfaktoren ergibt einen fiktiven Wert, der die Wertigkeit von Natur und Landschaft ausdrückt.

### 25 5.1 ACKER

Die rund 51.300 m<sup>2</sup> große Ackerfläche ist nutzungs- und strukturbedingt als naturfern einzustufen. Sie besitzt einen Wertfaktor von 0,3. Der Entwicklungszustand ist aufgrund der Bewirtschaftungsform stagnierend, eine Entwicklung ist während der Bewirtschaftung auch nicht möglich. Der Multiplikator beträgt aufgrund dessen 0,6. Die errechnete Wertigkeit des Biotoptypes beträgt 9.234 Punkte.

### 26 5.2 ACKERBRACHE

Die rd. 6.900 m<sup>2</sup> große Ackerbrache am nordöstlichen Rand des Plangebietes ist aufgrund der extensiven Nutzung als bedingt naturnah einzustufen. Jedoch ist die Brache durch die Ablagerungen und Nutzungsspuren nachhaltigen Beeinträchtigungen ausgesetzt, so dass der Wertfaktor 0,4 beträgt. Der Entwicklungszustand gilt als stärker beeinträchtigt und wird durch den Faktor 0,4 ausgedrückt. Die errechnete Wertigkeit des Biotoptyps beträgt 1.104 Punkte.

### 27 5.3 WEGE

Die bestehenden Wege im Plangebiet nehmen eine Fläche von rd. 1.600 m<sup>2</sup> ein. Die verdichteten Flächen, die einer relativ intensiven Nutzung unterliegen, werden als naturfern eingestuft. Randstreifen sind nicht vorhanden, da bis an diesen heran gewirtschaftet wird. Der Entwicklungszustand ist aufgrund der geringen Vegetationsdichte und der Nutzung stark beeinträchtigt und besitzt den Faktor 0,4. Die Wertigkeit dieses Biotoptypes beträgt 64 Punkte.

Insgesamt besitzen die vorhandenen Biotoptypen eine Wertigkeit von 10.402 Punkten.

Flächengröße in m <sup>2</sup>	Biotyp	Wertfaktor	Erhaltungszustand	Wertigkeit
51.300	Acker	0,3	0,6	9.234
6.900	Ackerbrache	0,4	0,4	1.104
1.600	Wege	0,1	0,4	64
59.800				10.402

## 28      **6.0      PLANUNGSMASSNAHME UND IHRE AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT**

---

Durch den Bebauungsplan "Westlich Sargstedter Siedlung, 1. Bauabschnitt", soll das Plangebiet einer Wohnnutzung bzw. einer Nutzung als Verbrauchermarkt zugeführt werden.

Die Planung bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 NatSchG LSA vor. Die Eingriffsregelung beinhaltet ein Vermeidungsgebot, nach dem zunächst alle Möglichkeiten auszuschöpfen sind, die durch den geplanten Eingriff zu erwartenden Beeinträchtigungen zu vermeiden. Führt das geplante Bauvorhaben zu einer Veränderung der Gestalt des Landschaftsbildes oder einer Nutzung der Grundfläche, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich und nachhaltig beeinträchtigen, so sind Maßnahmen zu ergreifen, die eine Minderung oder den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft bewirken.

### 29      **6.1      PLANUNGSMASSNAHME**

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Westlich Sargstedter Siedlung" sieht folgende Vorhaben vor:

- Im nordöstlichen Bereich ist auf einer Fläche von rd. 5.600 m<sup>2</sup> die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit einer Grundflächenzahl von 0,8 geplant.
- An der nördlichen Grenze des Plangebietes ist ein allgemeines Wohngebiet (rd. 8.250 m<sup>2</sup>) mit einer Grundflächenzahl von 0,3 vorgesehen.
- Mit Ausnahme von Grünflächen wird das übrige Plangebiet mit einem allgemeinen Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 überplant. Dieser Bereich ist rd. 28.000 m<sup>2</sup> groß.
- Durch das Plangebiet verläuft in Ost-West-Richtung eine rd. 5.000 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche, die als Parkanlage mit integriertem Spielplatz gestaltet werden soll. Im Bereich der Sonderbaufläche sollen die Lärmschutzwälle auf einer Fläche von rd. 2.520 m<sup>2</sup> als Grünflächen ausgestaltet werden. Darüber hinaus befinden sich am Ost- und am Westrand zwei kleinere öffentliche Grünflächen, die zusammen rd. 420 m<sup>2</sup> groß sind.
- Das Plangebiet wird durch ein Straßen- und Wegenetz erschlossen, welches rd. 8.900 m<sup>2</sup> Fläche benötigt. In diesen Flächen enthalten ist ein Rigolensystem zur Regenwasserversickerung. Am Ostrand befinden sich zwei Rad- und Fußwege auf einer Fläche von rd. 1.400 m<sup>2</sup>.

### 30      **6.2      AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT**

Zur Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzes beschrieben.

31 6.2.1 Arten und Lebensgemeinschaften

Im Plangebiet kommen keine Biotope vor, die im Sinne des NatSchG LSA geschützt sind. Arten der "Roten Liste" wurden nicht gefunden und sind auch nicht wahrscheinlich.

Jedoch werden durch die Bebauung und Versiegelung dem Naturhaushalt Lebensräume für Flora und Fauna unwiederbringlich entzogen. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich allerdings zum größten Teil um Ackerflächen, die nur eine geringe Lebensraumbedeutung besitzen. In kleinerem Umfang werden Brachflächen in Anspruch genommen, die sich relativ schnell regenerieren können.

32 6.2.2. Boden

Durch die Ausweisung als Baugebiet werden im Plangebiet landwirtschaftliche Böden mit hohem Ertragspotential dauerhaft beansprucht.

Des Weiteren gehen mit der Bebauung Böden verloren, die aufgrund ihrer Eigenschaften als potentiell wertvoller Standort für Tiere und Pflanzen einzustufen sind.

Dieses gilt besonders in der Zeit der Erschließungs- und Bauphase, da durch die eintretenden Bodenverdichtungen durch Baumaschinen, der Boden für Bodenorganismen nicht mehr nutzbar ist.

Als Folge des geplanten Vorhabens besteht die Gefahr der Bodenkontamination bei unsachgemäßem Umgang mit bodenbelastenden Stoffen.

33 6.2.3 Wasser

Als eine nicht vermeidbare Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser infolge der Bodenversiegelung ist das veränderte Abflussverhalten nach Niederschlägen zu nennen. Trotz möglicher versickerungsfördernder und wasserrückhaltender Maßnahmen wird ein nicht unerheblicher Teil des Oberflächenwassers abgeleitet und damit dem örtlichen Wasserhaushalt entzogen. Somit wird in den betroffenen Bereichen die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

34 6.2.4 Luft/Klima

Durch das geplante Baugebiet wird die klimatische Ausgleichsfunktion dieser Fläche beeinträchtigt.

