

**Bebauungsplan Nr.36
der Stadt Halle**

" Passendorf - Ost "

Satzung und Begründung



URSCHRIFT

09. JULI 1996

KOPIE

Stadt Halle
Dezernat Planen und Umwelt

**BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 36
"PASSENDORF-OST"**

Datum: 28.04.1995
Aktualisierung am 21.02.1996
- Schutz vor Lärm
- Nachrichtliche Übernahmen
- Flächen für besondere Nutzungszwecke

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen

1. Rahmenbedingungen

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
Städtebauliche Ausgangssituation

2. Sachdarstellung und Begründung

Ziele der Raumordnung und Landesplanung
Verkehrerschließung
Bebauungsstruktur
Freiraumstruktur
Art der baulichen Nutzung
Maß der baulichen Nutzung
Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien
Verkehrskonzept
Ruhender Verkehr
Ver- und Entsorgung
Nachrichtliche Übernahmen
Grünordnung
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Schutz vor Lärm
Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung
Flächenermittlung
Kostenschätzung

0. Vorbemerkungen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Halle hat in Ihrer Sitzung am 16. Juni 1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Passendorf-Ost" Ortsteil Neustadt beschlossen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die dazu beiträgt, eine am Wohl der Allgemeinheit orientierte, sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und ein menschenwürdige Umwelt zu sichern. Um diesem Anliegen gerecht zu werden, trifft der Plan Festsetzungen durch Planzeichen und Text, die Rechtskraft erlangen.

Gemäß § 9 (8) BauGB ist der Planzeichnung eine Begründung beizufügen, in welcher Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes dargelegt sind. Die Begründung wird als Bestandteil des Bebauungsplanes gebilligt.

1. Rahmenbedingungen

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird begrenzt durch

- den westlichen Bord der Straße an der Feuerwache,
- das nördliche Ufer des Kirchteiches,
- die östliche und nördliche Grenze des Kirchengrundstückes, den östlichen und nördlichen Bord der Kammstraße,
- die westliche Grenze des Grundstückes Kammstraße 15,
- eine durch das Flurstück 120/ 2 parallel zur nördlichen Grenze des Flurstücks 170 verlaufende Linie,
- die östliche Grenze des Schulgeländes (Flurstück 120/ 2),
- die nördliche Grenze des Flurstückes 128,
- die westliche Grenze des Schulgrundstückes (Flurstück 130),
- eine in ca. 13 m Entfernung von der nördlichen Grenze des Gutshofes verlaufende Linie durch das Flurstück 130 sowie,
- den nördlichen Bord der südlich der Wohngebäude P.-Thiersch-Str. 2-28 verlaufenden Straße

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8,8 ha.

Städtebauliche Ausgangssituation, Planungsziele

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Halle, unmittelbar an der Nahtstelle zwischen der Neustädter Wohnbebauung und dem Südpark auf Passendorfer Flur.

Passendorf war einst ein selbstständiges kleines Dorf von Viehbauern. Auf den weiträumigen Passendorfer Wiesen, die aufgrund der jährlich wiederkehrenden Überschwemmungen für den Ackerbau nur bedingt geeignet waren, wurde Vieh geweidet. Innerhalb der Ortslage gab es große Bauerngehöfte, aber auch Gebäude, in denen sich Gewerbe und Handel niedergelassen hatten, sowie mehrere Gastwirtschaften. Im Zuge der Realisierung des Wohnungsbauvorhabens Halle-Neustadt mußten Anfang der 60er Jahre große Teile Passendorfs dem industriellen Plattenbau weichen. Vom ehemaligen Dorf sind heute nur noch Rudimente erhalten geblieben.

Bedingt durch diese Lage Alt-Passendorf direkt an einer sich entwickelnden großstädtischen Wohnsiedlung vollzog sich ein Wandel in der Nutzungsstruktur des Ortes. Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ging einher mit der Abwanderung der Einwohner und dem Verfall der baulichen Anlagen.

