

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15 der Stadt Halle  
Halle-Diemitz/Dautzsch  
Wohngebiet "Am Dautzsch"

---

## II. Begründung des Vorhabens

### 1. Aufgabe und Notwendigkeit des Vorhaben- u. Erschließungsplanes

Die zur Bebauung mit Wohngebäuden vorgesehene Fläche ist nach § 35 Bau GB als Außengebiet zu beurteilen.

Ein rechtsgültiger Bebauungsplan liegt dafür nicht vor.

Die Genehmigungsfähigkeit des beabsichtigten Bauvorhabens ist deshalb durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan herzustellen. Durch den Vorhabenträger ist mit dem Magistrat der Stadt Halle, Dezernat V, eine Vereinbarung zur Anwendung eines entsprechenden Planverfahrens abgeschlossen worden (19.07.1993/16.08.1993).

Den Aufstellungsbeschuß für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15, verbunden mit dem Beschuß zur Offenlegung des Vorentwurfs, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Halle am 11.11.1992 (Beschuß Nr. 92/1 - 32/675) gefaßt.

### 2. Baurechtliche Vorgaben

Im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche als Wohngebiet dargestellt. Sie ist Teil einer größeren, für Wohnungsbau geplanten Fläche am Dautzsch.

### 3. Bestandsaufnahme des Planungsgebietes

#### 3.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsziel liegt im Osten der Stadt Halle im Ortsteil Diemitz/Dautzsch.

Es wird begrenzt

im Norden von Wohngrundstücken am Stichelsdorfer Weg,

im Osten von Wohngrundstücken am Rapsweg,

im Süden von Wohngrundstücken an der Äußeren Diemitzer Straße  
bzw. von der Reideburger Landstraße.

Im Westen schließt sich Ackerland an, das nach dem Vorentwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Halle für eine spätere Wohnbebauung geplant ist.

Die Fläche ist etwa 26.500 m<sup>2</sup> groß.

### 3.2. Naturräumliche und ökologische Situationen

Das Gelände liegt bei ca. 98,5 m bis 99,20 m ü. NN, abfallend vom Norden nach Süden.

Die Fläche wurde landwirtschaftlich genutzt und liegt jetzt brach.

#### Baugrundverhältnisse:

Natürlich anstehende Böden, Mutterboden, Schluff, Ton, Fein- bis Mittelsande im Bereich der Baugrubensohle.

#### Grundwasserstand:

ca. 96,20 m ü. NN (gemessen im März 1993)

### 3.3. Baubestand

Es ist kein baulicher Bestand vorhanden.

### 3.4. Erschließung

#### 3.4.1. Verkehr

Das Planungsgebiet schließt im Süden an die Reideburger Landstraße an und kann von dort aus erschlossen werden.

Weitere Verbindungen als Straße oder Weg sind zum Rapsweg und zum Stichelsdorfer Weg möglich.

#### 3.4.2. Trinkwasserversorgung

Aufgrund der geringen Querschnitte der vorhandenen Trinkwasserleitungen ist eine volle Versorgung derzeit nicht möglich.

#### 3.4.3. Schmutzwasserableitung

Das Planungsgebiet ist schmutzwasserseitig nicht erschlossen.

#### 3.4.4. Oberflächenwasserableitung

Das Planungsgebiet ist nicht erschlossen. Möglichkeiten zur Oberflächenwasserverwertung sind vorrangig auf dem Baugrundstück durch Verdunstung und Versickerung vorzusehen.

#### 3.4.5. Elektroenergieversorgung

Niederspannungsnetze sind vorhanden; die Anschlußmöglichkeiten sind zu prüfen. Gegebenenfalls ist eine neue Trafostation mit Anschluß an das Mittelspannungsnetz zu errichten.

#### 3.4.6. Gasversorgung

Das Gebiet ist gasseitig nicht erschlossen.

#### 3.4.7. Fernsprechversorgung

Sie muß neu geschaffen werden.

### 3.5. Grundbesitz und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet umfaßt das Flurstück 66/1 der Flur 4 in der Gemarkung Halle-Diemitz.

Eigentümer ist die Bauträger GmbH W+K Weisenburger und Küster.

