

**Vorhaben - und Erschließungsplan Nr. 33
Wohnbebauung in Halle - Seeben, An der Witschke**

Begründung zur Satzung

Stand: September 1993

Vorhabenträger:
GVS Bauträger GmbH
Rannische Straße 11
06 108 Halle (Saale)

Datum
30.09.1993
begseeb

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 33 - Wohnbebauung in Halle-Seeben, An der Witschke -

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Vorhaben dient der dringlichen Deckung des Wohnbedarfs der Stadt Halle.

Mit der Schaffung von ca. 160 neuen Wohnungen in attraktiver Lage wird ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumsituation der Gesamtstadt wie auch zur Revitalisierung des alten Dorfkernes Seeben geleistet.

Für die betreffenden Grundstücke besteht derzeit kein Baurecht; ein Bebauungsplan für den Ortsteil Seeben liegt nicht vor.

Zur Schaffung des notwendigen Baurechts ist eine Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 7 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes erforderlich.

2. Bestandsaufnahme

2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Vorhaben- und Erschließungsplan erstreckt sich auf die Flurstücke Gemarkung Seeben, Flur 2, Flurstücksnummern 84/1 und 85/4.

2.2. Naturräumliche und ökologische Situation

Das Grundstück weist zum größten Teil keinen Baumbestand auf. Lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze, im Anschluß an benachbarte Obstgärten, ist entsprechend der Umgebung fragmentarisches Feldgehölz vorhanden, hauptsächlich Birken. Im Süden des Geländes schließt mit zum Teil schilfigem Gras bewachsenes Weide- bzw. Brachland an, welches bis zu einem schilfumsäumten Weiher führt. (nicht zum Geltungsbereich gehörig)

Laut Gutachten des Biologen Dr. Stephan Klotz sind auf der untersuchten Fläche keine gesetzlich geschützten Pflanzenarten (Höhere Pflanzen) vorhanden.

2.3. Baubestand

Das Grundstück ist unbebaut.

2.4. Grundbesitz Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger erwarb die beplanten Grundstücke mittels notarieller Kaufverträge.

Der Eigentumsübergang auf die Gesellschaft ist durch Auflassungsvormerkungen grundbuchrechtlich gesichert.

2.5. Vorhandene Erschließung

Das Grundstück ist verkehrsmäßig erschlossen und liegt an der Straße "An der Witschke".

3. Planungskonzept

3.1. Nutzung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 BauNVO ausgewiesen und mit Wohnhäusern bebaut.

Grundflächenzahl: 0,4

Geschoßflächenzahl: 0,7

3.2. Gestaltung

Im Anschluß und in Anpassung an das vorhandene Ortsbild ist folgende Bebauung vorgesehen:

Es werden Gebäude mit Erdgeschoß, 1. Obergeschoß und ausgebautem Dach vorgesehen, im südlichen Bereich des Grundstückes nur Erdgeschoß und ausgebautes Dach.

Es werden 1 1/2-Zimmer, 2-Zimmer und 3-Zimmer-Wohnungen erstellt. Die Wohnungen erhalten einen Balkon oder im Erdgeschoß eine der Wohnung zugeordnete Terrasse. Es sind ca. 160 Wohnungen vorgesehen. Die Anordnung der Gebäude ist so gewählt, daß eine optimale Besonnung sichergestellt ist. Das gesamte Baugebiet ist durch eine verkehrsberuhigte Straße erschlossen, von welcher Wohnwege zu den einzelnen Hauseingängen abzweigen. Die Wohnwege führen zum Teil in das anschließende Gelände weiter.

Die Anlage erhält eine Tiefgarage, welche direkt von der öffentlichen Straße aus anfahrbar ist, so daß kein Fahrverkehr (außer notwendige Fahrzeuge wie Feuerwehr, Müllversorgung, Krankenwagen) auf dem Grundstück stattfindet. Dadurch ist ein ruhiges und besonders für Kinder verkehrssicheres Wohnen gewährleistet.

Sämtliche nichtbefestigten Flächen werden begrünt, wobei in der Umgebung vorkommende heimische Sträucher und Bäume gepflanzt werden, um eine harmonische Eingliederung in die Umgebung zu erreichen.

Die im Erdreich befindlichen Teile werden in Beton ausgeführt, die aufgehenden Wände aus Ziegelmauerwerk, verputzt. Dachstühle in Holzkonstruktion.

Die Dächer der Wohngebäude werden mit Dachplatten eingedeckt. Untergeordnete Dächer (Balkenabdeckungen usw.) in leichter Konstruktion mit Blech- oder Glasabdeckung.

3.3. Grünordnung

Die unbebauten und unbefestigten Flächen werden mit einer Rasendecke versehen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt, wobei das Erscheinungsbild durch einige blühende Gehölze bereichert wird. Die Humusierung der Tiefgarage wird so vorgesehen, daß auch dort flachwurzelnde Bäume (insbesondere die heimische Birke) gepflanzt werden können. Es werden zwei Spielplätze für Kinder vorgesehen, wobei im südlichen Bereich des Grundstückes auch Spielgeräte für größere Kinder zur Aufstellung kommen.

3.4. Erschließung/Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist laut Stellungnahme der HWA vom 10.06.1993 in Verbindung mit der Stellungnahme MIDEWA vom 16.09.1992 über den Anschlußpunkt Grüner Platz gesichert. Die Anschlußleitung DN 150 bis zum Grundstück ist danach auf Kosten des Investors herzustellen.

Parallel dazu wird durch die GBI der Anschluß an die direkt am Grundstück vorüberführende Trinkwasserleitung DN 350 geprüft.

Eltversorgung

Entsprechende Anschlußleitungen sind in der Straße An der Witschke vorhanden. Laut Stellungnahme der MEAG Halle vom 06.08.1993 bestehen keine Einwände gegen den Anschluß des Vorhabens.

Entwässerung

Die Schmutzwasserentsorgung sowie teilweise die Regenwasserentsorgung erfolgt über eine Abwasserleitung in der Straße An der Witschke. Laut Stellungnahme der HWA Halle vom 21.05.1993 und 05.07.1993 wird diese Abwasserleitung vor Fertigstellung des Bauvorhabens hergestellt sein, so daß eine Zwischenlösung nicht erforderlich wird. Der verbleibende Teil des Regenwassers wird in das südlich

gelegene Kanal- und Grabensystem abgeführt.
Laut Stellungnahme der im Auftrag der HWA handelnden GBI vom 26.08.1993 ist für Spitzenregenwasserwerte die Aufnahme durch das von der HWA für den Gesamort Seeben vorgesehene Regenrückhaltebecken Süd möglich.

Gasversorgung

Eine Gasversorgung wird derzeit im Zusammenhang mit dem Anschluß des Ortsteiles Seeben geprüft.

Abfallentsorgung

Für die Hausmüllentsorgung sind 8 Containerstandplätze mit Boxen ausgewiesen. Ein zusätzlicher Standplatz für Wertstoffcontainer wird in Abstimmung mit den zuständigen Ämtern festgelegt.

Fernmeldeversorgung

Anschlußmöglichkeit ist gegeben.

3.5. Verkehr

Das Grundstück ist über die Straße An der Witschke verkehrstechnisch erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt durch eine verkehrsberuhigte Wohnstraße mit südlichem Wendepunkt (Straßenbreite 4,75 m)

Der Großteil der erforderlichen Stellplätze wird in einer Tiefgarage geschaffen (148 Stellplätze) zusätzlich werden 31 ebenerdige Stellplätze geschaffen und entsprechend der Stellungnahme des Grünflächenamtes begrünt.

Der Anschluß an das ÖPNV-Netz ist über die Haltestelle Grüner Platz (Bus-Linie) gegeben. Eine zusätzliche Haltestelle direkt am Grundstück wird durch die HAVAG Halle geprüft.