Heute ist Passendorf ein Gebiet mit erheblichen städtebaulichen Mißständen, das dringend einer Neuordnung bedarf.

Zu diesem Zweck wurden 1991 vorbereitende Untersuchungen durchgeführt, die sich im wesentlichen auf die städtebauliche Bestandsaufnahme, eine Bewohner- und Betriebsbefragung sowie auf die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bezogen. In Auswertung dieser Erhebungen entstand ein städtebaulicher Rahmenplan. Mit dem Rahmenplan liegt der Stadtverwaltung ein planerisches Entwicklungskonzept für den Bereich Passendorf vor.

Um verbindliches Planungsrecht zu schaffen, hat die Stadt - vorerst nur für den Bereich Ost- die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, der sich inhaltlich an den generellen Aussagen der Rahmenplanung über Zustand und Entwicklungstendenzen orientiert.

Auf der Grundlage des Rahmenplanes werden folgende Planungsziele für den aufzustellenden Bebauungsplan formuliert:

1. Festsetzung einer neuen städtebaulichen Ordnung im Geltungsbereich bei Beachtung vorhandener denkmalgeschützter Bausubstanz und geschützter Landschaftsbestandteile.
2. Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie zweier Flächen besonderer Zweckbestimmung
 - a) Gutshof Passendorf
 - b) Eiswerk Passendorf
3. Verkehrliche Neuordnung
4. Erhalt und Ausbau enger Beziehungen der Ortslage Passendorf zum angrenzenden Südpark.
5. Entwicklung einer dorftypischen Vegetation.

2. Sachdarstellung und Begründung

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Es existiert z.Zt. für die Stadt Halle ein Vorentwurf zum Flächennutzungsplan (FNP), Stand März 1994. Dieser weist in dem betreffenden Gebiet Wohnbauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf aus. Der Bebauungsplan, welcher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, setzt Flächen für Gemeinbedarf und allgemeine Wohngebiete fest. Damit ist eine grundsätzliche Übereinstimmung mit dem Inhalt des künftigen FNP gegeben.

Verkehrerschließung

Äußere Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist sehr gut in das städtische Verkehrsnetz eingebunden. An der Ostseite verläuft von der Magistrale aus in südliche Richtung die Straße an der Feuerwache.

Der Gebietsanschluß erfolgt über die Teichstraße.

Aus westlicher Richtung gelangt man vom Zollrain über den westlichen Teil der Teichstraße in das Gebiet hinein.

Beide Straßen, in ihrer Funktion Haupterschließungsstraßen, haben Verbindung sowohl zur Magistrale als auch zur B 80.

Die nächste S-Bahn-Station am Zollrain ist fußläufig gut erreichbar.

Innere Verkehrserschließung

Die Situation der inneren Verkehrsorganisation ist gegenwärtig nicht befriedigend. Zur Umgehung der stark frequentierten Richard-Paulick-Straße oder der Magistrale wird die Teichstraße von Ortsfremden häufig als Durchgangsstraße benutzt.

Unter Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit des sich entwickelnden Wohnstandortes Passendorf wird die Bebauungsplanung eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens im Gebiet bewirken.

Bebauungsstruktur

Von der dörflichen Bebauungsstruktur Passendorfs ist im östlichen Teil sehr wenig erhalten. Dort, wo sich einst die Gehöfte befanden, liegen heute große Flächen brach. Einzelne Grundstücke wurden in jüngerer Vergangenheit wieder überbaut, jedoch ohne umfassendes städtebauliches Konzept.

Mit dem Fußschen Hof im Osten sowie den noch vorhandenen Anlagen des ehemaligen Rittergutes im Westen besitzt das Plangebiet zwei bauliche Dominanten, die gleichermaßen wie zwei Pole wirken.

