



* Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 25
Halle-Diemitz/Dautzsch
Lupinenweg

II. Begründung des Vorhabens

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes
2. Baurechtliche Vorgaben
3. Bestandsaufnahme
 - 3.1. Räumlicher Geltungsbereich
 - 3.2. Naturräumliche und ökologische Situation
 - 3.3. Baubestand
 - 3.4. Erschließung
 - 3.5. Grundbesitz/Eigentumsverhältnisse
 - 3.6. Altlasten/Bergbau
4. Planungskonzept
 - 4.1. Planungsziele
 - 4.2. Vorgesehene Nutzung
 - 4.3. Grünordnung
 - 4.4. Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - 4.5. Verkehr
5. Kennziffern
 - 5.1. Flächenbilanz
 - 5.1.1. Grundstücksgröße des Geltungsbereiches
 - 5.1.2. Nachweis der Einhaltung der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl
 - 5.2. Kennziffern zur Bebauung
6. Bewertung der Flächen für die Bilanzierung in der Eingriffsplanung
 - 6.1. Bewertung des Bestandes
 - 6.2. Bewertung der neu zu bebauenden Fläche
 - 6.3. Vergleich Bestand und Neubebauung

Anlagen

1. Darstellung des Bestandes im Geltungsbereich des V-/E-Planes M 1 : 500
2. Darstellung der vorhandenen Flurstücksgrenzen im Geltungsbereich des V-/E-Planes M 1 : 1000

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Mit der geplanten Maßnahme soll Wohnraum geschaffen werden. Ein rechtsgültiger Bebauungsplan liegt für das zu bebauende Gebiet nicht vor. Es ist nach § 35 BauGB als Außenbereich zu betrachten.

Die Genehmigungsfähigkeit des beabsichtigten Bauvorhabens ist deshalb durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan herzustellen. Durch den Vorhabenträger wird mit dem Magistrat der Stadt Halle eine Vereinbarung zur Anwendung eines entsprechenden Planverfahrens abgeschlossen.

2. Baurechtliche Vorgaben

Nach dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Das landschaftsplanerische Leitbild zum Landschaftsplan der Stadt Halle vom November 1992 sieht für den Bereich des Reidebaches am westlichen Ufer eine 20 - 50 m breite Freihaltezone vor.

Es ist geplant, dieses Gebiet zu renaturieren. Der Rad- und Wanderweg wird entsprechend Erschließungsvertrag zu einem späteren Zeitpunkt ausgeführt.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet ist 24.617 qm groß.

Es liegt im Osten der Stadt, in der Gemarkung Reideburg und wird begrenzt:

nördlich durch Grünfläche und Wohnbebauung am Lupinenweg,
südlich durch vorhandene Bebauung am Lupinenweg und Hausgärten,
westlich durch den Lupinenweg und eine Gärtnerei
östlich durch die Reide.

3.2. Naturräumliche und ökologische Situation

Die Geländehöhe liegt bei 95 - 98 üNN.

Der Standort liegt an der Ostflanke des Dautzsch, einer lokalen Porphyrrerhebung, die bis an den westlichen Rand der Reide-Aue reicht.

Unter der Mutterbodenbedeckung stehen pleistozäne Sande sowie Geschiebemergel an. Sie weisen eine ausreichende Belastbarkeit auf.

Aufgrund der geologischen Verhältnisse sind Veränderungen der Tagesoberfläche in Folge von Schwächen im tieferen Untergrund auszuschließen.

Die hydrogeologischen Verhältnisse im Bereich der zu begutachtenden Grundstücke sind durch relativ oberflächennahe Grundwasserstände gekennzeichnet.

Der Grundwasserspiegel dürfte in etwa im Reideniveau zu erwarten sein, also zwischen 0,5 und 2 m unter Gelände.

Zur vorhandenen Vegetation ist zu sagen, daß das Grundstück vorwiegend als Acker- und Gartenfläche genutzt wurde. Auf dem Terrain befindet sich zum Teil Wiesen- und Weideland mit einzelnen Bäumen. Im Bereich der Reide ist eine auenlandschaftstypische Vegetation vorhanden.

3.3. Baubestand

Das Grundstück grenzt unmittelbar an die Aue des Reidebaches. Auf dem Gelände befinden sich Gebäude und bauliche Anlagen einer ehemaligen Gärtnerei.

Diese werden im Zusammenhang mit den baulichen Maßnahmen abgebrochen.

Eine Abbruchgenehmigung (Nr. 94000475) des Bauordnungsamtes der Stadt Halle vom 11. 03. 1994 liegt bereits vor.