4. Flächenbilanz/Kennziffern

Das Gesamtgrundstück umfaßt 17.767 qm.
Die Geschoßfläche (GF) beträgt 11.795 qm.
Die Grundfläche der Gebäude (GR) beträgt ca. 4.580 qm.
Die Wohnfläche beträgt ca. 10.410 qm.
Wohnungseinheiten: 162
Anzahl der PKW in der Tiefgarage: 148
Ebenerdige Stellplätze: 31

5. Anlage zur Begründung

Anlage 1: Bebauungsvorschlag M 1 : 500
Anlage 2: Grundrisse/Ansichten Schnitte der Wohnbebauung



VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 33

WOHNBEBAUUNG IN HALLE / SEEBEN

AN DER WITSCHKE **ANLAGE 1**

ZUR BEGRÜNDUNG DER SATZUNG

PLANINHALT : BEBAUUNGSVORSCHLAG

LAGEPLAN

M 1/500

VORHABENTRÄGER :

GvS Bauträger GmbH

München, ~~08.04.1993~~

ERG.: AM ~~02.10.1993~~

ERG.: AM ~~23.04.1993~~

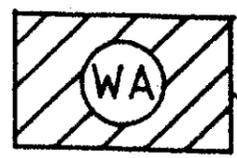
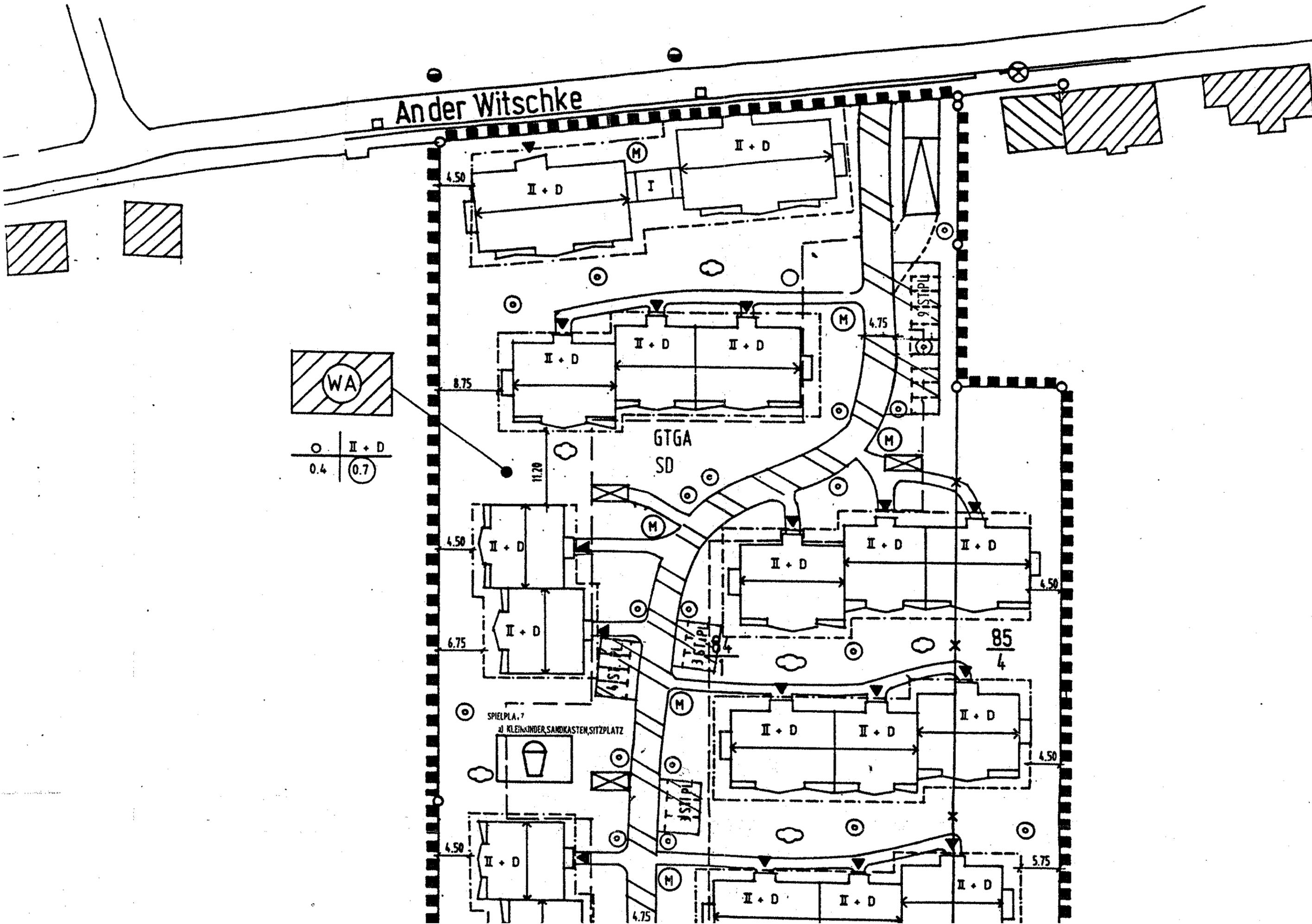
ERG.: AM 13.10.1993