Beide stellen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Neustadt ein wertvolles und interessantes Stück Zeitgeschichte dar. Durch die sorgfältige Einordnung von neuen Funktionen soll der vorhandene Bestand langfristig gewahrt und städtebaulich wirksam ergänzt werden.

Freiraumstrukturen

Das Ortsbild Passendorfs wird neben der noch vorhandenen historischen Bebauung durch eine typische dörfliche Freiraumstruktur geprägt. Zu den wichtigsten Elementen dieser zählen:

- die Dorfweiese, an der sich Kirche und Pfarramt befinden und die bis heute noch Örtlichkeit traditioneller Feste darstellt,
- die Kastanienallee, welche axial auf das Ensemble des Ritterhofes zuführt,
- der Gutspark am Schlößchen mit dem alten Baumbestand und noch erkennbaren Resten der ehemaligen Parkgestaltung,
- der Gutshof und der Fußsche Hof sowie
- der Kirchteich mit seiner Ufervegetation.

Art der baulichen Nutzung

-Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Flächen, die für eine Neubebauung zur Verfügung stehen, werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Alt-Passendorf besitzt aufgrund der Nähe zur Neustädter Wohnbebauung, der guten verkehrlichen Anbindung und der reizvollen Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Südpark günstige Voraussetzungen, als Wohnstandort entwickelt zu werden. Die Wohnfunktion bildet eine notwendige und sinnvolle Ergänzung der geplanten Nutzungen im Fußschen Hof und im Rittergut, andererseits kann sich das Wohnen durch kulturelle, gastronomische und gewerbliche Angebote in diesem Stadtteil besonders attraktiv gestalten.

Die Festsetzung nach § 4 BauNVO ermöglicht es, kleine, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störendes Handwerk anzusiedeln.

Anlagen für Verwaltungen sind nur in der Erdgeschoßzone zugelassen. Das Entstehen reiner Bürogebäude ist jedoch ausgeschlossen, weil verhindert werden soll, daß sich Passendorf zu einem überwiegend kommerziellen Standort entwickelt und die Wohnnutzung verdrängt.

-Flächen für den Gemeinbedarf

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Das ist das Grundstück der Sprachheilschule, welche einen Beitrag zur Gesundheitsfürsorge und Bildung leistet.

- Flächen für besondere Nutzungszwecke

Nach § 9 (1) Nr. 9 BauGB kann für Flächen aus städtebaulichen Gründen ein besonderer Nutzungszweck festgelegt werden.

Für das Rittergut werden Nutzungen in den Bereichen der Gastronomie, Kultur, Beherbergung, Handwerk/Dienstleistung und Wohnen festgelegt.

Das mittlerweile stillgelegte Passendorfer Eiswerk am Ufer des Kirchteiches ist ein technisches Denkmal. Es befindet sich in Privatbesitz des ehemaligen Betreibers. Da sich ein Museumsbetrieb nicht trägt, wird für das Gelände und das technische Denkmal ein wirtschaftliches Nutzungskonzept im Bebauungsplan ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt, was den Obergrenzen des § 17 BauNVO entspricht. Bei einer durchschnittlich zweigeschossigen Bebauung in kleinteiligen Strukturen läßt dieses Maß noch eine ausreichende Begrünung zu.

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die in § 19 Abs. 4 genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Eine Überschreitung der GRZ um 50% durch Tiefgaragen ist demzufolge zulässig. Die Oberkante der Garagendecke muß jedoch mindestens um den Betrag ihrer Überdeckung unter OK Gelände liegen.

Durch diese Festsetzung wird ein gestalterisch nicht wünschenswertes Herausragen der Tiefgarage über die Geländeoberfläche vermieden.

Die GFZ wird im Bebauungsplan nur dort eingeschränkt, wo aufgrund der festgesetzten Eingeschossigkeit der max. zulässige Wert von 1,2 nicht erreichbar ist.