Durch das Grundstück führt eine Importerdgasleitung DN 600 der Gasversorgung Halle GmbH.

Weiterhin befindet sich auf dem Gelände eine Freileitung der MEAG.

3.4. Erschließung

Trinkwasser: Trinkwasserleitung DN 200 ist in der Diemitzer Straße vorhanden
Trinkwasserleitung DN 100 ist im Lupinenweg vorhanden

Schmutzwasserableitung: zur Zeit nicht gegeben

Oberflächenwasserab- zur Zeit in die Reide
leitung

Elektroenergie: gegeben

Fernwärmeversorgung: nicht gegeben

Fernsprechversorgung: gegeben

3.5. Grundbesitz/Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet befindet sich auf den Grundstücken der Familien Schumann in Halle (Gemarkung Reideburg), Lupinenweg 11 und 11 a.

Die Albrecht Wohn- und Projektbau GmbH Halle hat am 19. 01. 1994 die Grundstücke durch notariell bestätigte Kaufverträge erworben.

Dabei sind zwei Teilgrundstücke mit den Wohngebäuden und Nebengelassen Eigentum der Familien Schumann geblieben.

Liegenschaftsangaben: Gemarkung Reideburg, Flur 6,
Flurstücke 13/1, 15/1 und 15/2.

3.6. Altlasten/Bergbau

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Geländes als Gärtnerei sind keine Altlasten zu erwarten.

Nach Aussagen des Bergamtes ist über frühere bergbauliche Arbeiten im Bereich der Fläche o. g. Vorhabens nichts bekannt.

Mit Bergschäden und anderen nachteiligen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

4. **Planungskonzept**

4.1. Planungsziele

Mit der Bebauung des Gebietes ist beabsichtigt:

- zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes 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 in südlicher Richtung zu gewährleisten.

4.2. Vorgesehene Nutzungen

Es ist vorgesehen, auf dem Gelände eine Wohnbebauung vorzunehmen.

Geplant sind 21 Einfamilienhäuser, teilweise als Doppelhäuser. Die Grundfläche der Häuser beträgt ca. 120 qm/Haus.

Für jedes Haus ist eine Garage mit ca. 30 qm Fläche vorgesehen. Die Anordnung der Garage erfolgt wie auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Einzelgaragen sind in Ausnahmefällen möglich.

4.3. Grünordnung

Die Gestaltung soll das vorhandene Landschaftsbild und die örtliche Topographie berücksichtigen.

Die Eingrünung des Baugebietes erfolgt nach den Festsetzungen der Pflanzenlisten.

Die Grundstücke sind individuell zu gestalten und mit Bodendekern, Laubgehölzen und mindestens 3 Obsthochstämmen zu bepflanzen.

Das entlang der Reide verlaufende vorhandene Sumpfgebiet ist zu erhalten.

Der geplante Rad- und Wanderweg entlang der Reide ist mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.

Anfallendes Oberflächenwasser soll dem natürlichen Wasserkreislauf durch seitliche Versickerung in die Grünflächen wieder zugeführt werden.

Pflanzenliste

Alle ausgewiesenen Pflanzflächen sind mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Gehölzen der entsprechenden natürlichen Vegetation zu bepflanzen.

Die nachfolgend genannten Baum- und Gehölzarten sind vorzugsweise zu verwenden:

1. Alleebaum an der Erschließungsstraße

Fraxinus ornus (Blumenesche)

2. Bäume für den Bereich der Reide

Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Ulmus carpinifolia (Feldulme)

3. Sträucher für den Bereich der Reide

Cornus sanguinea (Hartriegel)

Corylus avellana (Haselnuß)

Enonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Viburnum opulus (Duftschneeball)