ERG.: AM ~~10.05.1993~~

ERG.: AM ~~27.09.1993~~

ERG.: AM ~~30.09.1993~~

Ander Witschke



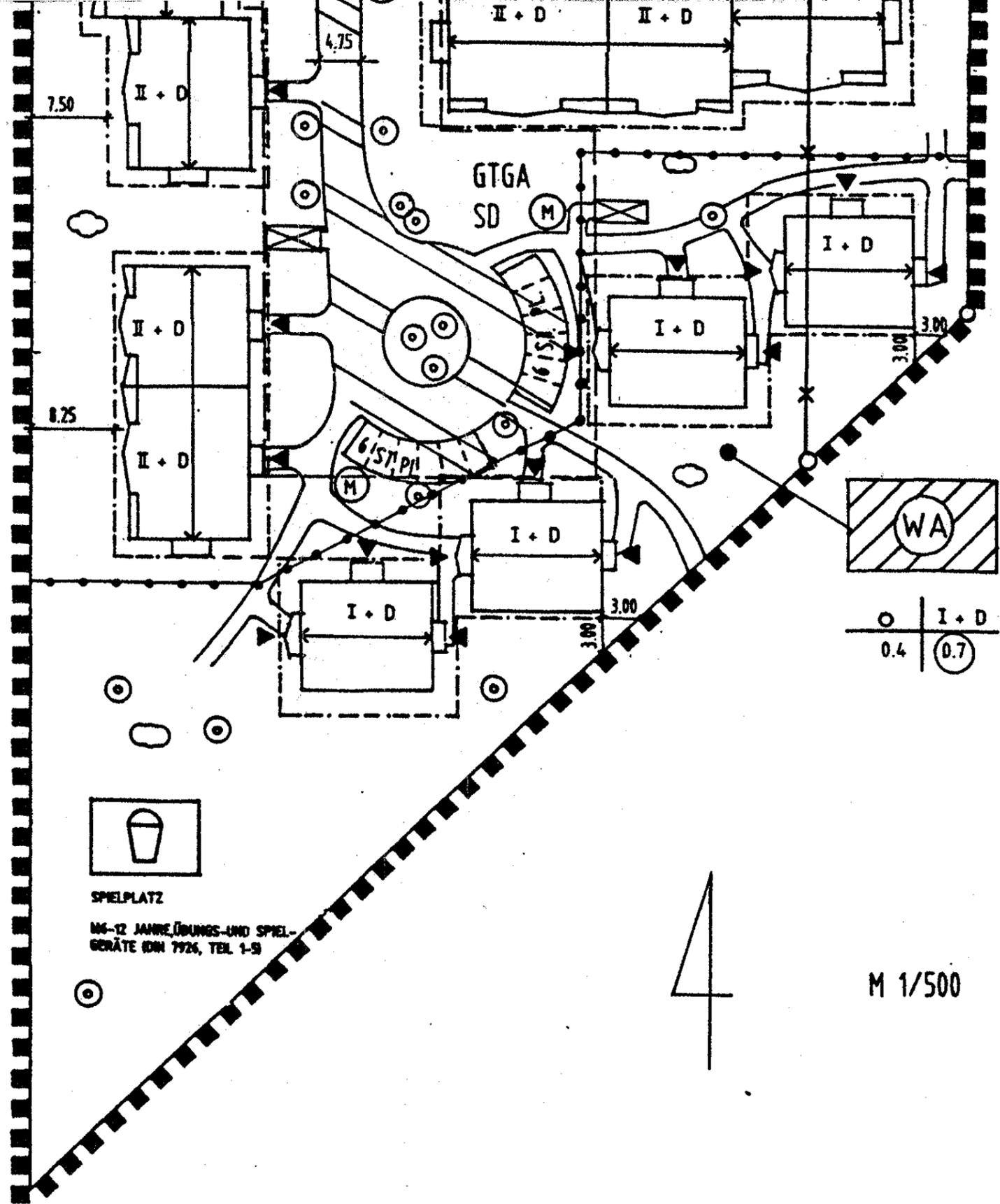
○	II + D
0.4	0.7

SPIELPL. 7
KLEINKINDER, SANDKASTEN, SITZPLATZ

38/180
T. 1.1

9/180
T. 1.1

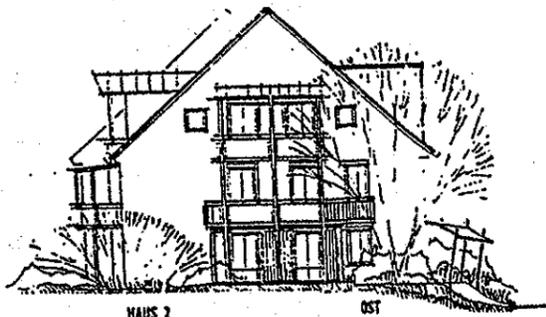
85
4



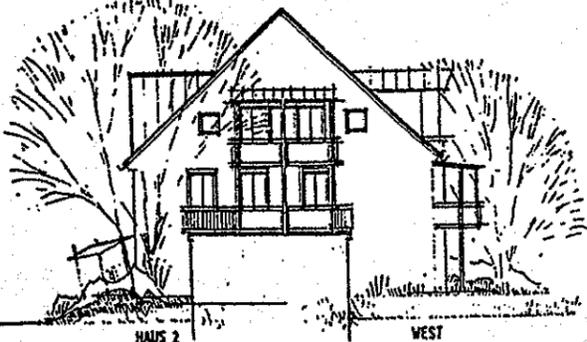
SPIELPLATZ

04-12 JAHRE ÜBUNGS- UND SPIEL-
GERÄTE (DIN 7926, TEIL 1-9)