Die Festsetzung der maximalen Firsthöhe dient der Wahrung eines dörflichen Ortsbilds. Der Übergang von der 5-geschossigen Neustädter Wohnbebauung in den Südpark und die angrenzende freie Landschaft soll harmonisch gestaltet werden. Ein höhenmäßiges Konkurrieren der Plattenbauten mit der neuentstehenden Passendorfer Bebauung ist aus gestalterischer Sicht unangebracht.

Zum Erhalt der Maßstäblichkeit der neu entstehenden Bebauung wird die Firsthöhe im gesamten Bereich auf 13,0m begrenzt. Diese Festsetzung entspricht einem zweigeschossigen Wohngebäude mit einer Breite von durchschnittlich 12,0 m mit einem Satteldach.

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien

Die Baugrenzen und Baulinien werden so festgesetzt, daß folgende Zielvorstellungen verwirklicht werden:

- Entlang der Teichstraße werden die Baugrenzen, soweit sie nicht vorhandenen Baukanten folgen, mindestens 3,0 m zurückgesetzt. Durch die somit entstehenden "Vorgartenbereiche" werden die Voraussetzungen für eine gute Belichtung, Besonnung und den Nachbarschaftsschutz geschaffen.
- Die Tiefe der Baufelder wird auf 12,0 m bzw. 15,0 m begrenzt, damit die Maßstäblichkeit gegenüber den Plattenbauten gewahrt und überdimensional wirkende geneigte Dachflächen vermieden werden.
- Die Baugrenzen sind an die Verkehrsflächen herangerückt, so daß auf den rückwärtigen Grundstücksteilen ausreichend große individuelle oder halböffentliche Freiräume entstehen können.

Auf der Dreiecksfläche zwischen Teichstraße, Kirchteich und Eiswerke wurden vier einzelne Baufelder festgelegt. Es soll hier eine punktuelle, transparente Bebauung entstehen, die "Durchblicke" zum angrenzenden Kirchteich gewährt.

Die festgesetzten Baugrenzen für das Rittergut orientieren sich am Bestand. Im Zuge der geplanten Sanierung des Gutshofes ist der Ostflügel der Anlage wiederherzustellen, deshalb wird hier eine Baulinie festgesetzt. Aber auch Neubauten sollen in das Ensemble integriert werden.

Verkehrskonzept

Das Verkehrskonzept sieht vor, den Durchgangsverkehr aus dem Gebiet herauszuhalten und verkehrsberuhigte Wohnzonen zu schaffen.

Dieser konzeptionelle Ansatz wird umgesetzt, indem die Durchgängigkeit der Teichstraße unterbrochen wird. Der östliche Teil der Teichstraße wird mit einem Wendekreis abgeschlossen.

Um den Charakter einer Dorfstraße zu erhalten, soll die Teichstraße nicht asphaltiert, sondern mit Naturstein- oder Betonpflaster ausgebildet werden.

In Höhe der östlichen Grundstücksgrenze des Gutshofes geht die Teichstraße in eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung über.

Dem Verlauf der alten Teichstraße folgend, wird ein ca. 4 m breiter Pflasterstreifen quasi zwischen zwei Straßen eingehängt. Von diesem aus sind der Gutspark, das Schloßchen, die Dorfwiese, der Gutshof sowie der Zugang zum Südpark fußläufig zu erreichen.

Der Durchgangsverkehr wird aus diesem Abschnitt herausgenommen, gleichzeitig bleibt die Befahrbarkeit für den Anliegerverkehr gewährleistet.

Eine Gestaltung als Mischverkehrsfläche, in der Fußgänger und Anliegerverkehr als gleichberechtigte Nutzer sind, trägt zur Verkehrsberuhigung bei.

