

Erhaltungssatzung Nr. 55 **„Gartenstadt Gesundbrunnen“**

Informationsveranstaltung Öffentlichkeit
Vorstellung Ergebnisse Überprüfung EHS Nr. 55

04.11.2025

- TOP 1** Begrüßung und Einführung bisheriges Verfahren
- TOP 2** Vorstellung Ergebnisse Überprüfung EHS Nr. 55
- TOP 3** Wechselwirkungen mit anderen Fachplanungen
- TOP 4** weiteres Verfahren
- TOP 5** Diskussionen und Fragen

- Beschluss Stadtrat Mai 2024 zur Überprüfung EHS 55 unter welchen Voraussetzungen bei Erhalt der städtebaulichen Struktur Anpassungen erlaubt werden, wie:
 - *Barrierefreier Zugang zu den Hauseingängen*
 - *Photovoltaik und Solarthermieanlagen*
 - *Errichtung von Wärmepumpen*
 - *Stellplätze für Fahrräder, Seniorenmobile, Rollatoren, Kinderwagen, Mülltonnen, Kleinfahrzeuge, Elektromobile*
 - *Lademöglichkeiten am Stellplatz*
- Beauftragung Büro Planwerk 10/2024 und Bearbeitung seit 11/2024
- Öffentlichkeitsarbeit u.a. durch Veröffentlichungen im Amtsblatt, Dokumentation auf der Internetseite Stadt Halle (Saale) etc.
- BI Gesundbrunnen als Vertreter für einen Teil der Bewohnerschaft wünscht starke Einbindung in den Prozess, mehrere Abstimmungstermine durchgeführt
- Abstimmungen innerhalb GB II (FB 61, FB 66 und FB 37)
- Öffentlichkeitsbeteiligung mit Stadtteilspaziergängen im März 2025
- Fachworkshop mit Teilnehmenden aus der Stadtverwaltung, Öffentlichkeit, HWS, BI und den Fraktionen im April 2025
- Vorstellen des Arbeitsstandes für die Fraktionen am 19.09.2025

Baustruktur - Baufluchten

Straßenseitig:

- straßenseitige Baufluchten sind einzuhalten
- keine Anbauten erlaubt (vhd. Vorbauten vor allem Schkopauer Weg zulässig/Bestandsschutz)
- Windfänge nur als Vordach möglich



Fotos © GRUPPE PLANWERK 2024

Rückwärtig:

- Rückwärtige Anbauten direkt am Gebäude sind zulässig, Bauen in 2. Reihe nicht
- Beurteilung nach § 34 BauGB
- zweigeschossige Anbauten für Wohnraumerweiterung im rückwärtigen Bereich, Beurteilung nach § 34 BauGB
- Nebenanlagen begrenzen, eingeschossig, Bebauungsgrad/Grünanteil erhalten

Baustruktur – Gebäudeform

- Geschossigkeit und Dachformen sind zu erhalten

Straßenseitig:

- Dachaufstockungen sind nicht zulässig
- Erhalt eingeschossige Nebengebäude und Garagen
- Dachgauben straßenseitig nicht zulässig, außer bauzeitliche Dachgauben
- Anordnung von straßenseitigen Dachflächenfenstern möglich
- Empfehlung rote bis braune Farbtöne für Dacheindeckung, aber keine Gestaltungssatzung

Rückwärtig:

- Dachausbauten und Dachgauben werden nach § 34 BauGB beurteilt



Fotos © GRUPPE PLANWERK 2024

Baustruktur - Fassaden

- Wärmedämmungen sind zulässig, Bündigkeit ist anzustreben
- keine PV-Anlagen an Fassaden zulässig
- PV-Anlagen auf Dächer mit Anordnungsplan und Einhaltung der aktuellen Grenzabstände gemäß BauO LSA

Straßenseitig:

- Gliederung, Anordnung und Größe der Fenster- und Türöffnungen sind zu erhalten
- umbaute Hauseingänge bis auf genehmigte Eingänge nicht zulässig

Rückwärtig:

- Veränderungen möglich





bauliche und technische Anlagen Vorzonen/Vorgärten

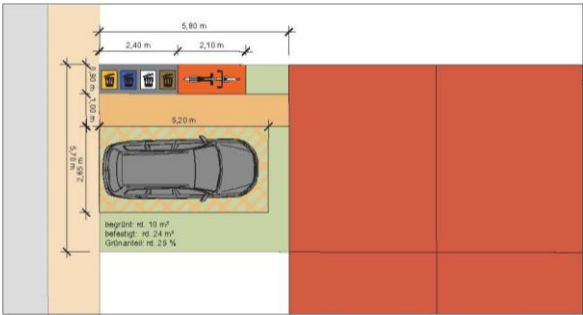
- Einhausungen Orientierungshöhe ca. 1,30 m/max. 1,50 m, Beurteilung keine gebäudeähnliche Wirkung und störende Wirkung auf Ortsbild
- keine Carports und Nebengebäude
- Ziel ist die Versickerung anfallendes Regenwasser auf dem Privatgrundstück
- bei zulässigen Grundstückszufahrten keine Vollversiegelung, Fahrspuren sind in einem versickerungsfähigen Belag auszuführen
- Ladesäulen bei zulässigen Stellplätzen möglich, nicht störende Wirkung im Vorgarten
- Einfriedungen (bauzeitliche) sind zu erhalten, bei Neugestaltung Einfassung durch Mauern/Pfosten an Grundstücksgrenzen
- Wärmepumpen im rückwärtigen Bereich zulässig, Abstand Grundstücksnachbarn beachten
- Wärmepumpen im Flüsterbetrieb oder Einhausung im Vorgarten, keine gebäudeähnliche und störende Wirkung, Empfehlung Einordnung Hauswand oder Treppenaufgang