4.4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

- Trinkwasser:** Der geschätzte Bedarf beträgt ca. 7.680 cbm/a. Entsprechend der Stellungnahme der HWA kann der Anschluß des Bebauungsgebietes direkt an die Trinkwasserleitung DN 100 im Lupinenweg erfolgen.
- Schmutzwasser:** Nach Aussagen der Halleschen Wasser und Abwasser GmbH wird an der Äußeren Diemitzer Straße zunächst eine provisorische Kläranlage gebaut. Der Anschluß des Lupinenweges erfolgt über eine Schmutzwasserleitung DN 200 bzw. DN 250 in der Äußeren Diemitzer Straße (siehe Erschließungsschema).
Die Fertigstellung der Kläranlage und der Anschlüsse ist für das IV. Quartal 1994 vorgesehen.
Der Anschluß der Schmutzwasserleitungen an das öffentliche Netz Halle-Reideburg ist für einen späteren Zeitpunkt geplant (nach Fertigstellung der Zuleitungen zur Kläranlage Halle-Nord).
- Regenwasser:** Auf den Grundstücken anfallendes Regenwasser ist zu sammeln und zur Versickerung zu bringen. Das Regenwasser von Straßen- und Wegflächen soll in das Vorflutsystem der Reide abgeleitet werden.
- Elektroenergie:** Die Versorgung der Einfamilienhäuser kann über die vorhandene Freileitungsstation "Siedlung" abgesichert werden.
Dazu werden von o. g. Station 4 Elektro-NS-Kabel im Fußweg in das Gebiet geführt.
- Wärmeversorgung:** Die Wärmeversorgung erfolgt dezentral, d. h. jedes Haus wird mit einer eigenen Heizanlage ausgestattet.
Als Heizmedium ist Erdgas vorgesehen.
Das Gebiet wird gegenwärtig gasseitig erschlossen.

4.5. Verkehr

Das Wohngebiet kann über die Äußere Diemitzer Straße und den Lupinenweg erreicht werden.
Innerhalb des Wohngebietes sind entsprechend V-/E-Plan Erschließungsstraßen vorgesehen. Die Straßen werden als Mischfläche ausgebildet. Es ist eine 4,75 m breite Fahrgasse vorgesehen.
Weiterhin sind innerhalb des Wohngebietes zwei Wenderadien mit Durchmessern von 12 m bzw. 20 m geplant.

5. Kennziffern

5.1. Flächenbilanz

5.1.1. Grundstücksgröße des Geltungsbereiches

Teil des Flurstückes 15/2	5.572 qm
Flurstück 15/1	5.000 qm
Teil des Flurstückes 13/1	14.045 qm
Summe	24.617 qm

5.1.2. Nachweis der Einhaltung der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl

. Festsetzung der GRZ für o. g. Geltungsbereich	0,4
. Grundstücksgröße des Geltungsbereiches	24.617 qm
. Größe der Grundstücke 1 - 21	15.122 qm
. bei GRZ = 0,4 mögliche bebaubare Fläche der Einzelgrundstücke 1 - 21	
15,122 qm x 0,4	6.048,8 qm
. Fläche der Erschließungsstraßen	1.925,0 qm
. öffentlicher Weg	159,0 qm
. Rad- und Wanderweg	595,5 qm
Summe	8.728,3 qm
	=====

Grundflächenzahl

vorh. GRZ = $\frac{8.728,3 \text{ qm}}{24.617 \text{ qm}} = 0,354 < \text{zul. GRZ} = 0,4$

Geschoßflächen Gebäude 1 - 21 (Erd- und Dachgeschoß) 5.706 qm
=====

Geschoßflächenzahl

vorh. GFZ = $\frac{5.706 \text{ qm}}{24.617 \text{ qm}} = 0,23 < \text{GFZ zul.} = 0,8$

5.1.3. Nachweis der Einhaltung der Geschößflächenzahl für jedes Grundstück

Grundstück	Grundstücksfläche qm	Geschoßfläche qm	GFZ
1	822	276	0,33
2	759	270	0,35
3	697	270	0,39
4	666	270	0,40
5	670	270	0,40
6	613	276	0,45
7	607	276	0,45
8	796	270	0,34
9	817	270	0,33
10	770	276	0,36
11	883	270	0,30
12	759	270	0,35
13	677	276	0,41
14	663	276	0,42
15	651	270	0,41
16	791	270	0,34
17	740	270	0,36
18	700	270	0,38
19	807	270	0,33
20	612	270	0,44
21	622	270	0,43
	Summe	5.706	

5.2. Kennziffern zur Bebauung

Art der Nutzung: Wohnbebauung als Einzel- und Doppelhäuser

Ergänzende Bestimmungen: Traufhöhe: max. 5,0 m
 Steildach: 38 ° - 45 °
 Drenpelhöhe: max. 1,0 m
 ausgebautes Dachgeschoß

6. Bewertung der Flächen für die Bilanzierung in der Eingriffsplanung

Die Bewertung der Flächen des Lupinenweges 11 und 11 a erfolgt auf der Grundlage der Biotopwerttabelle für die Bilanzierung in der Eingriffsplanung (Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 15. 03. 1989 zum Vollzug des Landschaftspflegegesetzes, Beitrag zum § 17 Landschaftspflegegesetz - Landschaftsplanung in der Bauleitplanung)