Die Anbindung des Silos erfolgt von der Wendeschleife aus über einen 3,5m breiten befahrbaren Weg. Zum Bau dieses öffentlichen Weges muß ein Teil des Schulgeländes in Anspruch genommen und der Schulgarten verlagert werden. Dies ist jedoch unverzichtbar, da die Anfahrbarkeit des umzunutzenden Silos für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge sichergestellt sein muß. Außerdem ist dieser Weg Bestandteil eines an der nördlichen Grenze des Plangebiets verlaufenden Rad- und Fußweges.

Die nördlich des Fußschen Hofes verlaufende namenlose Straße wird zurückgebaut und als gepflasterter Wohnweg integriert. Innerhalb des städtischen Wegesystems besitzt diese in West-Ost-Richtung verlaufende Wegebeziehung Netzfunktion.

Der Rad- und Fußweg ist beidseitig in einen Grünbereich eingebettet, welcher eine räumliche Trennung und optische Abschirmung des Wohnbereichs vom Schulkomplex bewirkt. Innerhalb des städtischen Wegesystems besitzt diese in West-Ost-Richtung verlaufende Wegebeziehung Netzfunktion. Im Zusammenspiel mit der fußläufigen Nord-Süd-Achse (Kastanienallee-Südpark) wird das Plangebiet optimal in das städtische Wegesystem eingebunden.

Ruhender Verkehr

Passendorf ist trotz seines derzeit städtebaulich nicht befriedigenden Zustandes schon jetzt ein Ort mit hohem Durchgangs- und Besucherverkehr. Mit der Ansiedlung von Gewerbe, Dienstleistung, Gastronomie und Beherbergung sowie kultureller, künstlerischer und sozialer Kontakt- und Betätigungsmöglichkeiten wird sich die Besucherzahl noch erhöhen. Für die nicht aus dem unmittelbaren Wohnumfeld kommenden Besucher wird am Gebietsrand ein Parkplatz vorgesehen. Von hier aus liegen alle Besucherziele in einer fußläufig zumutbaren Entfernung.

Innerhalb des Gebietes werden Anlagen für Gemeinschaftsstellplätze nur in direkter Zuordnung zu den Wohnungsbaugrundstücken festgesetzt. In Kombination mit Tiefgaragen dienen sie der Abdeckung des Stellplatzbedarfes der Wohnungen. Eine Tiefgarage ist im westlichen Teil des Gutshofes mit Anfahrbarkeit von der Teichstraße, zwei weitere auf Baugrundstücken östlich des Gutshofes und westlich des Fußschen Hofes vorgesehen. Der mit der Umnutzung des Silos verbundene Stellplatzbedarf ist innerhalb der Tiefgarage im Gutshof abzudecken.

Der B-Plan setzt die maximale Ausdehnung der Tiefgaragen und, soweit erforderlich, den Bereich der Zufahrten fest. Auch auf anderen Grundstücken sind Tiefgaragen möglich, aber nicht ausdrücklich festgesetzt. Generell sind die erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück vorzusehen. Der konkrete Stellplatznachweis ist bei Um- und Neubau vom Investor im Bauantragsverfahren zu erbringen.

Die im westlichen Gutshofbereich ausgewiesenen Pkw-Stellflächen sind der geplanten Hotelnutzung zugeordnet. Für die Vorfahrt ist ein kurzzeitiges Parken direkt vor dem Hotel möglich.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist gegenwärtig an das Mischwasserkanalsystem angeschlossen. Der vorhandene Querschnitt ist ausreichend für die Aufnahme des zusätzlich anfallenden Schmutzwassers, zusätzlich anfallendes Regenwasser kann jedoch nicht aufgenommen werden.

Ein vorliegendes Entwässerungsgutachten bietet als Lösung zwei Varianten an:

- ungedrosselte Ableitung des Regenwassers von den Baugrundstücken und den Straßenflächen in ein unterirdisches Regenrückhaltebecken, von dort aus verzögerte Abgabe in den Vorfluter oder
- Ausbildung eines Mulden-Rigolen-Systems zur RW-Rückhaltung auf den einzelnen Baugrundstücken und Fortsetzung des Systems im Straßenraum, dadurch Verzicht auf Straßenentwässerung, Einleitung in ein deutlich kleiner dimensioniertes Regenrückhaltebecken und gedrosselte Abgabe an die Vorflut.