Vorzonen/Vorgärten - ruhender Verkehr und Versiegelung

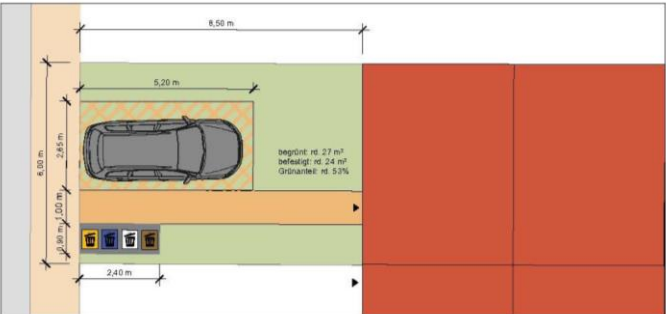
- un- und teilversiegelte Fläche soll aufgrund vhd. Struktur mind. 50 % betragen, Erhaltungsziel ist weiterhin zu gewährleisten
- Grundsatz gemäß § 8 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 BauO LSA sind verbleibende Flächen wasser-
aufnahmefähig herzustellen und zu begrünen
- **zwei Varianten im Rahmen der Analyse entwickelt und stehen nun zur Diskussion**
- **1. Variante**
50% begrünt, 50 % versiegelt
- **2. Variante**
50% un- und teilversiegelt: Mindestgrünanteil (unversiegelt) bei 10 % mit raumwirkender
Bepflanzung (Baum/Hecke), bei zulässigen Grundstückszufahrten keine Vollversiegelung,
Fahrspuren sind in einem versickerungsfähigen Belag herstellen
50% versiegelte Fläche: Multifunktionsfläche

Vorzonen/Vorgärten - ruhender Verkehr

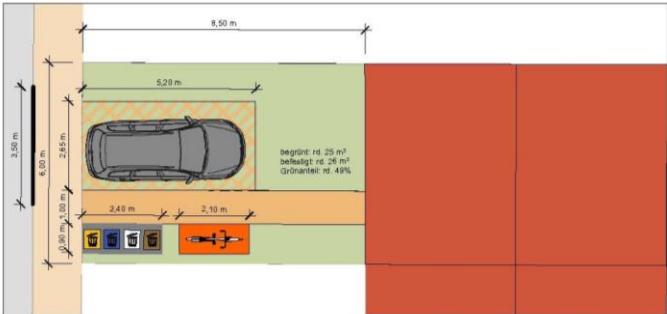
- Straßenraumprofil 20-25 m, ab 6 m bis 8,5 m Vorzonentiefe
- Senkrechtparken möglich



Schritt 3 - Gebäudezuwegung, PKW-Stellplatz, Müllstandort und Fahrrad-Stellplatz



Schritt 3 - Gebäudezuwegung, PKW-Stellplatz und Müllstandort



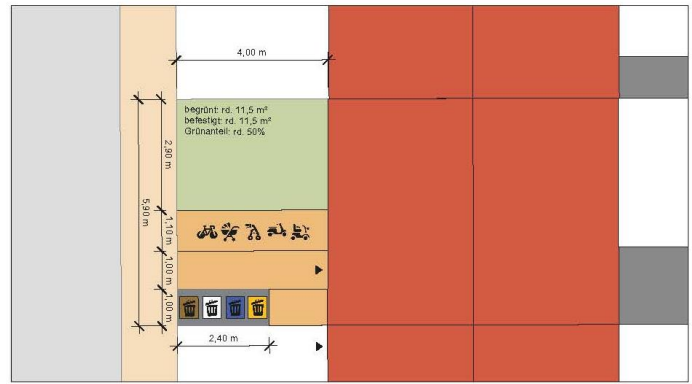
Schritt 4 - Gebäudezuwegung, PKW-Stellplatz, Müllstandort und Fahrrad-Stellplatz