## 4. Planungskonzept

### 4.1. Planungsziele

Mit der Bebauung des Gebietes ist beabsichtigt

- zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfes in der Stadt Halle beizutragen,
- ein reines Wohngebiet zu entwickeln,
- eine kosten- und flächensparende Bebauung durchzuführen,
- eine vorhandene Wohnbebauung fortzuführen und Möglichkeiten für eine spätere Erweiterung des Wohngebietes zu gewährleisten,
- eine differenzierte Grüngestaltung in den öffentlichen Bereichen (Straßen, Plätze) vorzunehmen.

### 4.2. Vorgesehene Nutzungen und Kapazitäten

Der Vorhabenträger beabsichtigt den Bau von

- 54 Einfamilienhäusern als Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser in 1 1/2 geschossiger Bebauung
- 51 Wohnungen als 1-, 2- und 3- Raum-Wohnungen in 2 1/2 geschossiger Bebauung
- 2 Gemeinschaftsgaragen für 22 WE

### 4.3. Städtebaulich-architektonische Gestaltung

Entsprechend dem Zuschnitt des Baugeländes sind entlang einer versetzt geführten inneren Erschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung die Gebäude straßenbegleitend und senkrecht zur Straße angeordnet. In der Mitte des Gebietes ist eine kleine Grünanlage/Platz sowie ein Spielplatz vorgesehen (ca. 800 m<sup>2</sup>).

In den Randbereichen zur vorhandenen Einfamilienhausbebauung sind die 1 1/2 geschossigen Gebäude, im mittleren westlichen Bereich die 2 1/2 geschossigen Gebäude eingeordnet.

Die Gebäude erhalten Steildächer, die für Wohnnutzung ausgebaut werden.

### 4.4. Grünordnung

Entlang der Erschließungsstraße sind Baumpflanzungen (z.T. in Verbindung mit PKW-Stellplätzen) vorgesehen.

Seitlich abgehende Stichstraßen mit PKW-Stellplätzen werden ebenfalls mit Baumreihen bepflanzt (durchschn. 1 Baum je 6 Stellplätze)

Der Platz in der Mitte des Baugebietes ist als Rasenfläche mit Randpflanzungen von je 3 Räumen konzipiert, daneben ein Kinderspielplatz, 600 m<sup>2</sup> groß. Eine Wendefläche für PKW im Norden des Baugebietes erhält einen Baum in der Mitte.

## Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Veränderung der Gestalt und der Nutzung der Grundfläche liegt bei dem Vorhaben nach § 8 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt ein Eingriff in Natur und Landschaft vor.

Bewertungstabelle

Biotoptyp	Bestand			Ausgleich		
	m <sup>2</sup>	Wertf.	Gesamt	m <sup>2</sup>	Wertf.	Gesamt
Überbaute Fl.	0	0,0	0,00	6392	0,0	0,00
Dachbegrünung	-	-	-	-	-	-
Wassergebund. Decke, Pflaster (Mistwege)	-	0,1	0,00	180	0,1	18,00
Pflasterflächen (Wege, Straßen, Plätze)	0	0,1	0,00	5362	0,1	536,20
Rasenfugenpfl.	0	0,2	0,00	1815	0,2	363,00
Grünfläche priv. (Gartenflächen in Hausgärten)	0	0,45	0,00	11840	0,45	5328,00
Grünflächen öffentlich	0	0,5	0,00	911	0,5	455,50
Ackerflächen intensiv bew.	26500	0,3	7950,00	0	0,3	0,00
Baumbestand	0	0,8	0,00	0	0,8	0,00
Baumneu- pflanzung	-	-	-	765 (= 85 Bäume a 9 m <sup>2</sup> )	0,8	612,00
<u>Gesamt</u>	26500		<u>7950,00</u>	26500 (ohne Bäume)		7312,70

Die genannten Ausgleichsmaßnahmen ergeben einen niedriger bewerteten Zustand der derzeitig geplanten Fläche nach einem Entwicklungszeitraum von ca. 10 Jahren.

Derzeit besteht eine zahlenmäßige Differenz von 637,30.