M 1/500



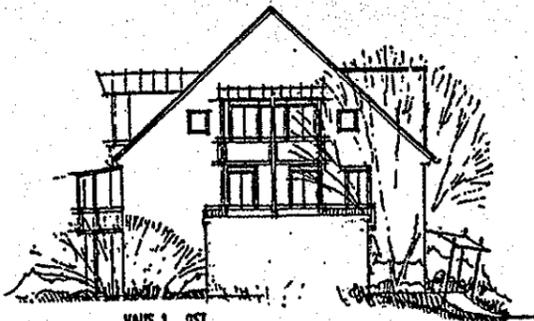
HAUS 2 OST



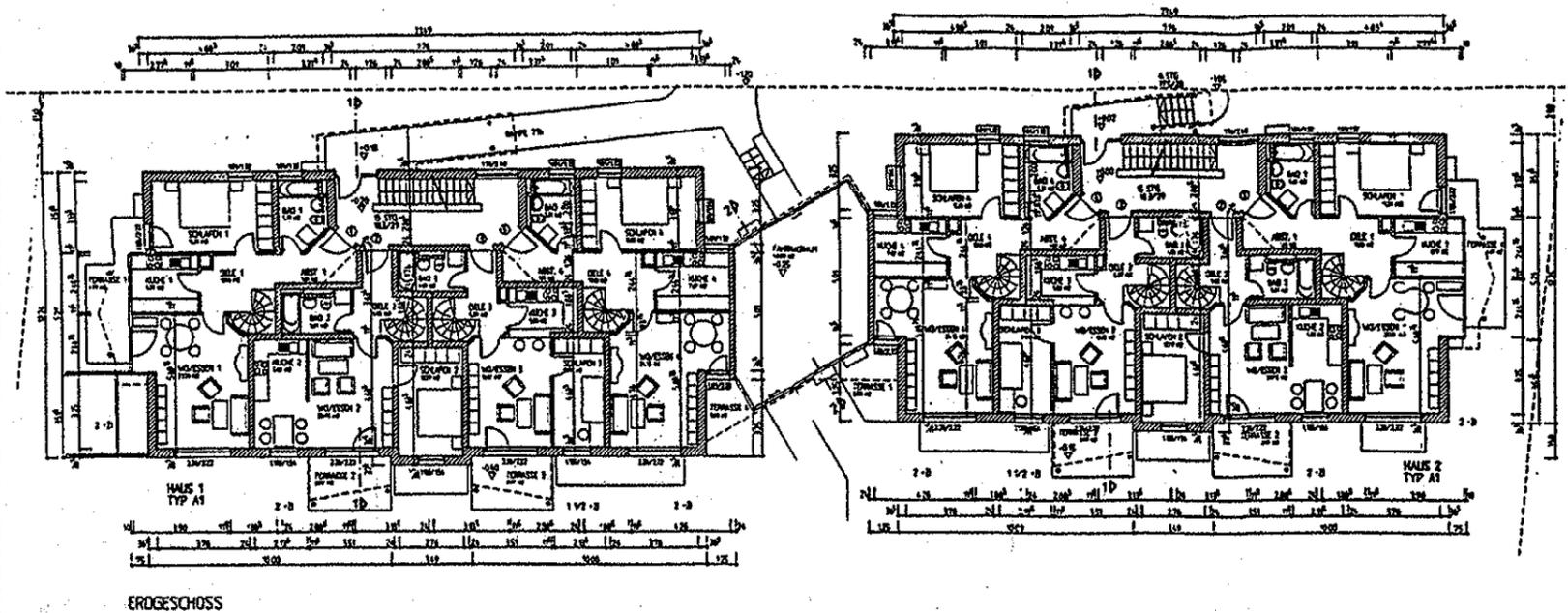
HAUS 2 WEST



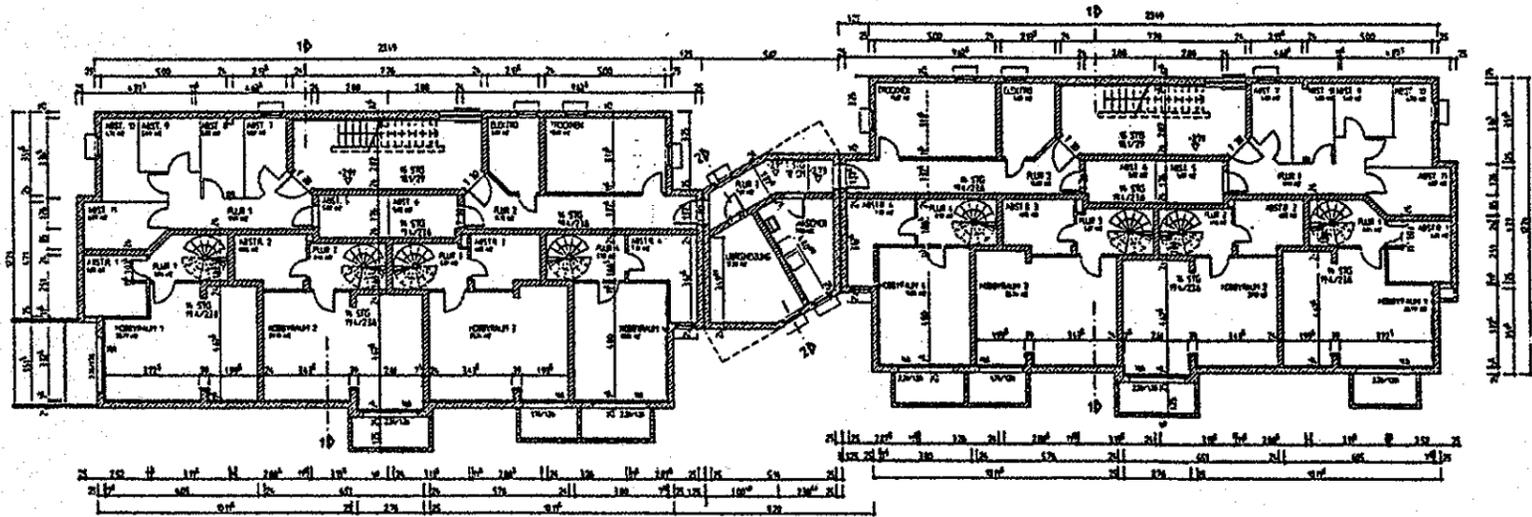
HAUS 1 WEST



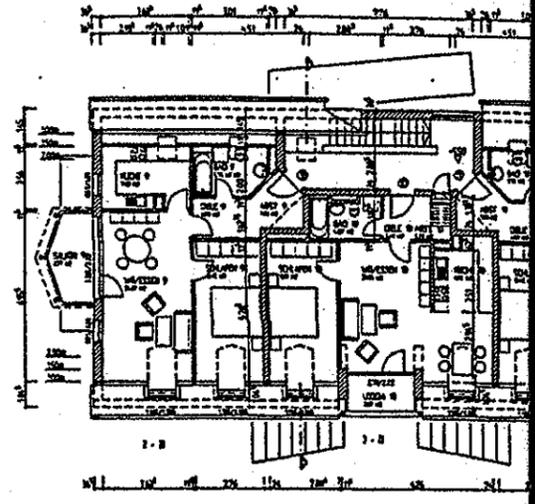
HAUS 1 OST



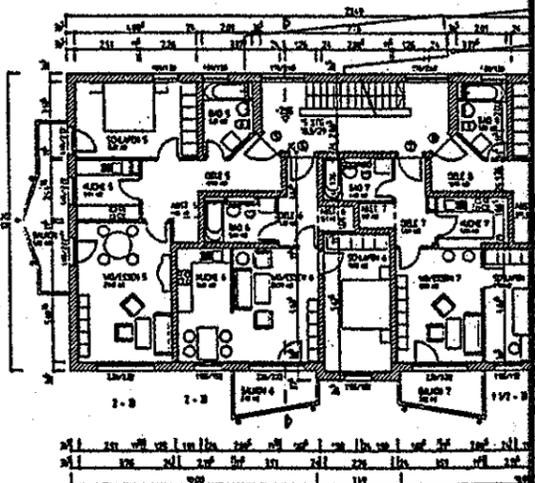
ERDGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



TE-OWART

ZUFURT

HAUS 2 TYP A

NORD

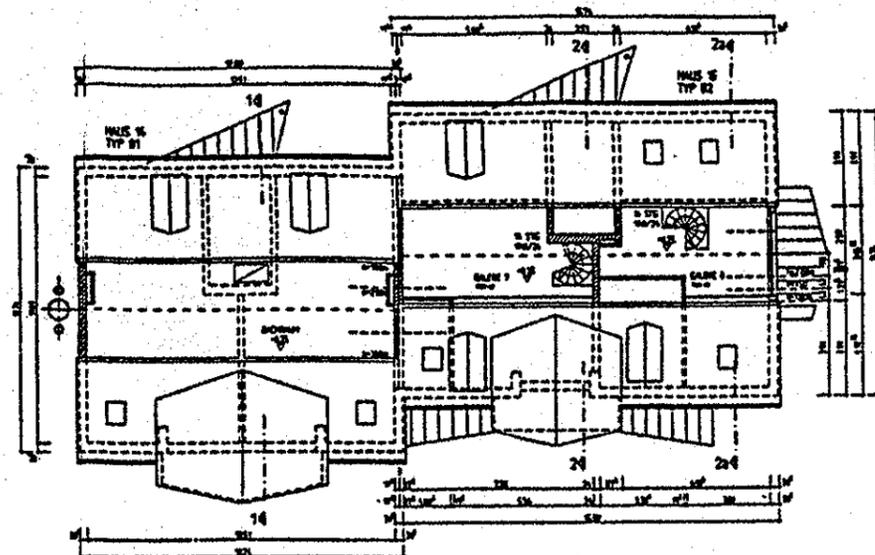
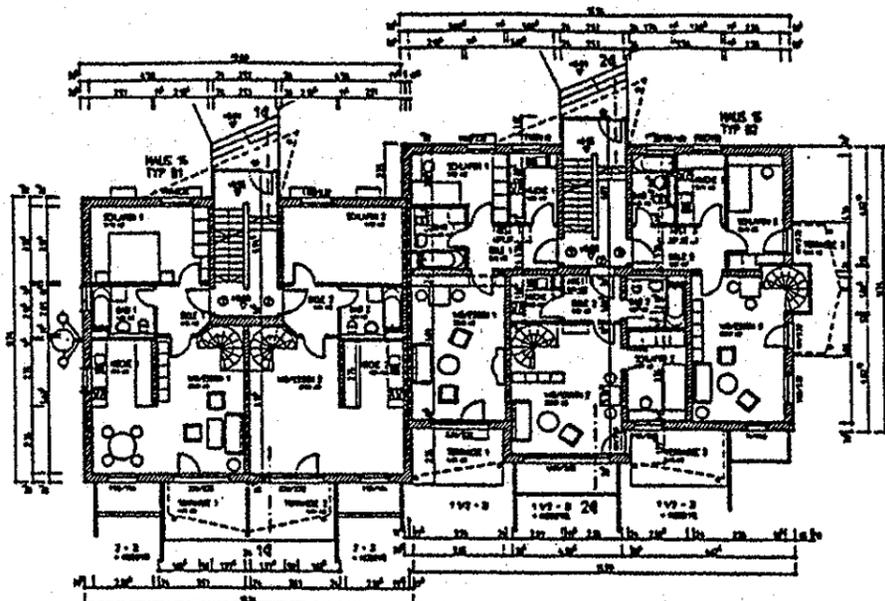
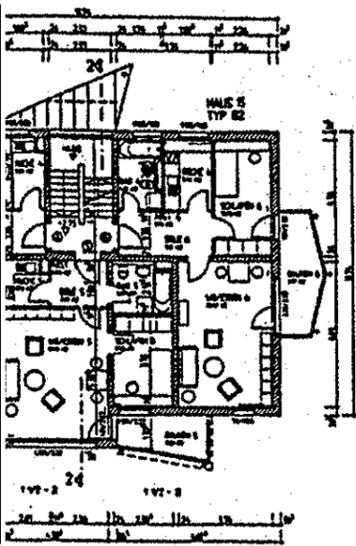
"AN DER MITSCHE"

HAUS 1 TYP A

NORD

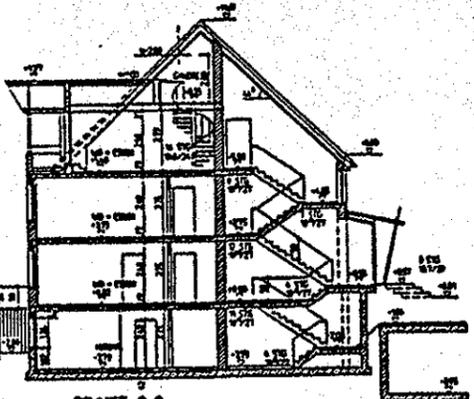
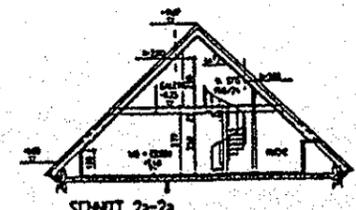
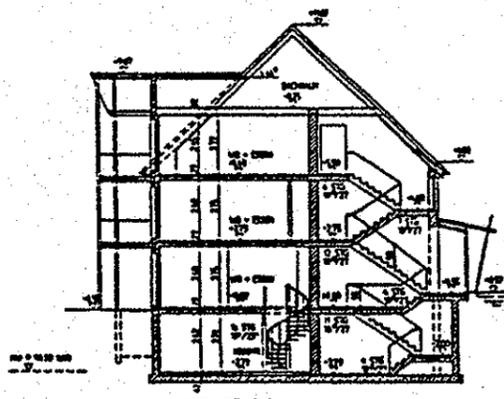
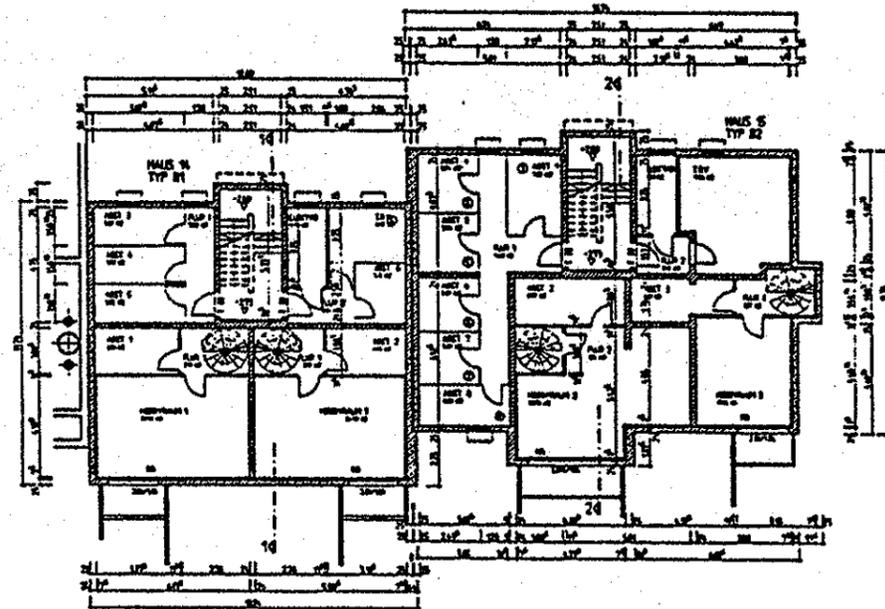
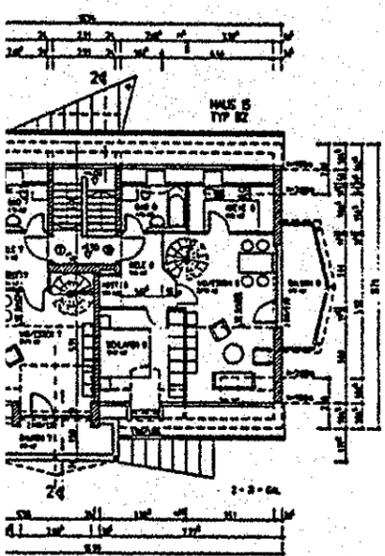