Die letztgenannte Lösung wird aus Kostengründen favorisiert, deshalb wird die Regenwasser-Rückhaltung bereits auf den privaten Baugrundstücken textlich festgesetzt.

Ergänzend zum Gutachten wird auch die Anordnung von unterirdischen Speichern auf den Privatgrundstücken zugelassen.

Bei Anwendung des Mulden-Rigolen-Systems wird die maximal zulässige Tiefe der Mulden auf 15 cm begrenzt, um die Flächen gestalterisch und funktionell in den Freiraum einbinden zu können.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser sowie mit Elektroenergie ist gewährleistet.

Bezüglich der Fernwärmeversorgung gelten die Regelungen der Satzung über den Anschlußzwang an das Fernwärmeversorgungsnetz der Stadt Halle. Eine Erdgasversorgung ist generell auch möglich.

Für die Aufstellung von Wertstoff-Sammelcontainern wird im Bebauungsplan eine zentral gelegene Fläche ausgewiesen.

Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen, sind im Plangebiet ausnahmsweise zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Gebäude vorhanden, die als Bau- und Kulturdenkmal bzw. technisches Denkmal eingestuft wurden und somit i. S. des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt erhaltenswert sind. Sie werden im Plan gekennzeichnet. Alle baulichen Maßnahmen oder Nutzungsänderungen sind mit der unteren Denkmalbehörde abzustimmen. Im Gebiet sind weiterhin archäologische Kulturdenkmale bekannt. Dabei handelt es sich um Funde aus dem östlichen Teil der Teichstraße, die der Jungsteinzeit, der Bronzezeit und dem Mittelalter angehören. Dieser Hinweis wird nachrichtlich in den B-Plan übernommen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist das zuständige Landesamt für archäologische Denkmalpflege zu konsultieren.

Das Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Vor Beginn von Bauarbeiten ist das Gelände abzusuchen. Durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird während der Bautätigkeit eine Baustellenüberwachung vorgenommen.

Die der Berechnung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen zu Grunde zu legenden maßgeblichen Außenpegel (Tagwert und Nachtwert) sind an den Baugrenzen nachrichtlich vermerkt.

Grünordnung

Die grünplanerische Zielstellung für das Gebiet ist der Erhalt sowie die weitere Ausgestaltung und zeitgemäße Ergänzung der vorhandenen Freiraumstrukturen. Besonders prägend ist die nordsüdlich das Gebiet querende Grünverbindung, welche, im Norden Halles beginnend, sich über das Stadtteilzentrum Neustadts, den 2. Wohnkomplex bis zum Südpark erstreckt. Innerhalb des Plangebietes wird diese Grünachse durch die Kastanienallee, den Gutspark, die Dorfweiese sowie die Ufervegetation des Kirchteiches als Übergang zum Südpark gebildet.

Die Kastanienallee und der Gutspark sind entspr. § 23 des NatSchG LSA unter Schutz gestellt. Durch die Ausweisung als Schutzgebiet im Bebauungsplan werden sowohl der Vegetationsbestand als auch die noch vorhandenen Elemente der historischen Parkgestaltung (Grotte, Gewässer, Bismarck-Gedenkstein) gesichert. Die Gabelung der

Kastanienallee in einen westlichen und einen östlichen Weg schafft eine öffentliche Zugänglichkeit zum Park und zum Gutshof. Als Rahmenbedingung für die innere Gestaltung des Gutshofes wird das Anpflanzen von mindestens 6 Laubbäumen festgesetzt.