Um dieses Defizit auszugleichen, sind weitere Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Gemäß §§ 11 und 13 Naturschutzgesetz soll der Eingriff durch folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden, das errechnete Defizit nach Biotoptypen beträgt 637,30

(Wertzahl):

	m <sup>2</sup>	Wert- faktor	Wert- zahl
- weitere Baumpflanzungen auf dem Grundstück 20 Obstbäume in Hausgärten a 9,0 m <sup>2</sup>	180	x 0,8	144
-- Flachdachbegrünung von 20 Garagen (a 15 m <sup>2</sup> )	300	x 0,2	60
- Anlegen einer Streuobstwiese auf dem Nachbargrundstück (Ist im Eigentum des Bauträgers)	480	x 0,9	432
			<hr/>
			636
			===

#### 4.5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

##### 4.5.1. Verkehr

Die verkehrsseitige Erschließung erfolgt von der Reideburger Landstraße (Äußere Diemitzer Straße) aus.

Die Erschließungsstraße ist bis zu einem zentralen Platz zu führen (Spielplatz). Die Breite setzt sich zusammen aus:

2,25 m einseitiger Gehweg östlich

4,75 m Fahrbahn und

0,50 m Schrammbordstreifen

Der nördliche Teil des Baugebietes ist mit einer Fahrgasse als Mischverkehrsfläche mit einer Wendemöglichkeit auszubilden. Die Breite setzt sich zusammen aus:

4,75 m Fahrgasse ohne Bordbegrenzung

1,00 m Schrammbordstreifen

(beiderseits 0,50 m)

Die Reihenhäuser werden durch 3 m breite Wohnwege erschlossen. Eine Fußwegverbindung zum Rapsweg ist vorgesehen. Straßen- und Wegeanschlüsse für eine westliche Erweiterung des Baugebietes sind berücksichtigt. Sie sollen als Mischverkehrsfläche in 5 m Breite ausgeführt werden.

Die Ausbildung der Straßenoberfläche erfolgt in Pflaster, die der Wege mit Pflaster, z. Teil wasserdurchlässig, bzw. sandgebundenen Schotterdecken.

Stellplätze für PKW sind teils in Längsaufstellung, teils in Senkrechtaufstellung an der Erschließungsstraße und an Stichstraßen ausgewiesen.

Die Einfamilienhäuser erhalten Garagen neben den Gebäuden bzw. Gemeinschaftsgaragen.

#### 4.5.2. Ver- und Entsorgung

##### Schmutzwasserableitung:

Das Planungsgebiet wird durch Trennsystem erschlossen. Über Revisionsschächte je Haus und einen neu zu bauenden Schmutzwassersammler (mit seitlichen Anschlüssen) in der Erschließungsstraße werden die Schmutzwässer einem ebenfalls neu zu bauenden Sammler der HWA GmbH zugeführt, Anschlußpunkt Rapsweg.

Der HWA-Sammler führt zunächst bis zu einer vorgesehenen vollbiologischen Kläranlage an der Reide bei Reideburg (Zwischenlösung), später bis zum geplanten Pumpwerk Reideburg/Büschdorf (mit Anschluß an die Kläranlage Nord).

##### Regenwasserableitung:

Dachwasser und unbelastetes Oberflächenwasser sind nach Möglichkeit auf dem Grundstück in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen. Dies kann erfolgen durch:

- Anlegen von Zisternen zur Gartenbewässerung,
  - Anlegen von Teichen und Versicherungsmulden
- Einüberlauf in das öffentliche Kanalnetz muß gewährleistet werden.

##### Trinkwasserversorgung:

Im Plangebiet ist ein Speicher mit Druckerhöhungsanlage vorzusehen, um eine kontinuierliche Trinkwasserversorgung zu allen Tageszeiten zu gewährleisten.

Das Leitungsnetz im Baugebiet wird so dimensioniert, daß nach Erneuerung und Ausbau des Trinkwassernetzes im Stadtgebiet Ost die Versorgung ohne Speicher und Druckerhöhung erfolgen kann. Ohne Druckerhöhungsanlage können zur Zeit ca. 50 Wohnungseinheiten abgesichert werden.

##### Gasversorgung:

Das Baugebiet wird mit einem Erdgasnetz ausgestattet. Zur Wärmeversorgung sind Zentralheizungsanlagen mit Gasheizkesseln vorgesehen.