HAUS 1



- BOHLENDE AUF
BETON-UND STÄBE
- BOHLENDE
BODENBELAG
DÄMMUNG
WÄRMEDÄMMUNG
DACHBELAG
- BOHLENDE AUF
BETON-UND STÄBE
- BOHLENDE
BODENBELAG
DÄMMUNG
WÄRMEDÄMMUNG
DACHBELAG
- BOHLENDE AUF
BETON-UND STÄBE
- BOHLENDE
BODENBELAG
DÄMMUNG
WÄRMEDÄMMUNG
DACHBELAG

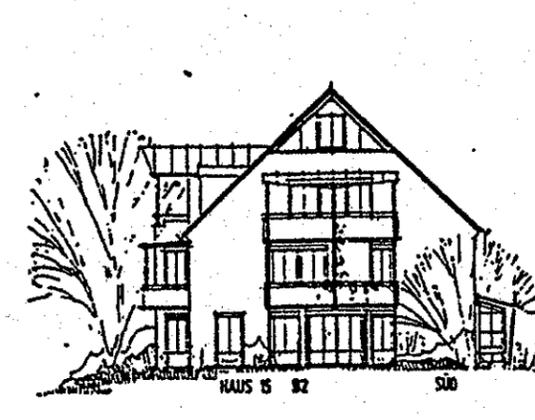
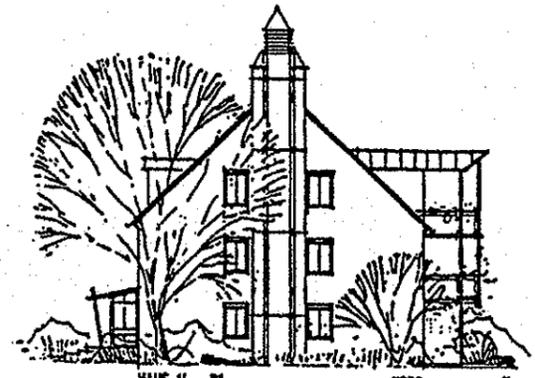
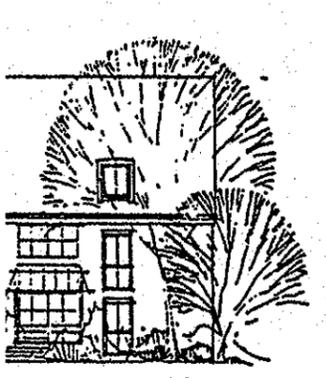
ERDGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

SONITT 1-1

SONITT 2-2



OST

HAUS 14 B1

NORD

HAUS 14 B1

WEST

HAUS 15 B2

WEST

HAUS 15 B2

SÜD

ANLAGE 2/BL2

ORT DES BAUVORHABENS: HAUSSIEDER "AN DER WITSCHE"

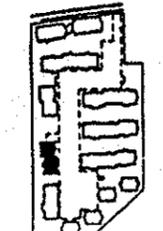
PLANNUMMER: BA/1 85/3

ART DES BAUVORHABENS: NEUBAU EINER WOHNANLAGE MIT 12 WOHNHEIMEN UND EINER TERZGANGE MIT 140 STELLPLÄTZEN

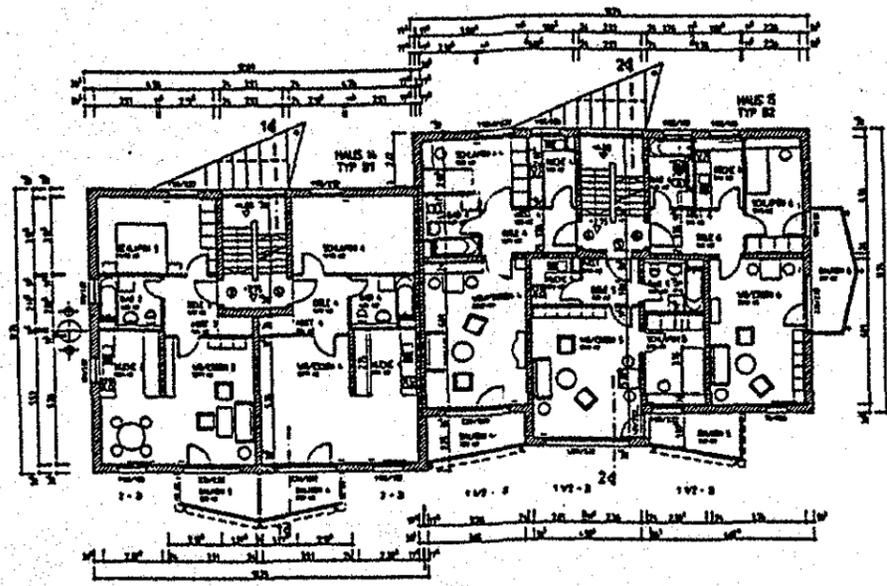
BÄUERLEIN + GRUNDENTWURF: GYS BAUTRÄGER GMBH
GLEIBERSTEIN 10
5040 HALL/SAALE
TEL: 0345/502453

PLANLEITER: ARCHITEXURBIO STORCK-PARTNER
STORCK HOFER PPOFFITZ
MACHTELSTRASSE 29
D-80688 MÜNCHEN
TEL: 089/777265-86

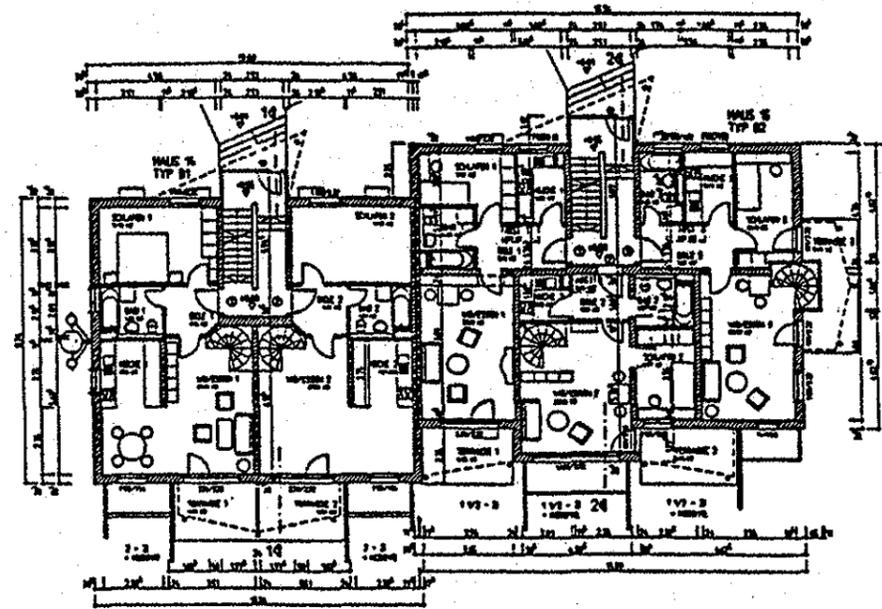
PLANMAßSTAB: GRUNDRISS SONITTE ANSICHTEN / MAß 1:4/5