6.1. Bewertung des Bestandes

(Gesamtfläche 24.617 qm)

Biotoptypen		Wertfaktor	Biotopwertpunkte
1. Versiegelte Flächen 3.573 qm	x	0	0
2. Wassergebundene Flächen, Pflasterflächen 2.922 qm	x	0,1	292,2
3. begrünte Flächen, Rasengitterflächen 2.467 qm	x	0,2	493,4
4. intensiv bewirtschaftete Ackerfläche 1.166 qm	x	0,3	349,8
5. übrige Ackerfläche 6.808 qm	x	0,7	4.765,6
6. Gartenfläche 7.086 qm	x	0,4	2.834,4
7. Biotoptypen nach § 24 355 qm	x	1,0	355,0
8. Unbelastete Gewässer mit Ufersaum 240 qm	x	0,8	192,0
Summe Flächen 24.617 qm			
		Summe	9.282,4 =====

6.2. Bewertung der neu zu bebauenden Fläche

Biotoptypen	Wertfaktor	Biotopwertpunkte
1. Versiegelte Flächen		
Gebäude 1 - 21	3.186 qm	
Straßen	1.925 qm	
Summe	<u>5.111 qm</u> =====	0
2. Wassergebundene Decke, Pflaster- flächen usw.		
. Terrassen (ca. 35 qm pro Grund- stück)	735 qm	
. 3m-Weg zum hin- teren Grund- stücksteil	159,0 qm	
. Rad- und Wan- derweg	595,5 qm	
Summe	<u>1.489,5 qm</u> =====	0,1
3. Rasengitterflächen u. ä.		
. Zufahrten Ga- ragen	183,2 qm	
. Wege auf Ein- zelgrundstük- ken (ca. 92 qm pro Grund- stück)	1.944,6 qm	
Summe	<u>2.127,8 qm</u>	0,2
4. Gartenflächen in Misch- und Wohn- gebieten		
. Grundstücke 1 - 21	7.510,2	
Summe	<u>7.510,2 qm</u> =====	0,4
		3.004,08

Biototyp		Wertfaktor	Biotopwertpunkte
5. Baumallee			
. an den Er- schließungs- straßen und 3-m-Weg	415 qm		
. an der Nord- seite des Grundstück- kes	330 qm		
	<hr/>		
Summe	745 qm	0,8	596
	=====		
6. Flächen mit Festsetzun- gen für Maß- nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick- lung von Na- tur und Landschaft			
. hintere Grundstücks- bereiche bis zur Reide	Summe 3.037,5 qm		
. pro Einzel- grundstück 50 qm lt. Satzung	1.050,0 qm	0,6	2.452,5
	<hr/>		
Summe	4.087,5 qm		
	=====		
7. Pflanzung von Hecken			
. an der Gren- ze der Ein- zelgrund- stücke zur Reide	1.128,0 qm		

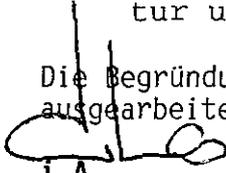
Biototyp		Wertfaktor	Biotopwertpunkte
Einzelgrundstücke zu Erschließungsstraßen	473,0 qm		
Summe	1.601,0 qm =====	0,7	1.120,7
8. Baumgruppen im Bereich der Reide	Summe	1.350 qm =====	0,8 1.080
9. Biototyp nach § 24	355 qm =====	1,0	355,0
10. Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	240 qm =====	0,8	192,0
Summe der Flächen 1 - 10	24.617 qm =====	Summe der Biotopwertpunkte	9.374,79 =====

6.3. Vergleich Bestand und Neubebauung

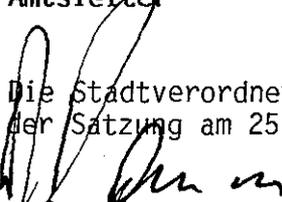
Bestand	9.282,4
Neubebauung	9.374,79
Differenz	+ 92,39