Als vorgelagerte Freifläche mit südlichem Gefälle hat sie für die Kaltluftversorgung des Stadtgebietes eine Bedeutung. Eine überwiegend geschlossene Bebauung des Gebietes würde die abfließende Kaltluft aufstauen und hätte somit erhebliche Auswirkungen auf die Kaltluftversorgung der Stadt.

Weiterhin ergeben sich kleinklimatische Veränderungen infolge der Abnahme der Luftfeuchtigkeit aufgrund verringerter Verdunstungsmöglichkeiten, da auf den bebauten Flächen weniger Niederschlagswasser verdunsten kann. Zum anderen heizen sich am Tag die Stein- bzw. Asphaltflächen stärker als die vegetationsbedeckten Flächen auf.

## 35 6.2.5 Landschaftsbild

Der wenig strukturierte, offene Landschaftsraum hat für dieses Schutzgut nur eine untergeordnete Bedeutung. Reizvoll hingegen sind die Ausblicke auf die weiter umgebende Landschaft. So hat man vom Plangebiet aus einen ungehinderten Blick auf den Harz. Auch die Stadtsilhouette von Halberstadt stellt sich eindrucksvoll in Szene. Durch die neue Bebauung wird sich die Ortsrandsituation zunächst verschlechtern. Dies ist jedoch nur temporär, da durch die Gartengestaltungen ein gegenüber dem Ist-Zustand gleichwertiger Ortsrand gebildet wird, der sich im Laufe der Jahre entwickeln wird.

## 36 6.3 EINGRIFFSBILANZIERUNG

Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt auf der Grundlage der Bestandserhebung sowie der Beschreibung der Planungsmaßnahmen. Die Abschätzung mit der ökologischen Bilanzierung ermittelt, ob durch das Bauvorhaben erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind. Diese Abschätzung wird in der Stadt Halberstadt nach dem "Magdeburger Modell" vorgenommen. Dieses Modell stellt die Biotoptypen und ihre Wertigkeit des Ausgangszustandes dem geplanten Zustand gegenüber.

Die folgende Tabelle gibt den Ist-Zustand wieder:

Flächengröße in m <sup>2</sup>	Biotoptyp	Wertfaktor	Erhaltungszustand	Wertigkeit
51.300	Acker	0,3	0,6	9.234
6.900	Ackerbrache	0,4	0,4	1.104
1.600	Wege	0,1	0,4	64
59.800				10.402

### Bewertung des Ist-Zustandes

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um Ackerland. Der Erhaltungszustand und die Vernetzung der einzelnen Biotope sind mit einer Wertigkeit von 0,6 bzw. 0,4 festgelegt, was einen stagnierenden bzw. stark beeinträchtigten Entwicklungszustand in Bezug auf die natürliche Entwicklung dieser Bereiche bedeutet. Das Plangebiet besitzt insgesamt 10.402 Wertpunkte.

Die folgende Tabelle verdeutlicht die Wertigkeit des Plangebietes nach Umsetzung aller Maßnahmen:

Flächengröße	GR Z	Biotoptyp	Wertfak- tor	Biotopentwick- lung	Wertig- keit
rd. 5.600 m <sup>2</sup>	0,8	Sonderbaufläche	0,3	1	1.690
rd. 8.200 m <sup>2</sup>	0,3	Allgemeines Wohnge- biet	0,4	1	3.280
rd. 28.000 m <sup>2</sup>	0,4	Allgemeines Wohnge- biet	0,4	1	11.200
rd. 9.000 m <sup>2</sup>		Verkehrsfläche	0,1	0	0
rd. 1.500 m <sup>2</sup>		Gräben mit Grünstrei- fen	0,4	0,5	300
rd. 2.500 m <sup>2</sup>		private Grünflächen	0,4	1	1.000
rd. 5.000 m <sup>2</sup>		öffentliche Grünflä- chen	0,5	1	2.500
rd. 59.800 m <sup>2</sup>					19.960

Um die durch den Bebauungsplan bedingten erheblichen und nachhaltigen Eingriffe auszugleichen, muss ein quantitativer, qualitativer und ökologischer Ausgleich erfolgen, der mindestens die Wertigkeit des Ist-Zustandes erreicht. Wie die obige Tabelle zeigt, erreicht das Plangebiet mit den grünordnerischen Maßnahmen auf der Basis des vorliegenden "Magdeburger Modells" eine Wertigkeit von 19.960 Wertpunkten. Damit gelten die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe als ausgeglichen.

## 37 7.0 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Als Ausgleich für die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Eingriffe beziehen sich im Wesentlichen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und weniger auf das Landschaftsbild. Hervorgerufen werden die Beeinträchtigungen vornehmlich durch die Versiegelung der Bodenoberfläche durch den Bau von Straßen und Gebäuden.

Die vorgesehenen Maßnahmen, hier insbesondere die großflächige Durchgrünung des Baugebietes und die Regenwasserversickerung ermöglichen jedoch einen Ausgleich des Eingriffs.

### 1. Öffentliche Grünfläche

Durch das Plangebiet soll in Ost-West-Richtung eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Die Grünfläche dient der Durchgrünung des Baugebietes. Daneben kommt es durch die Bepflanzung zu einer wesentlichen Verbesserung der Bodenverhältnisse. Der Boden kann sich regenerieren. Das Bodenleben stellt sich wieder ein. Die Regenwasserrückhaltung und –speicherung wird durch die grünordnerische Maßnahme deutlich verbessert. Die Fläche dient als Lebensraum vieler Pflanzen- und Tierarten. Die Pflanzenauswahl orientiert sich an die "Potentielle natürliche Vegetation".



Im Bereich des Plangebietes ist dies ein Traubeneichen-Hainbuchen-Wald. Die Artenzusammensetzung stellt sich wie folgt dar:

**Bäume:**

Traubeneiche (*Quercus petraea*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