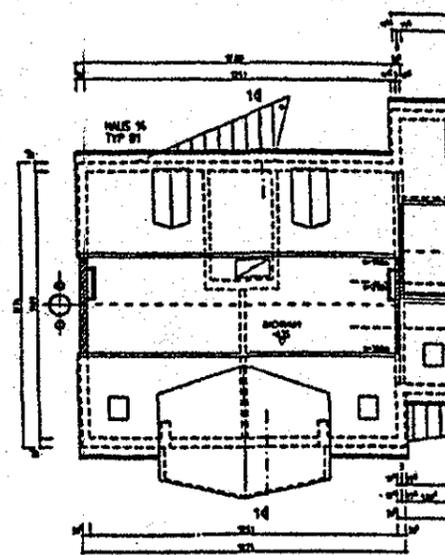
4
± 0,00 ± 93,20 ÜNN



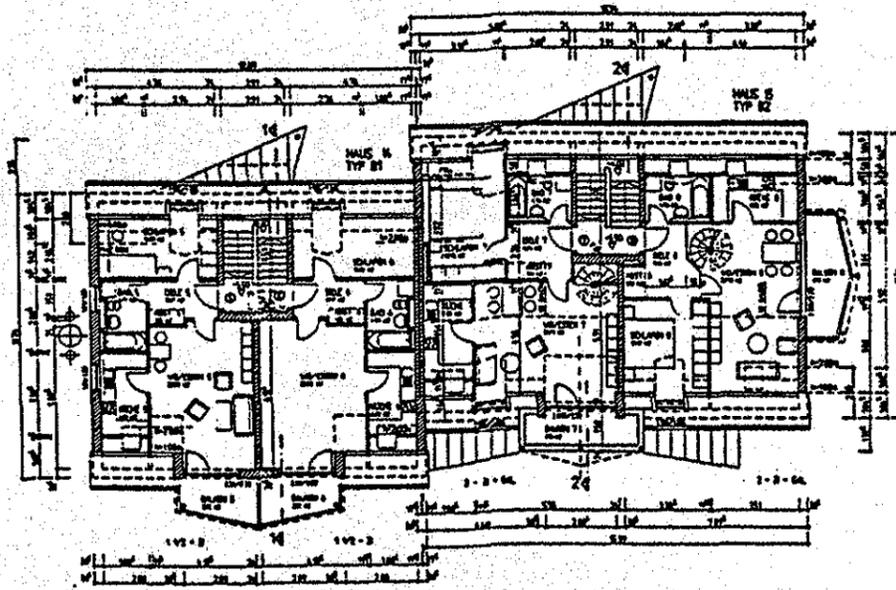
1. OBERGESCHOSS



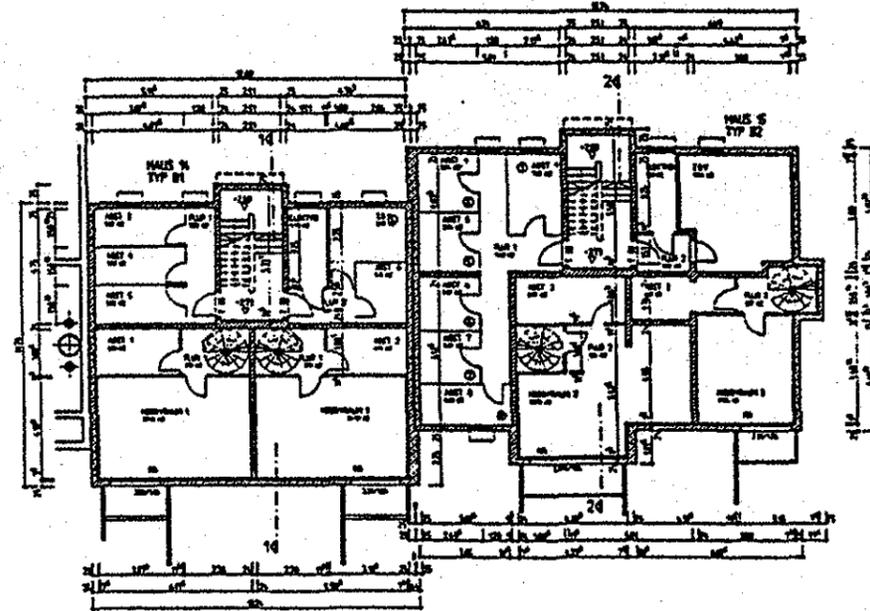
ERDGESCHOSS



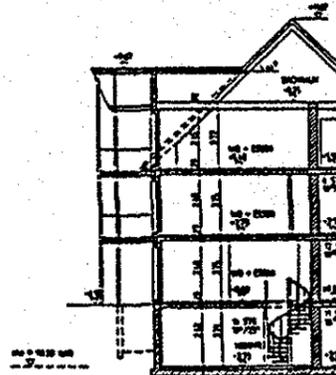
GALERIE



DACHGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



SCHNITT 1-1



HAUS 15 B2

HAUS 14 B1

OST



HAUS 14 B1

NORD

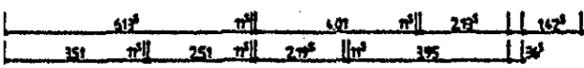
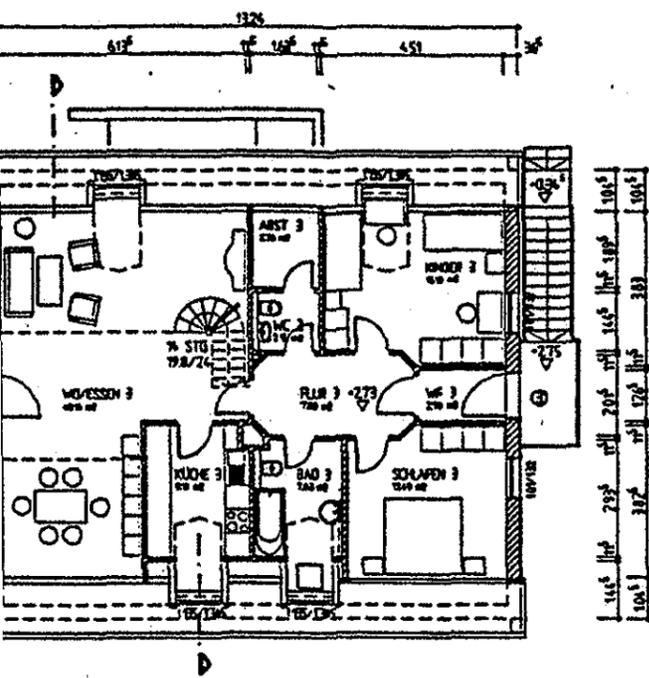