##### Elektroenergieversorgung:

Zur Versorgung des gesamten Gebietes ist der Neubau einer Trafostation mit Anschluß an das Mittelspannungsnetz erforderlich.

##### Fernsprechversorgung:

Im Baugebiet wird ein Leerrohrnetz zur Aufnahme der Fernmeldekabel vorgesehen. Durch Telekom kann dann entsprechend den Voraussetzungen und des Bedarfes die Ausrüstung vorgenommen werden.

Für den Brand- und Katastrophenschutz ist ein öffentlicher Fernsprecher vorzusehen.

**Müllentsorgung:**

Lage, Gestaltung und Größe der Standplätze für die Restmüllcontainer sowie die Gestaltung der Zufahrt zu diesen Stellflächen sind mit der Stadtwirtschaft GmbH Halle als zuständiger Entsorgungsfirma abzustimmen.

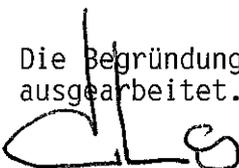
Die Container sind außerhalb des öffentlichen Bereiches aufgestellt werden (§ 44 Bauordnung LSA).

Für die Erfassung von Verkaufsverpackungen und der sonstigen Wertstoffe ist 1 Containerplatz mit einer Größe von 5,50 m x 6,50 m in diesem Gebiet vorzusehen,

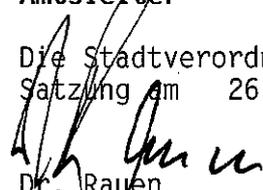
**5. Kennziffern**

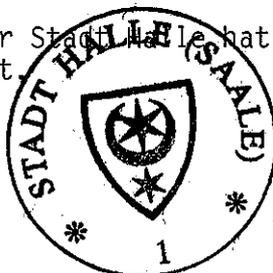
Größe des Planungsgebietes	26.500,00 m <sup>2</sup>	
überbaute Flächen einschl. Garagen	6.392,00 m <sup>2</sup>	
Fläche für Straßen und Wege, Hof	4.461,50 m <sup>2</sup>	
Fläche für Stellplätze	1.778,00 m <sup>2</sup>	
öffentliche Grünflächen, Platzanlage	1.544,10 m <sup>2</sup>	
davon Kinderspielplatz	600,00 m <sup>2</sup>	
54 Einfamilienhäuser	5.261,00 m <sup>2</sup>	Wohnfläche
davon 8 Doppelhäuser mit	844,40 m <sup>2</sup>	"
46 Reihenhäuser mit	4.416,60 m <sup>2</sup>	"
51 Geschößwohnungen mit	3.560,00 m <sup>2</sup>	"
22 Stellplätze in 2 Gemeinschaftsgaragen		
38 Stellplätze in Einzelgaragen		
121 offene Stellplätze		
Grundflächenzahl	GRZ	0,377
Geschoßflächenzahl	GFZ	0,477