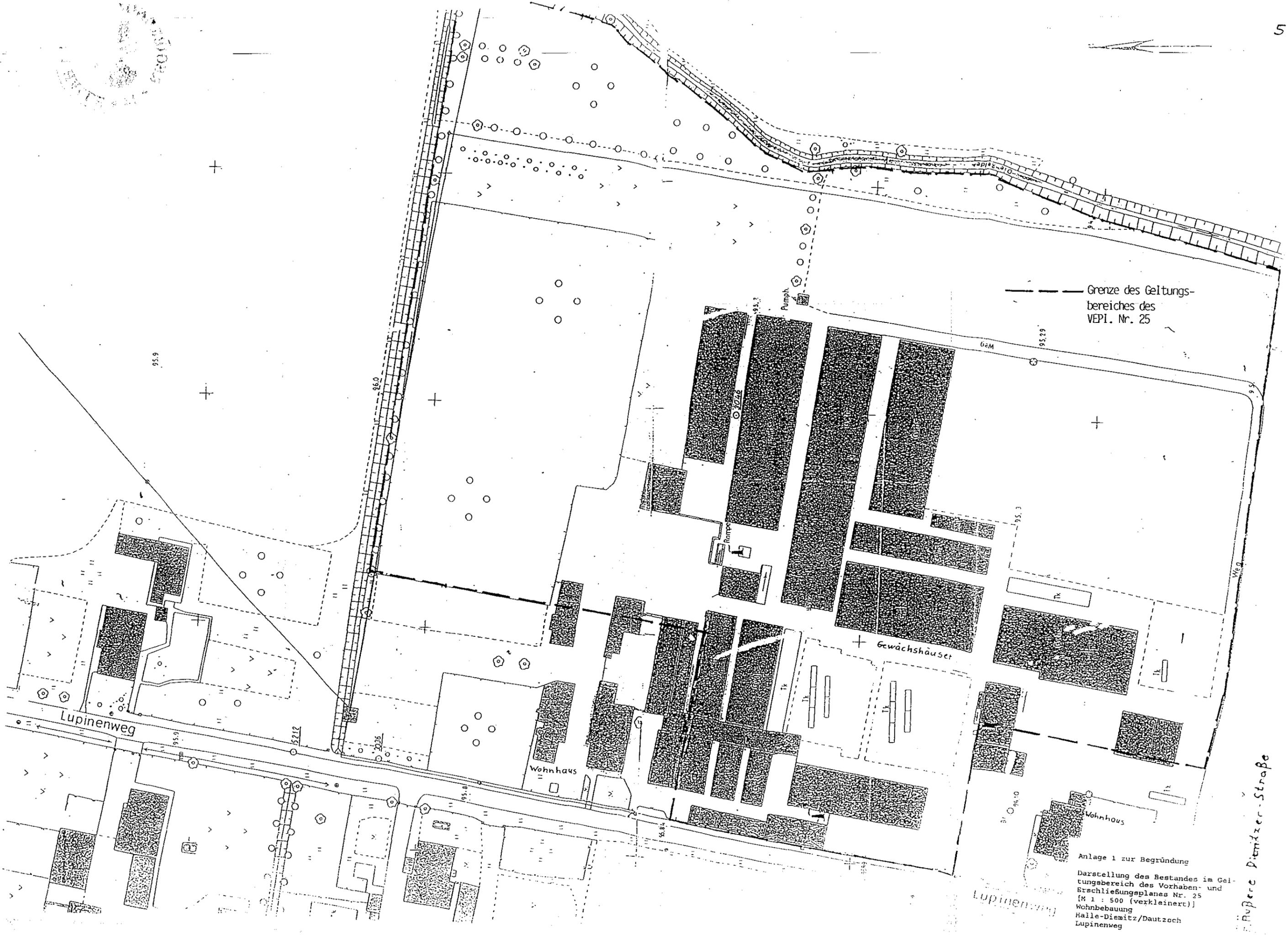
Der Vergleich der Biotopwertpunkte ergibt, daß durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 92 Biotopwertpunkte mehr erzielt werden als rechnerisch notwendig. Das entspricht etwa einer Fläche von 153 qm, die mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft versehen wird.

Die Begründung der Satzung wurde vom Stadtplanungsamt der Stadt Halle ausgearbeitet.


i.A.
Rung
Amtsleiter

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Halle hat die Begründung der Satzung am 25.05.1994 gebilligt.


Dr. Rauen
Oberbürgermeister



----- Grenze des Geltungsbereiches des VEPl. Nr. 25

+ Gewächshäuser

Wohnhaus

Wohnhaus

Anlage 1 zur Begründung

Darstellung des Bestandes im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 25
 (M 1 : 500 (verkleinert))
 Wohnbebauung
 Halle-Diemitz/Dautzsch
 Lupinenweg

Fußere Ditzler-Strasse

Lupinenweg



Anlage 2 zur Begründung
 Darstellung der vorhandenen
 Flurstücksgrenzen im Geltungs-
 bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 25
 (M 1 : 1000)
 Wohnbebauung
 Halle-Diemitz/Dautzsch
 Lupinenweg