HAUS 14 B1

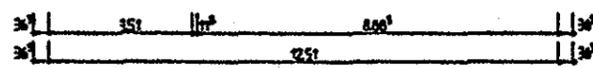
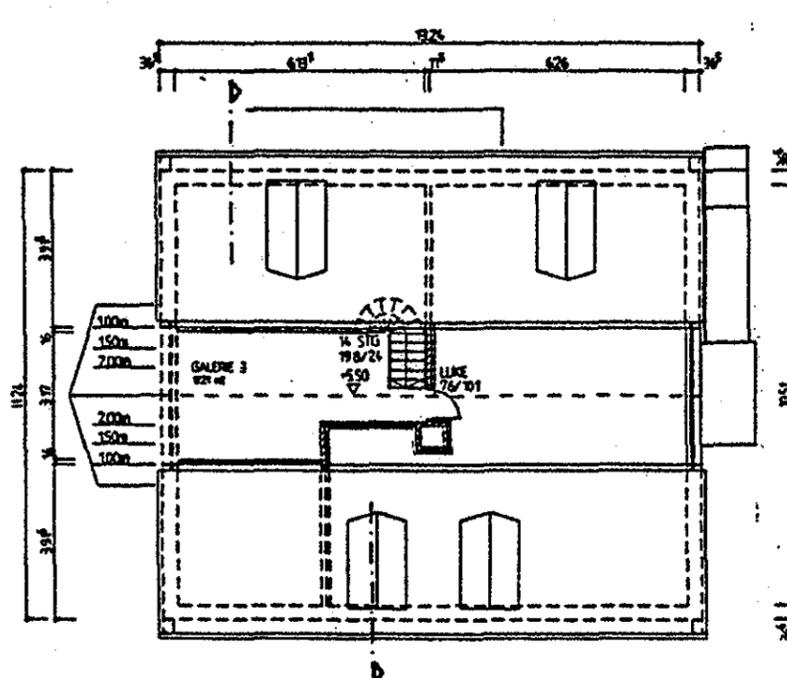
WEST

HAUS 15 B2

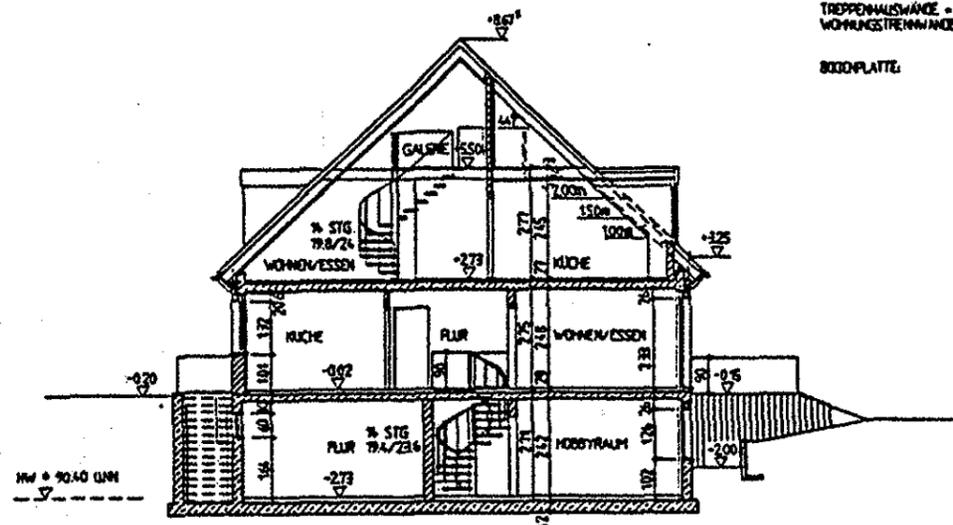
WEST



Erdgeschoss



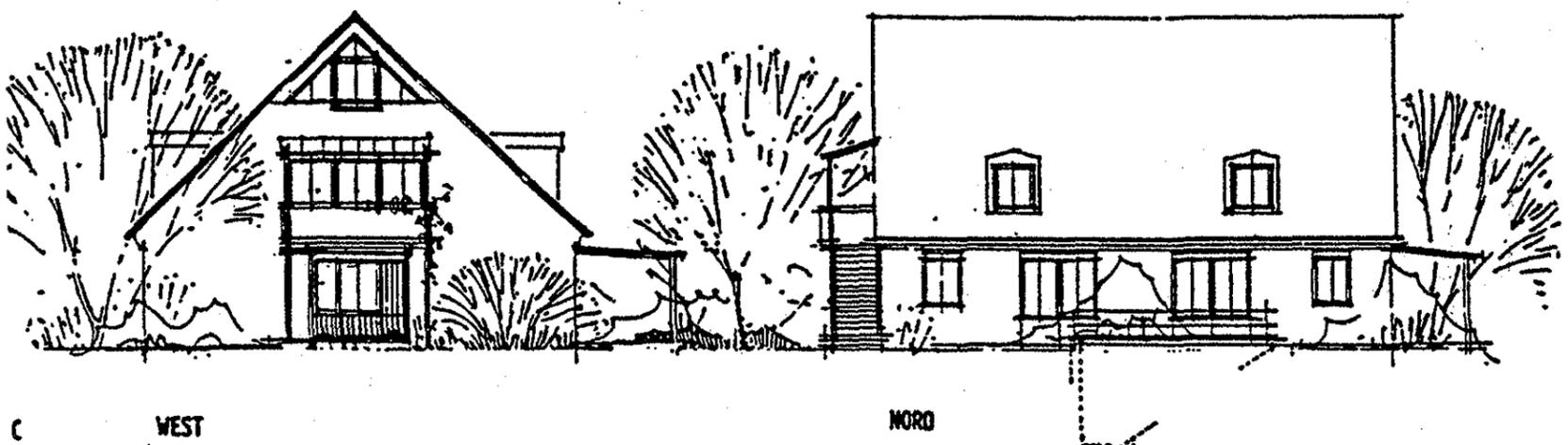
Galerie



Schnitt

- DACHSTREICHUNG: DACHSTREICHUNG NACH STATIK
- RECHTENSCHWELLEN: RECHTENSCHWELLEN NACH STATIK
- SCHÄLUNG: SCHÄLUNG
- DÄMMUNG: DÄMMUNG
- VERKLEIDUNG: VERKLEIDUNG
- DECKEN: DECKEN
- AUSSENWÄNDE: AUSSENWÄNDE
- INNENWÄNDE: INNENWÄNDE
- TREPPENHALSWÄNDE: TREPPENHALSWÄNDE
- WOHNGESTREICHENWÄNDE: WOHNGESTREICHENWÄNDE
- BODENPLATTE: BODENPLATTE

- DACHSTREICHUNG: DACHSTREICHUNG NACH STATIK
- RECHTENSCHWELLEN: RECHTENSCHWELLEN NACH STATIK
- SCHÄLUNG: SCHÄLUNG
- DÄMMUNG: DÄMMUNG
- VERKLEIDUNG: VERKLEIDUNG
- DECKEN: DECKEN
- AUSSENWÄNDE: AUSSENWÄNDE
- INNENWÄNDE: INNENWÄNDE
- TREPPENHALSWÄNDE: TREPPENHALSWÄNDE
- WOHNGESTREICHENWÄNDE: WOHNGESTREICHENWÄNDE
- BODENPLATTE: BODENPLATTE



WEST

NORD

ANLAGE 2/BL3

ORT DES BAUVORHABENS: HALLE/SEESEN "AN DER WITSCHKE"

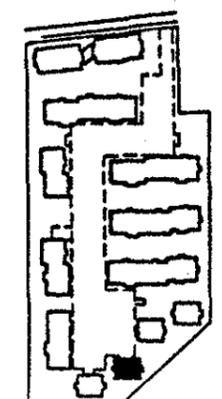
PLANNUMMER: 84/1 85/3

ART DES BAUVORHABENS: NEUBAU EINER WOHNANLAGE MIT 162 WOHNUNGEN UND EINER TIEFGARAGE MIT 148 STELLPLÄTZEN

BAUHERR • GRÜNDEGENTÜMER: GVS BAUTRÄGER GmbH
 CLEARLIS-STR. 68
 06708 HALLE/SAALE
 TEL.: 0345/502459

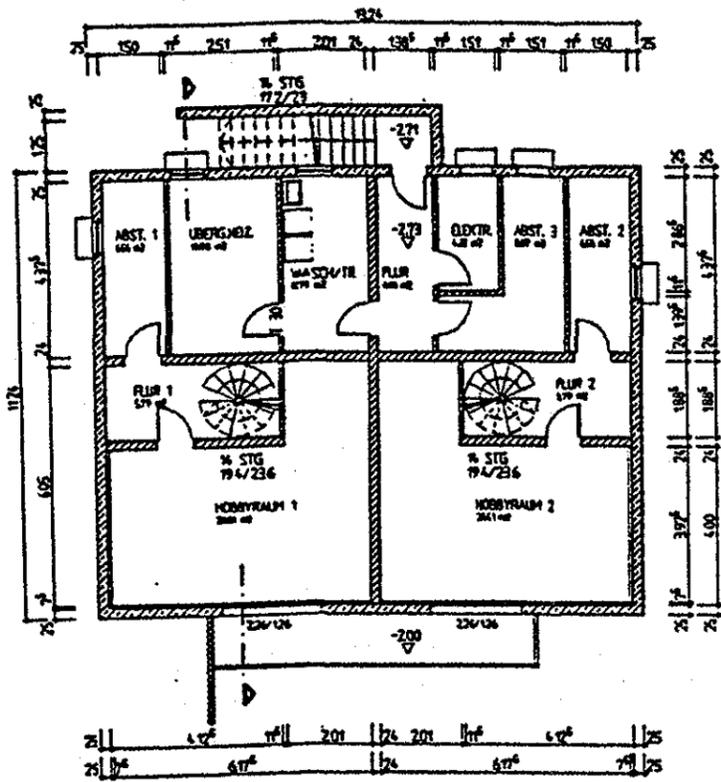
PLANFERTIGER: ARCHITEKTURBÜRO STOREK-PARTNER
 ISTOREK HFERICH PPOPPITZ
 NÄCHTIGALSTRASSE 29
 D-80688 MÜNCHEN
 TEL.: 089/177385-86