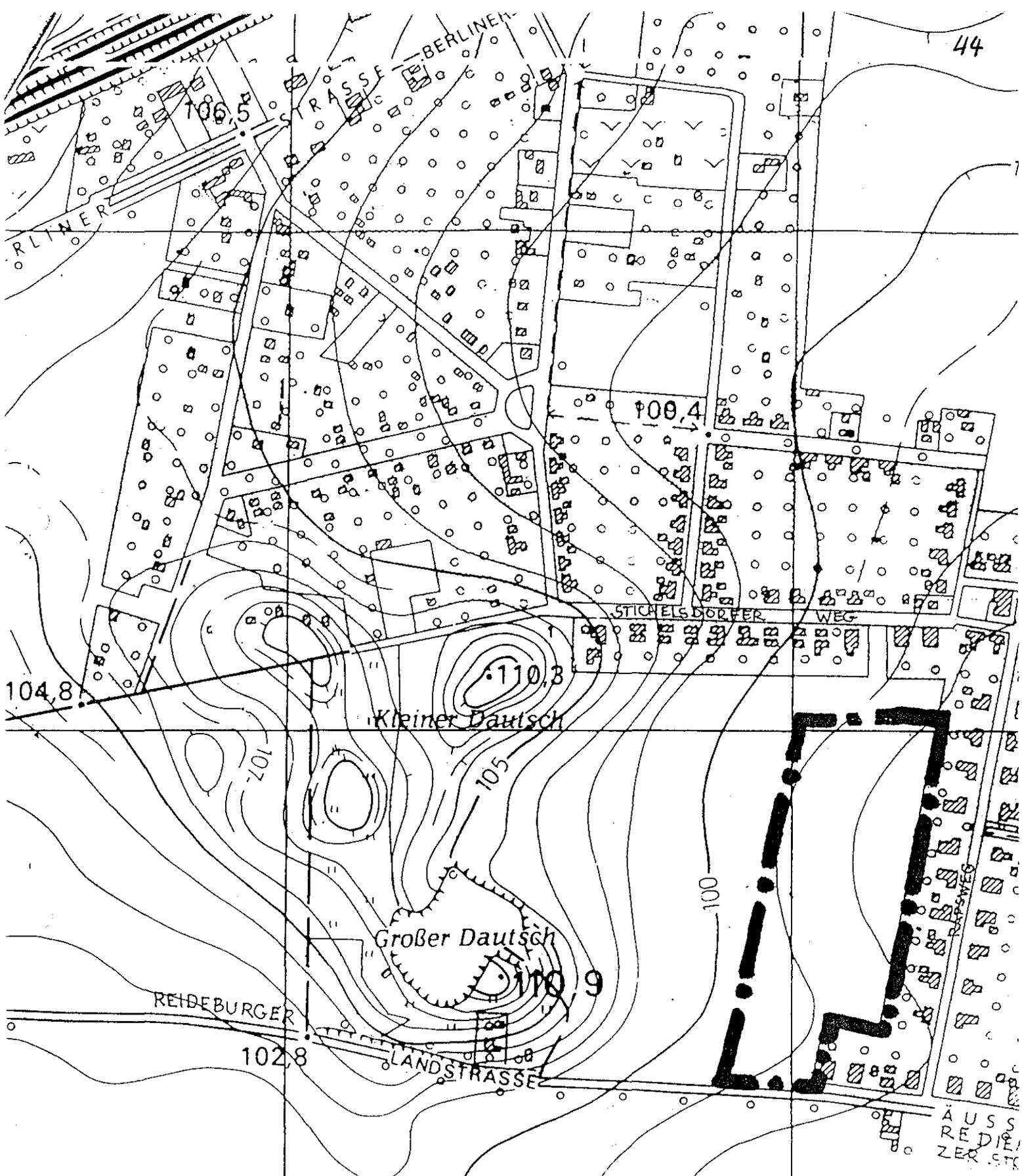
Die Begründung der Satzung wurde vom Stadtplanungsamt der Stadt Halle (Saale) ausgearbeitet.

  
Rung  
Amtsleiter

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Halle hat die Begründung der Satzung am 26.01.1994 gebilligt.