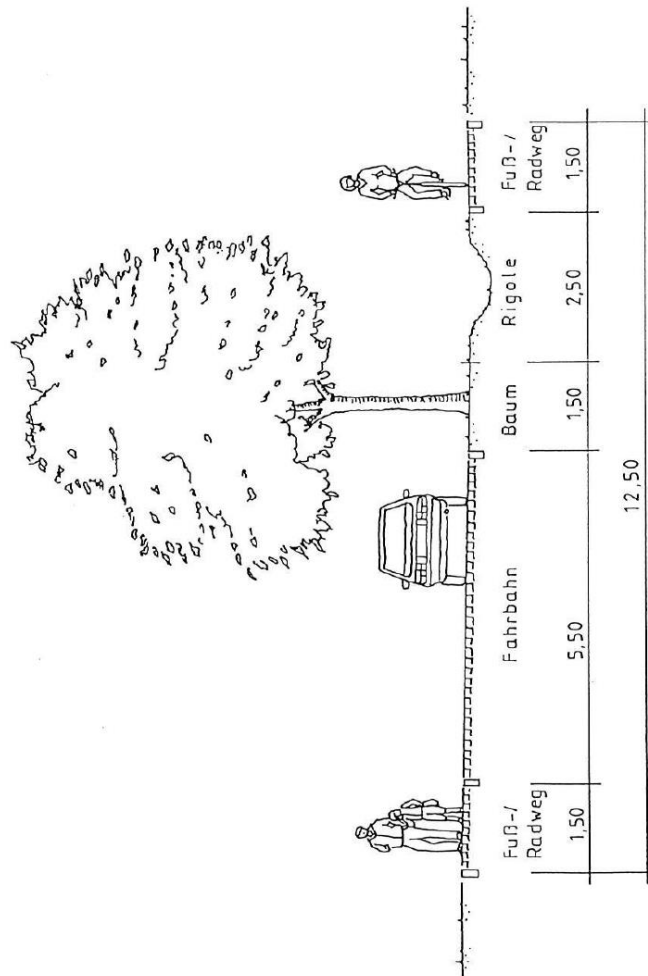
**Sträucher:**

Faulbaum (*Rhamnus frangula*)  
Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*)  
Hasel (*corylus avellana*)  
Weißdorn (*Crataegus spec.*)  
Gem. Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguineum*)  
Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*).

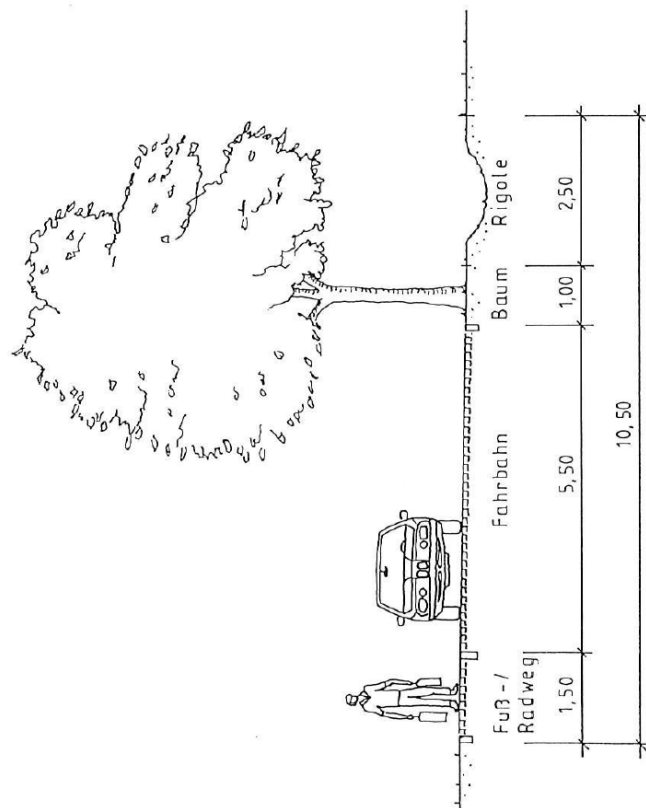
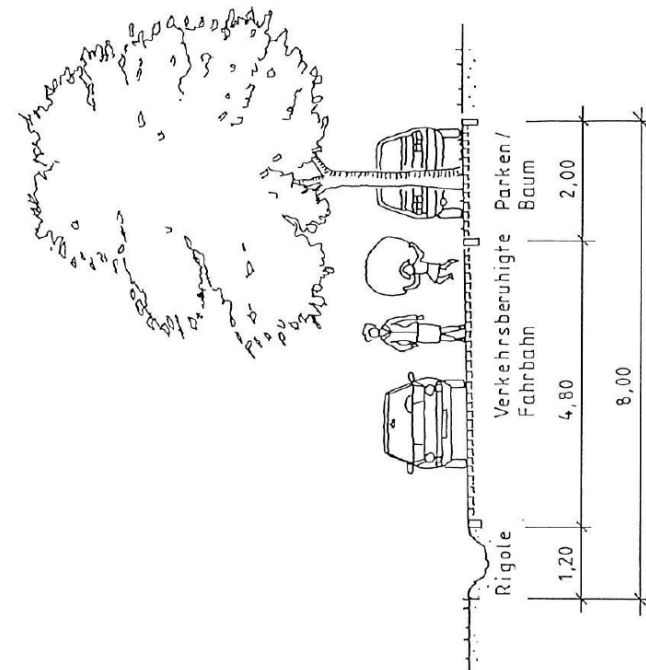
2. Im Bereich der Sonderbaufläche soll als Abgrenzung zu den angrenzenden Nutzungen eine private Grünfläche festgesetzt werden. Die Bepflanzung dieser Grünfläche entspricht der öffentlichen Grünfläche und führt sie bis an den Ostrand des Plangebietes fort. Hierdurch wird eine fast durchgehende Grünachse geschaffen, die sich sehr positiv auf die Schutzgüter des Naturschutzes auswirkt.