PLANNHALT • GRUNDRISS SCHNITTE ANSICHTEN / HAUS 22

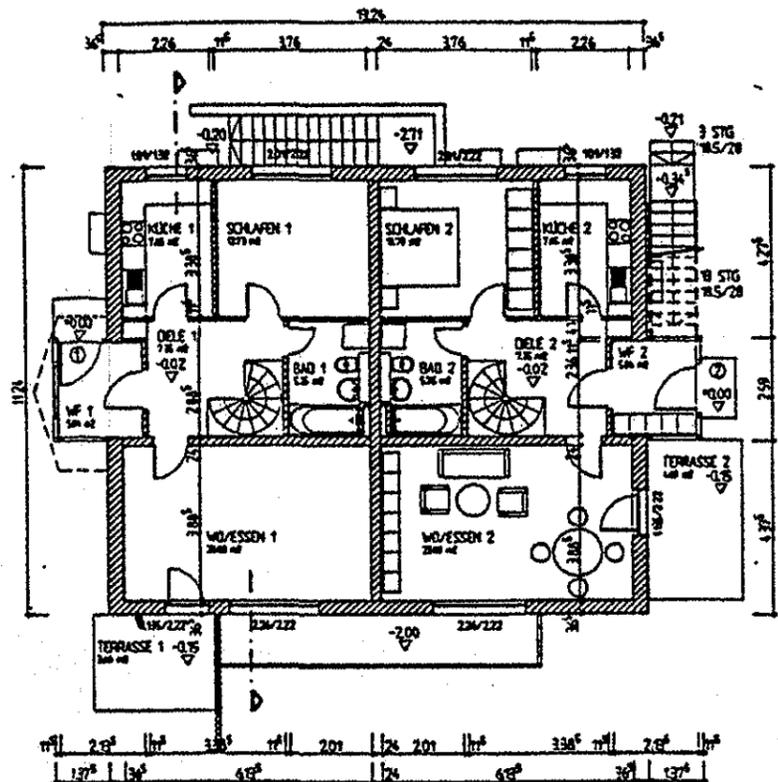


± 0.00 ± 93.00 ÜNN

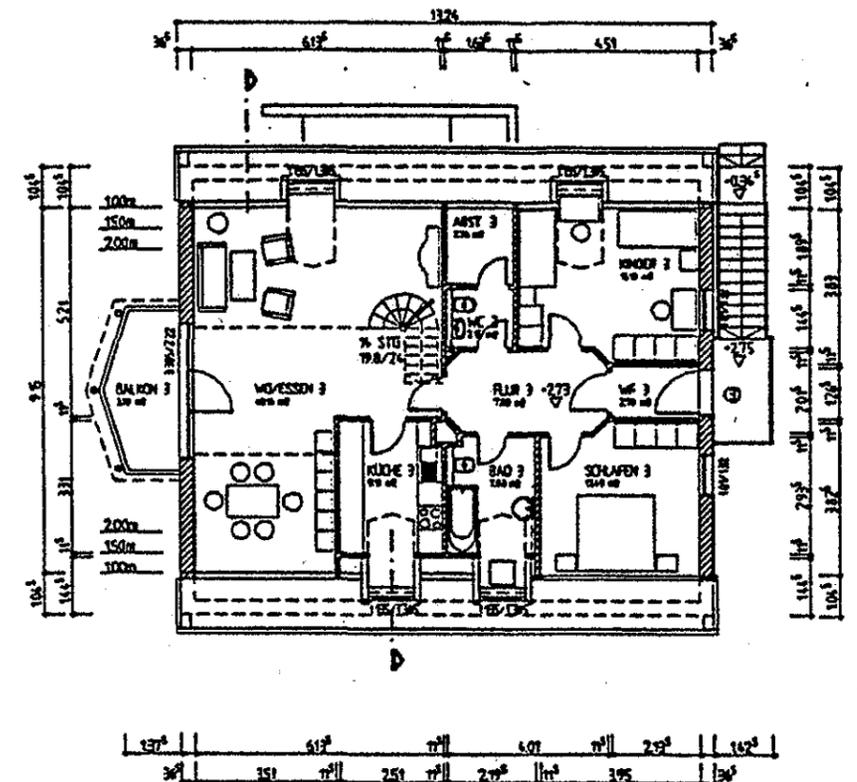
MÜNCHEN, DEN 30.09.1997



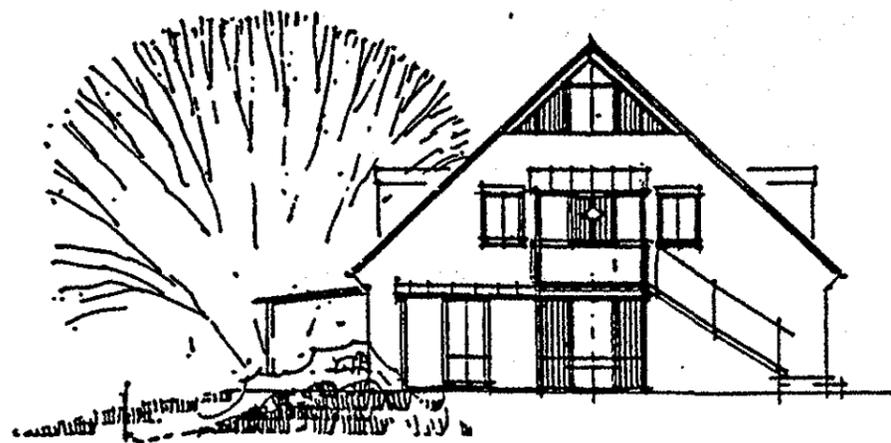
KELLERGESCHOSS
HAUS 22
TYP C



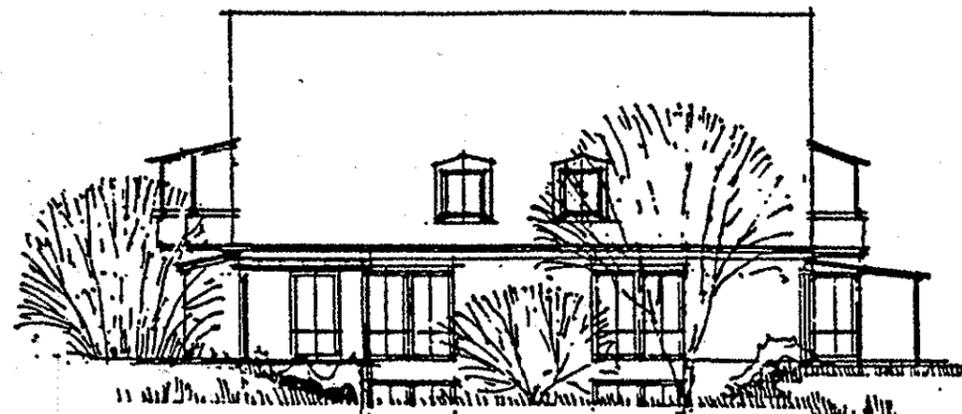
EROGESCHOSS



DACHGESCHOSS



OST



SÜD



TYP C WEST