  
Dr. Rauen  
Oberbürgermeister

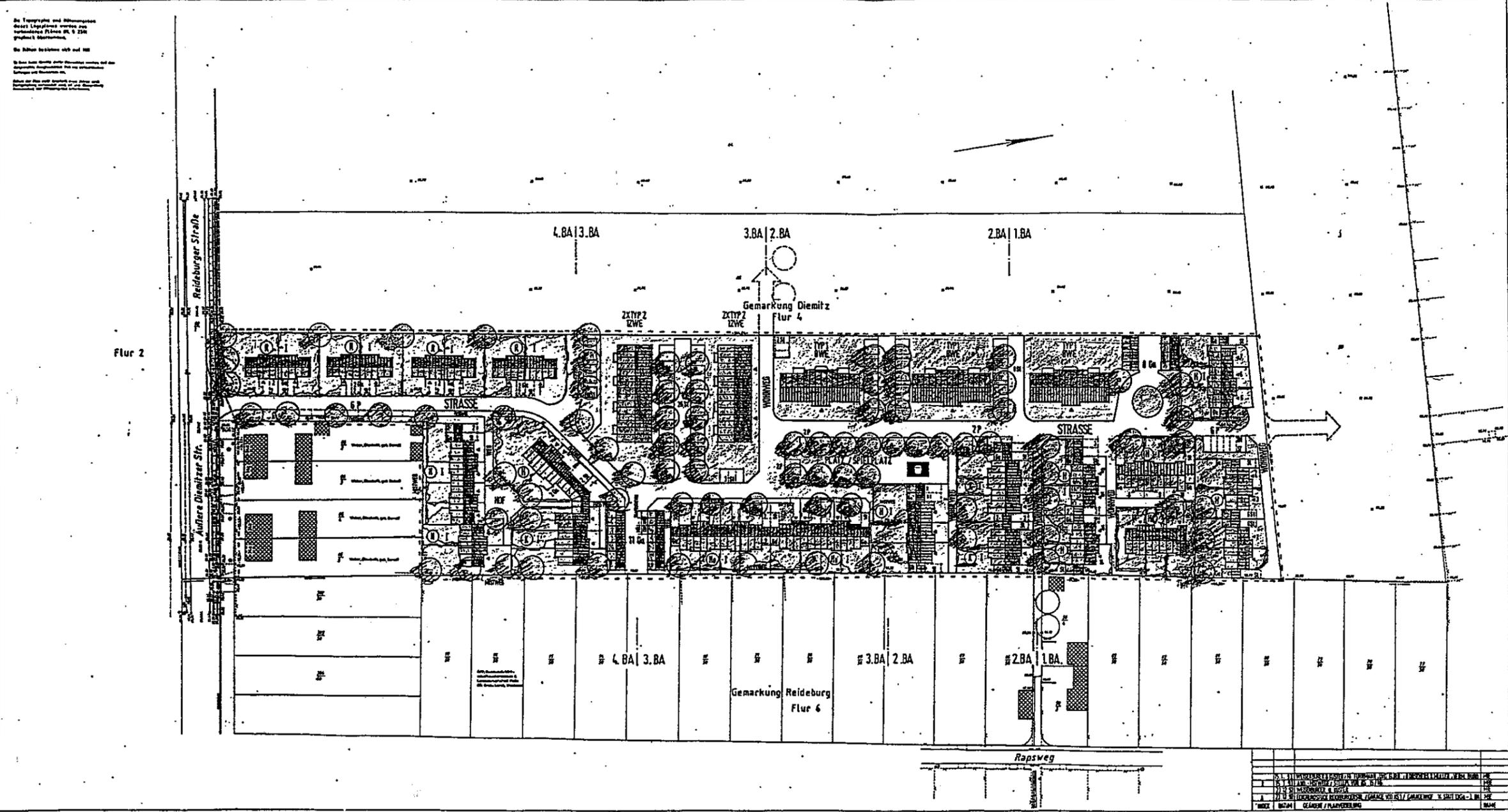




**■ ● ■** Geltungsbereich  
Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 3  
zum Satzungsbeschluß , Vorhaben- und  
Erschließungsplan Nr. 15  
Wohnungsbauvorhaben HALLE - DIEMITZ/DAUTZSCH  
Reideburger Landstraße  
Stadtplanungsamt Halle  
30.11.1993 M 1 : 5 000





Die Topografie und Höhenangaben dieses Lageplans werden aus vorhandenen Plänen Nr. 1/200 (1:500) übernommen.  
 Die Höhen beziehen sich auf NN.  
 Die Bauteile sind durch Linien und Punkte voneinander abgegrenzt.  
 Die Bauteile sind durch Linien und Punkte voneinander abgegrenzt.  
 Die Bauteile sind durch Linien und Punkte voneinander abgegrenzt.

ZEICHENERKLÄRUNG  
 (Symbol legend table with various architectural symbols and their corresponding text descriptions)

PLANBÜRO: SCHITZ AACHEN GmbH	ARCHITEKTEN: GERLACH, KRINGS, BÖHMIG
PROJEKT: Halle, Am Deutzsch	
BAUHERR: Weisenburger - Münster, Bauförder GmbH Weisenhausring 1b, D-4020 Halle	
PLANART: BEBAUUNGSVORSCHLAG	
STADT: AACHEN	SP: M = 1:500
BLATT-NR.: 0	BLATT-ANG.: 0