TOP 2 Ergebnisse

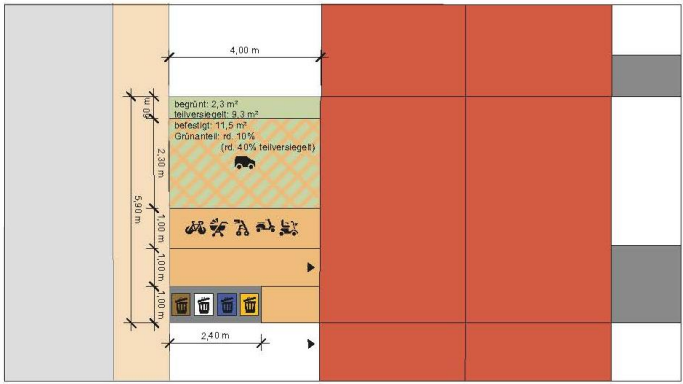
Vorzonen/Vorgärten - ruhender Verkehr

- 2 Variantenvorschläge für Gärten mit bis zu ca. 4-5 m Vorzonentiefe

Beispiel Turnerweg © GRUPPE PLANWERK 2025



Variante 1: 50% Grün und 50% versiegelte Fläche für Zuwegung, Müllstandort und Mobilitätsgegenstände



Variante 2: 10% Grün, 40% teilversiegelt und 50% versiegelte Fläche für Zuwegung, Müllstandort und Mobilitätsgegenstände

1. Variante

50% Grünanteil, 50% versiegelte Fläche

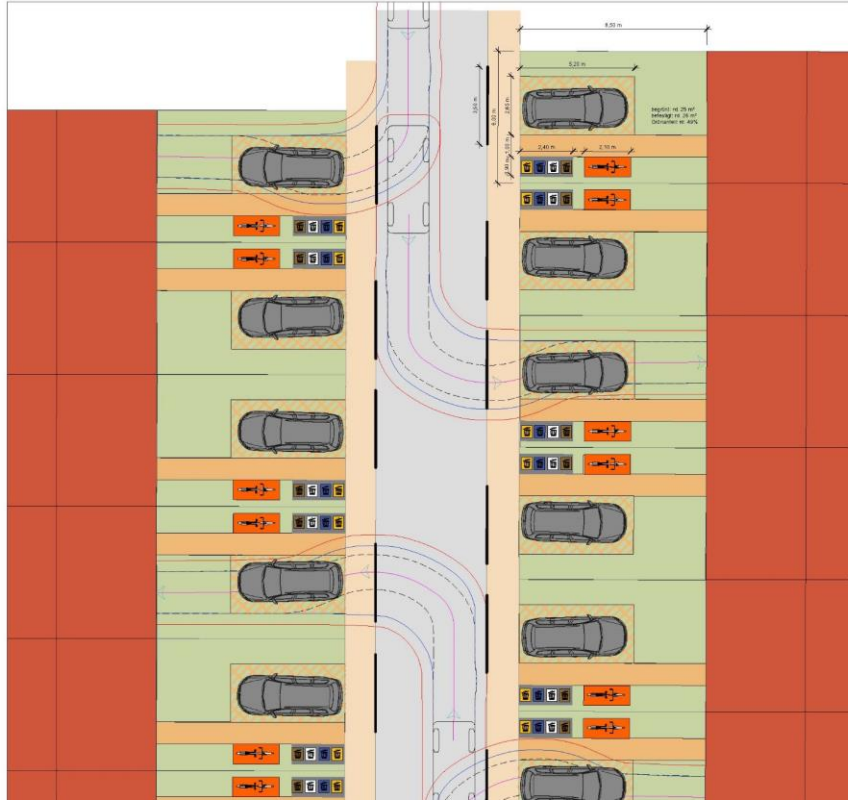
2. Variante

50% Grünanteil mit 10% Grünanteil und 40% teilversiegelte Fläche und 50% versiegelte Fläche als Multifunktionsfläche

Allgemeine, zu beachtende Vorschriften

- öffentlich-rechtliche Vorschriften sind grundsätzlich zu beachten und einzuhalten, auch bei nach BauO LSA verfahrensfreien Vorhaben (FB 37, 66 und 61)
- Grundlagen § 34 und § 172 BauGB
- keine Beeinträchtigung des geordneten Verkehrsablaufes und der Schutz der öffentlichen Sicherheit, Gehwege sind von Beeinträchtigungen freizuhalten (FB 37 und 66)
- Grundlage für Pkw-Stellplatz ist das Bemessungsfahrzeug nach der EAR 2023 5,20 x 2,65 m und der Garagenverordnung LSA min. 5,00 m (FB 37 und FB 66)
- Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen anwenden (FB 37)
- Antrag auf Genehmigung der Überfahrt des Gehweges und Herstellung der Zufahrt entsprechend der baulichen Vorschriften (FB 37 und 66)

Auswirkungen öffentlicher Straßenraum und ordnungsrechtliche Anforderungen



- Darstellung öffentlicher Straßenraum bei Senkrechtparkern auf beiden Seiten
- **Parken im öffentlichen Raum ggf. nicht mehr möglich**

- Erstellung Beschluss- und Entscheidungsvorlage für Stadtrat 1. Quartal 2026

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!