### 3. Anpflanzungsfestsetzungen

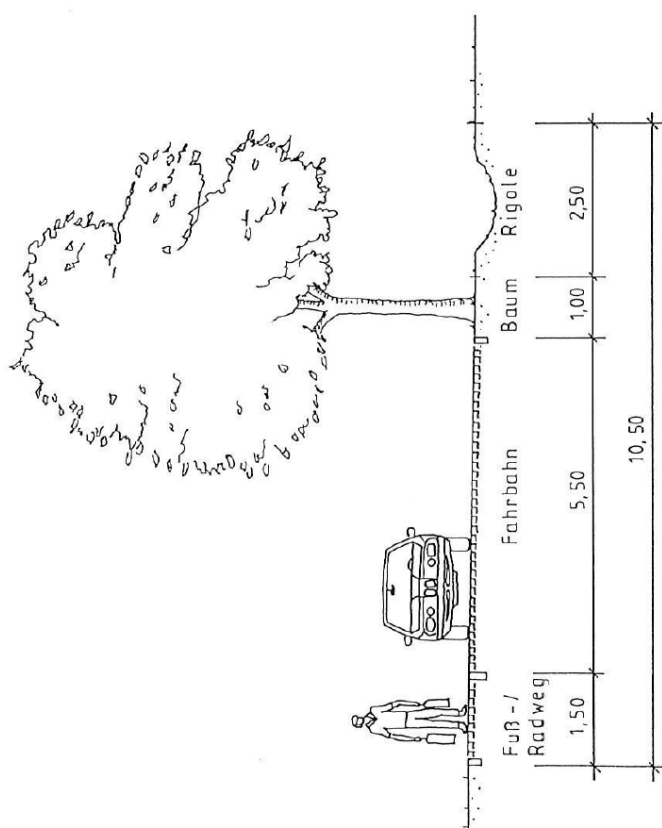
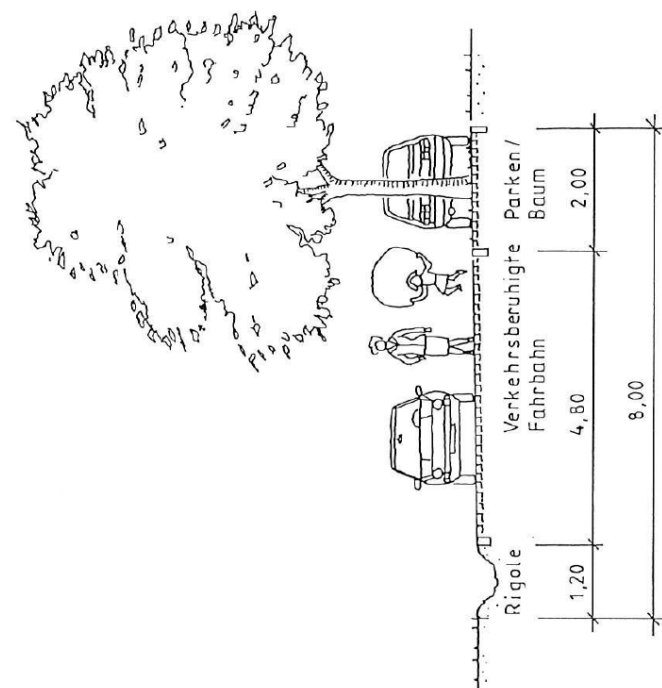
Für die Versiegelung durch die Bebauung auf den Baugrundstücken sind je Grundstück ein Laubbaum oder wahlweise zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Das Artenspektrum der zu verwendenden Laubbäume entspricht der Artenliste unter 1. Für die Versiegelung der Straßenverkehrsfläche ist je 20 lfm Straße ein hochstämmiger heimischer Baum zu pflanzen. Hierbei sind vorrangig die Arten Vogelbeere, Eiche, Linde, Ahorn oder Hainbuche zu verwenden.



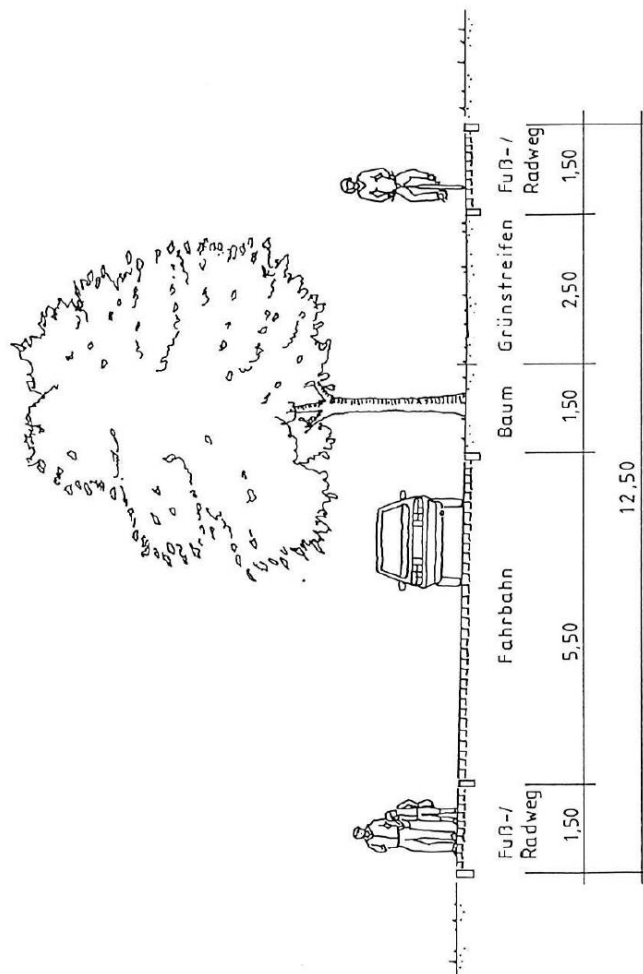
STRASSENBAU  
VARIANTE A M 1:100



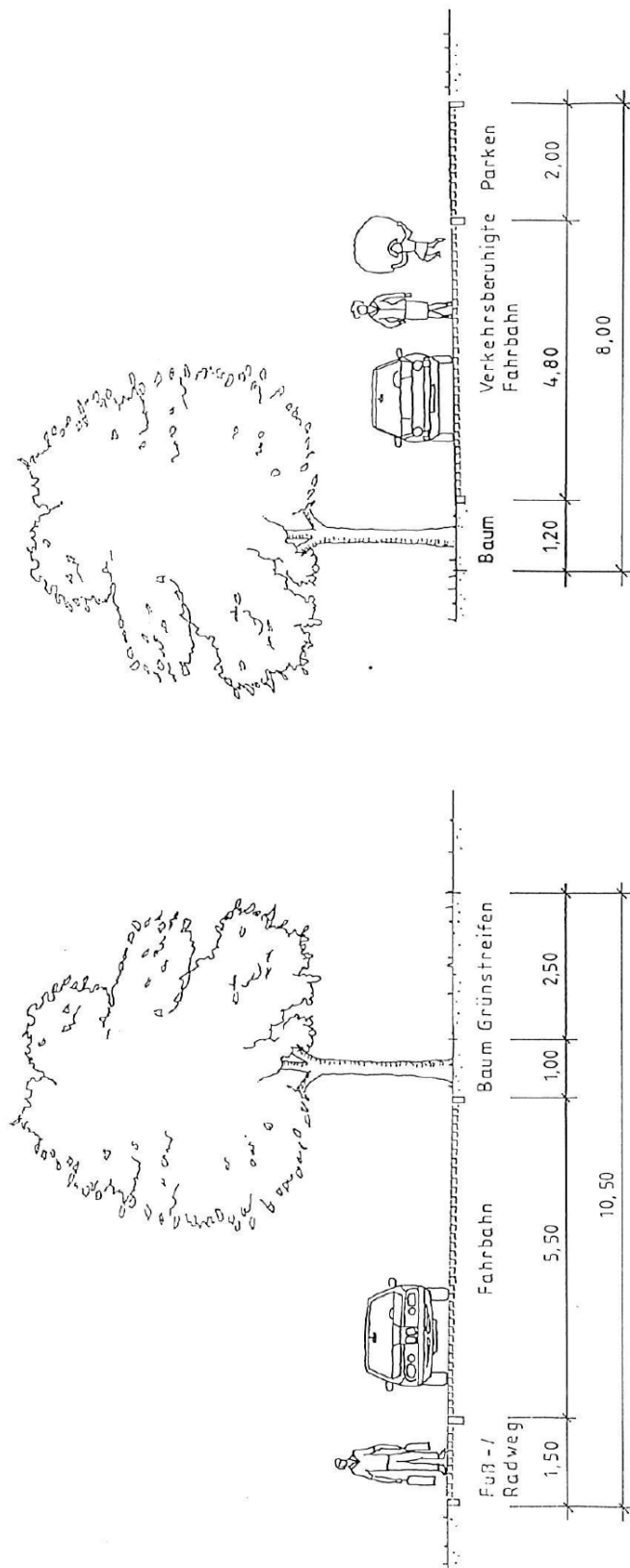
STRASSENBAU  
VARIANTE A M 1:100



STRASSENBAU  
VARIANTE A M 1:100



STRASSENBAU  
VARIANTE B M 1:100



STRASSENBAU  
VARIANTE B M 1:100

**Anlage zur  
Begründung Bebauungsplan Nr. 20  
– Westlich Sargstedter Siedlung**

Überschlägige schalltechnische Berechnung zur Immissionsbelastung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes (WA) "Westlich Sargstedter Siedlung", 1. Bauabschnitt im Nordwesten der Stadt Halberstadt gegenüber der Bundesstraße B 79

Der überschlägigen schalltechnischen Berechnung liegt die DIN 18005, Teil 1 in Verbindung mit der 16. BImSchV (Bundes-Immissionsschutzverordnung) zugrunde. Auf dieser Grundlage soll die zu erwartende Immissionsbelastung auf das geplante Baugebiet durch Straßenverkehrsgeräusche der o.g. Bundesstraße ermittelt und beurteilt werden. Die vorliegenden Daten der Verkehrsmengen auf der Bundesstraße B 79 stammen aus dem Jahr 1996 und belaufen sich auf 11.800 Kfz/Tag, wobei von der Prognose für das Jahr 2005 von 13.800 Kfz/Tag ausgegangen wird. Zuletzt genannte Verkehrsmengen werden bei den weiteren Berechnungen zugrunde gelegt.

Ermittlung der stündlichen Verkehrsstärken  $M$  und der maßgebenden Lkw-Anteile  $p$  (Tabelle 4 der DIN 18005):  
 13.800 Kfz/Tag = DTV  
 tags 0,06 DTV = 828 Kfz/Std. mit 20 %  
 nachts 0,011 DTV = 152 Kfz/Std. mit 20 %

Nach Bild 3 wird der Mittelungspegel  $L_m^{(26)}$  für den Straßenverkehr im Abstand  $s_{\perp,0} = 25$  m von der Mitte der Quelle bei einer Geschwindigkeit von 100 km/h ermittelt.  
 tags  $L_m^{(26)} = \text{rd. } 70,70 \text{ dB}$   
 nachts  $L_m^{(26)} = \text{rd. } 63,33 \text{ dB}$

Nach Gleichung 24, Abschnitt 6.1.1, wird der Beurteilungspegel für tags (6.00 – 22.00 Uhr) und für nachts (22.00 – 6.00 Uhr) folgendermaßen berechnet, wobei in diesem Fall wechselnde Straßenoberflächen sowie Steigungen ausgeschlossen werden können (Gleichung 25):

$$L_r = L_{m,E} - \Delta L_{s,\perp} + \Delta L_K$$

Als Korrektur  $\Delta L_{s,\perp}$  werden unterschiedliche horizontale Abstände  $s_{\perp} = 350$  m (Straßenmitte bis Baugrenze) und Höhenunterschiede  $H = 5,80$  m (bei zweigeschossiger Bebauung) angenommen.

Dabei ist Gleichung 26 anzuwenden:

$$\begin{aligned} \Delta L_{s,\perp} &= (-13,8 + 3,5 \times x + x^2/2) \text{ dB} \\ \text{mit } x &= \lg \left( \frac{s_{\perp,0}^2 + H^2}{m^2} \right) \\ x &= 5,088255335 \\ \Delta L_{s,\perp} &= +16,95406485 \end{aligned}$$

Es ergibt sich also folgender Beurteilungspegel:

$$\begin{aligned} \text{tags } L_r &= 70,70 - 16,95406485 + 0 = \text{rd. } 53,75 \text{ dB} \\ \text{nachts } L_r &= 63,33 - 16,95406485 + 0 = \text{rd. } 46,38 \text{ dB} \end{aligned}$$

Bei den Berechnungen wurde von folgenden Variablen ausgegangen:

- 13.800 Kfz/Tag
- 828 Kfz/Std. mit 20 % Lkw-Anteil tags
- 152 Kfz/Std. mit 20 % Lkw-Anteil nachts
- 100 km/h Höchstgeschwindigkeit in diesem Bereich
- 350 m Abstand von der Straßenmitte bis zur Baugrenze
- 5,80 m Höhe bei zweigeschossiger Bebauung

Beurteilungspegel	tags 53,75 dB nachts 46,38 dB
Orientierungswerte für WA nach DIN 18005	tags 55 dB nachts 45 dB
Immissionsgrenzwerte für WA nach der 16. BImSchV	tags 59 dB nachts 49 dB

Beurteilung:

Bei freier Schallausbreitung entlang der Bundesstraße B 79, einem Abstand von 350 m von der Straßenmitte bis zur Baugrenze, einer zu berücksichtigenden Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h sowie 5,80 m Höhe bei zweigeschossiger Bebauung werden die Immissionsgrenzwerte für WA nach der 16. BImSchV sowohl tags als auch nachts deutlich unterschritten. Die Orientierungswerte für WA nach der DIN 18005 werden tagsüber ebenfalls unterschritten und zur Nachtzeit lediglich um ca. 1,4 dB überschritten. Nach vorherrschender Meinung der Schallgutachter wird jedoch die Spanne zwischen den Orientierungswerten und den Immissionsgrenzwerten als Abwägungsspielraum der planenden Kommune betrachtet. Aufgrund dessen und unter Zugrundelegung dieser Werte sind hier weder aktive noch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.



## **DER STADT VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN**

### **ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN**

Der Grunderwerb für Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen entfällt, da die Stadt Halberstadt Eigentümer des Grundstückes ist.

Erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich Einrichtung von Beleuchtung und Entwässerung

### **KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN**

(s. nächste Seite)

## **MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsanlagen einschl. der Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind z. Zt. nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplans soziale Härten eintreten, wird die Stadt im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

## **FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN**

Ein Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen und Wege wird durch die Stadt Halberstadt vorgenommen. Sie wird die Maßnahmen finanzieren. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über die Anliegerbeiträge, wie in der Kostenberechnung aufgeführt, erhoben. Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

## KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN

**BAUGEBIET:** Nr. 20 "Westlich Sargstedter Siedlung, 1. Bauabschnitt" mit ÖBV

### ALTERNATIVE MIT RIGOLENENTWÄSSERUNG

Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten:

Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 BauGB in Verbindung mit § 24 BauGB) für:

1. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung sowie der Bepflanzung (mit Rigolen)	rd. DM	3.108.000,00
Gesamtkosten	rd. DM	3.108.000,00
2. Kostenverteilung aufgrund einer Satzung über Erschließungsbeiträge		
Gesamtkosten	rd. DM	3.108.000,00
Abgaben lt. Satzung	rd. DM	2.797.200,00
Anteil der Stadt	rd. DM	310.800,00
3. Weitere Erschließungskosten über Gebührenhaushalt:		
Elt-Leitungen, Wasserversorgung, Kanalkosten, Abwasser	rd. DM	560.000,00

## KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN

**BAUGEBIET:** Nr. 20 "Westlich Sargstedter Siedlung, 1. Bauabschnitt" mit ÖBV

---

### OHNE RIGOLENENTWÄSSERUNG

Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten:

Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 BauGB in Verbindung mit § 24 BauGB) für:

1. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen  
einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung  
und Beleuchtung sowie der Bepflanzung (ohne Rigolen)      rd. DM      2.408,700,00

---
- Gesamtkosten      rd. DM      2.408.700,00
  
2. Kostenverteilung aufgrund einer Satzung über  
Erschließungsbeiträge
- Gesamtkosten      rd. DM      2.408.700,00
- Abgaben lt. Satzung      rd. DM      2.167.830,00

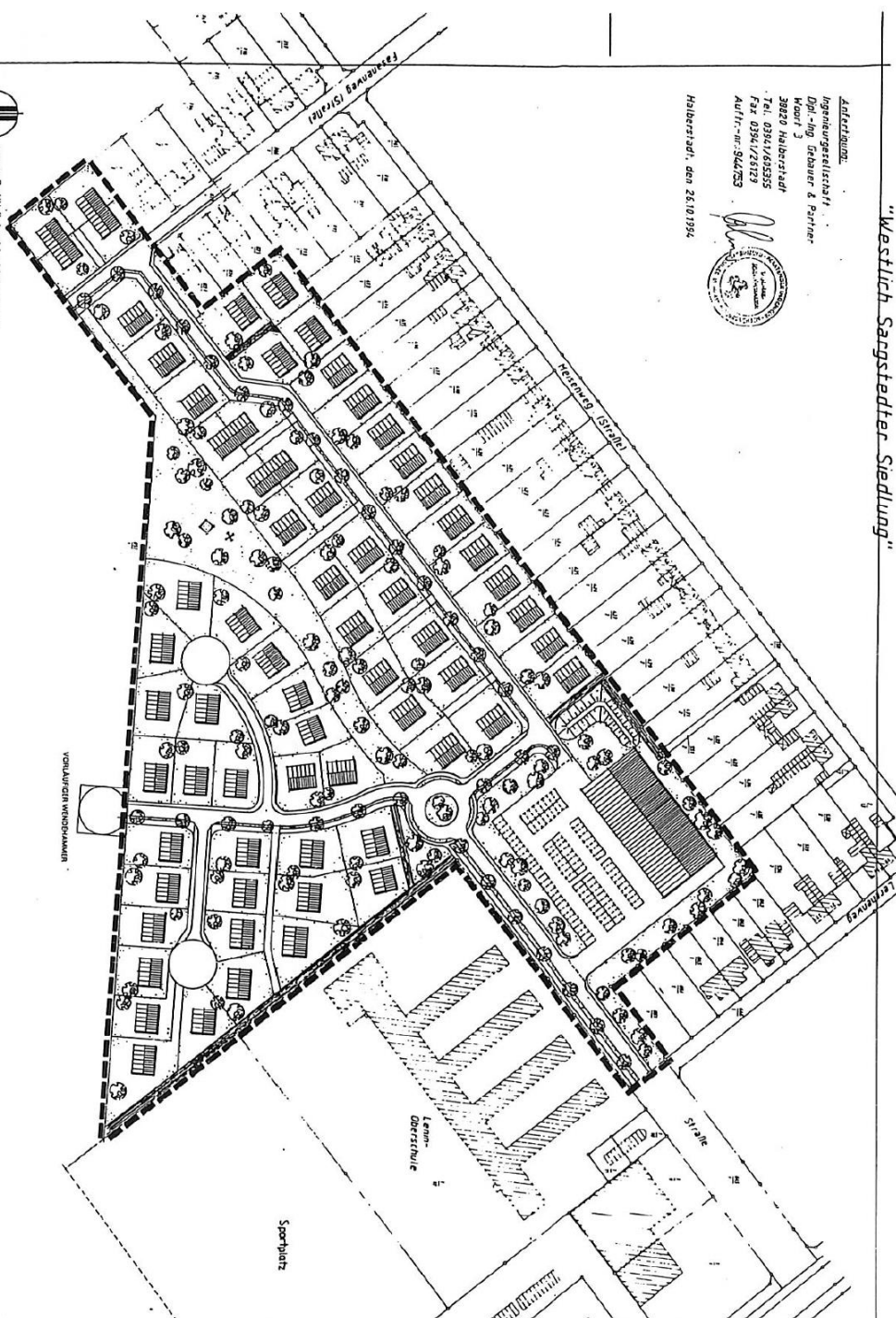
---
- Anteil der Stadt      rd. DM      240.870,00
  
3. Weitere Erschließungskosten über Gebührenhaushalt:
- Elt-Leitungen, Wasserversorgung, Kanalkosten,  
        Abwasser      rd. DM      560.000,00



# "Westlich Sargstedter Siedlung"

**Auftraggeber:**  
Ingenieurgesellschaft  
Dipl.-Ing. Grabner & Partner  
Wurf 3  
38020 Halberstadt  
Tel. 0394/165355  
Fax 0394/126123  
Auftr.-nr. 944/23

Halberstadt, den 26.10.1994



## STADT HALBERSTADT NR. 20 WESTLICH SARGSTEDTER SIEDLUNG 1. BA MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

### BEBAUNUNGSENTWURF A EINZELEINIS

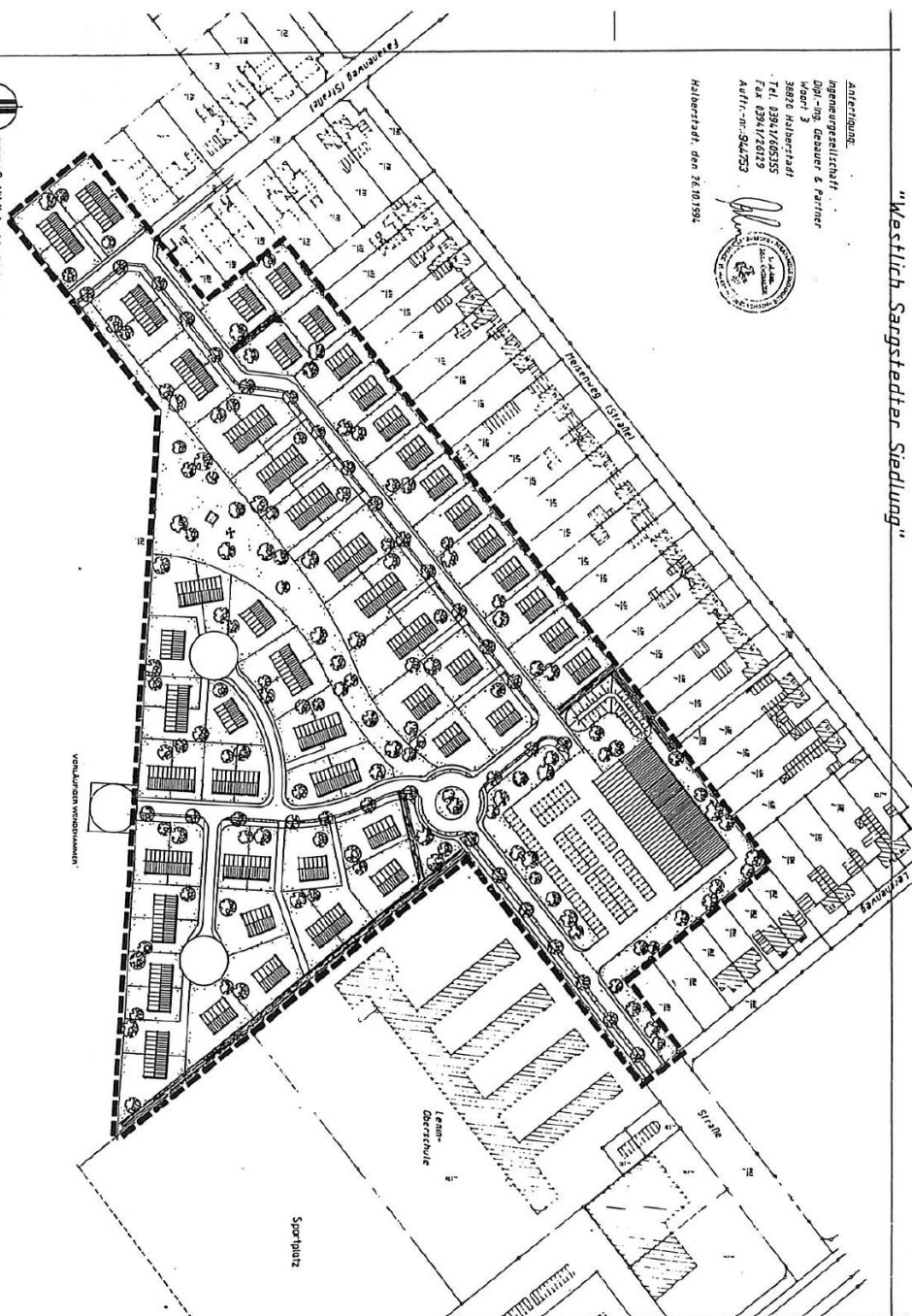
Stadtplanungsamt Halberstadt in Zusammenarbeit mit dem für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Grabner Planung | 31020 Halberstadt

# "Westlich Sargstedter Siedlung"

**ANTRAGSTELLE**  
Ingenieurgesellschaft  
Dipl.-Ing. Dehner & Partner  
Helmholtzstr. 3  
30884 Halberstadt  
Tel. 0394/405355  
Fax 0394/702122  
Auftr.-Nr. 94/053



Halberstadt, den 26.10.1994.



**STADT HALBERSTADT**  
**NR. 20 WESTLICH**  
**SARGSTEDTER SIEDLUNG**  
**1. BA**  
**MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**  
**BEBAUUNGSENTWURF B**  
**DOPPELHAUS**

Stadtplan der Stadt Halberstadt, Nr. 20, 2. Änderung, 1:1000, Stand 1993, Blatt 1/1000

"Westlich Sargstedter Siedlung"

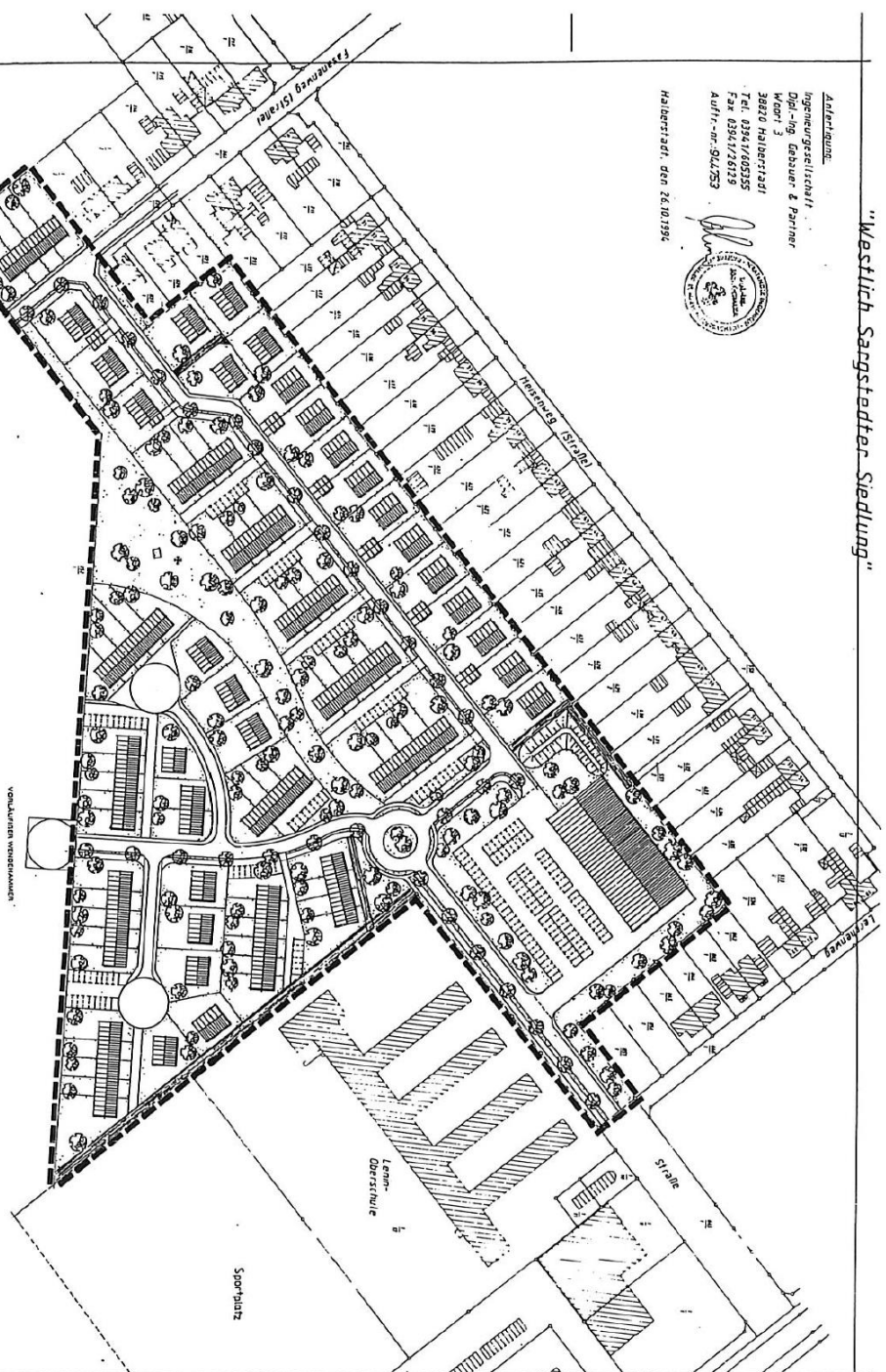
Auftraggeber:  
Ingenieurgesellschaft  
Dr.-Ing. Grottel & Partner  
39620 Halberstadt  
Tel. 0531/433155  
Fax 0531/433123  
Auftr.-Nr. 94253



Halberstadt, den 26.10.1996



urnatssübliche Verankerung



**STADT HALBERSTADT**  
**NR. 20 WESTLICH**  
**SARGSTEDTER SIEDLUNG**  
**1. BA**  
**MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**  
**BEBAUNUNGSENTWURF C**  
**HEIMENHANS**

Entwurfsgutachten Nr. 100/1996 vom 26.10.1996, bearbeitet von Dr. Ing. W. Grottel, Bauingenieur, 39620 Halberstadt

# "Westlich Sargstedter Siedlung"

Anfertigung:  
Ingenieurgesellschaft  
Dipl.-Ing. Gebauer & Partner  
Wort 3  
38820 Halberstadt  
Tel. 03941/605355  
Fax 03941/26129  
Auftr.-nr.: 944753



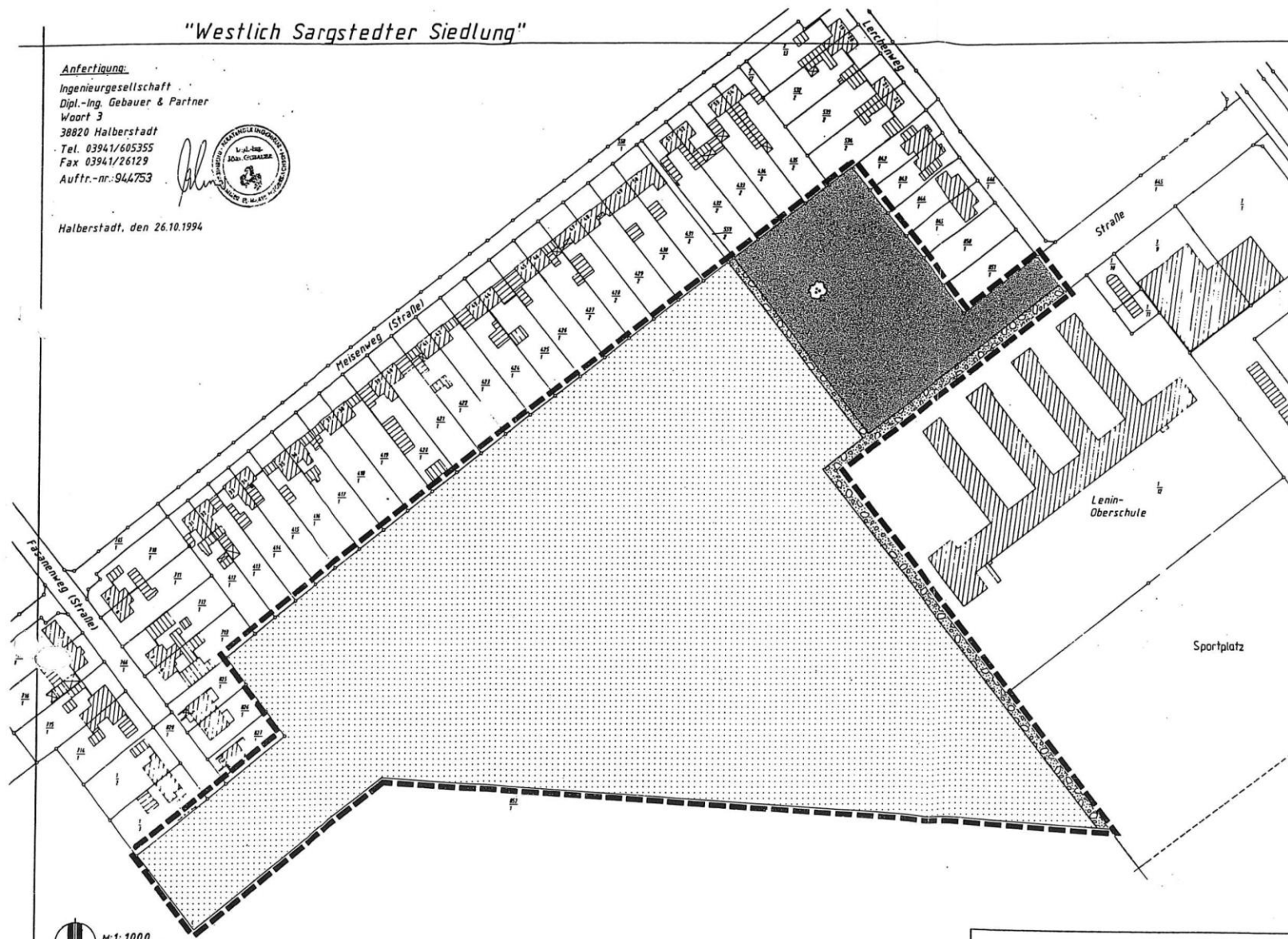
Halberstadt, den 26.10.1994

## GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN "WESTLICH SARGSTEDTER SIEDLUNG" STADT HALBERSTADT

### BIOTOPTYPEN -BESTAND-

#### LEGENDE

- ACKER (AAu)
- ACKERBRACHE (AAu/MH)
- UNBEFESTIGTER WEG (BWu)
- EINZELBAUM (PAPPEL)
- GRENZE DES PLANGEBIETES



Stadtplanungsamt Halberstadt in Zusammenarbeit mit Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt Bohlweg 1 38100 Braunschweig