Die südlich an den Park grenzende Freifläche wird als "Dorfwiese" erhalten, in ihren Konturen jedoch durch Baulichkeiten und Wegeführungen eindeutig gefaßt. Ebenso bleibt der Park am Kirchteich als Grünpotential bestehen.

Die Uferzone des Kirchteiches wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. In einem räumlich erweiterten Teilbereich, welcher dem Besucher unzugänglich bleibt, soll sich eine möglichst naturnahe Ufervegetation entwickeln.

Die individuellen Freiflächen auf den privaten Grundstücken sind entsprechend der textlichen Festsetzungen anzulegen.

Der Erhalt markanter Solitärgehölze außerhalb der öffentlichen Bereiche wurde zeichnerisch festgesetzt. Die Bereiche zwischen den Erschließungswegen und der Baugrenze bzw. der Baulinie sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, so daß hier vorgärtentypische Vegetationsflächen entstehen.

Da mit der geplanten Bebauung eine Erhöhung der Flächenversiegelung verbunden ist, wird zusätzliches Oberflächenwasser anfallen. Ziel ist es, dieses möglichst am Ort einer natürlichen Versickerung zuzuführen. Aus diesem Grund werden Festsetzungen zur Belagsgestaltung von Straßen, Wegen und Stellplätzen getroffen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Planung stellt im Sinne des § 8 NatSchG LSA einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar, welcher durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist.

Zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde im Rahmen der Grünordnungsplanung eine Eingriffsbilanz erstellt. Die Festsetzung der Art und des Umfangs der Ersatzmaßnahmen erfolgt grundstücksbezogen sowie den Straßenbaumaßnahmen zugeordnet. Da der Eingriff nicht vollständig im Gebiet ausgeglichen werden kann, müssen für das verbleibende Defizit außerhalb des Geltungsbereiches Flächen ausgewiesen werden.

Diese befinden sich, wie im Plan dargestellt, im angrenzenden Südpark.

Schutz vor Lärm

Ein vorliegendes Lärmgutachten stellt für das Planungsgebiet eine großflächige Lärmbelastung, hervorgerufen durch die B 80 und die Straße an der Feuerwache, fest. Als Prognosevorgabe für das Gutachten wurde der ungünstigste maximale Belastungszustand im Bereich Passendorf herangezogen, verursacht durch die für das Jahr 2010 für die B 80 prognostizierte Verkehrsbelegung ohne das Vorhandensein einer Autobahnsüdfahrt für Halle. Der Berechnung wurde dementsprechend eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 56462 Kfz/24 Stunden zu Grunde gelegt. Zum Vergleich wird darauf hingewiesen, daß 1992 die Querschnittsbelastung 35500 Kfz/24 Stunden betrug (Quelle: Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Halle).

Gemäß der Prognosebelegung sind Überschreitungen der Orientierungswerte für Schallschutz bis zu 10 dB(A) und mehr am Tage und nachts zu erwarten.

Betroffen sind speziell 4 Wohngebäude, welche der Straße An der Feuerwache und der B 80 am nächsten liegen.

Bevor auf die einzelnen vom Lärmgutachter vorgeschlagenen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen eingegangen wird, soll dargestellt werden, daß der städtebaulichen Planung für die Ortslage Passendorf folgende Abwägungsüberlegungen zu Grunde gelegt wurden:

Die Ortslage Passendorf wurde in großen Teilen mit dem Aufbau Halle-Neustadts abgebrochen.

Die noch vorhandene Gebäudesubstanz mit solchen Anlagen wie Kirche, Gutshof, Eiswerk, Fußscher Hof und einigen Wohngebäuden läßt die ehemalige dörfliche Strukturierung und das frühere Erscheinungsbild Passendorfs in seinen Grundzügen noch erkennen.

Große Anziehungskraft üben Park und Kirchteich sowie die kulturellen Nutzungsmöglichkeiten im Schloßchen aus. Die vorhandene Kirche ist die einzige im Ortsteil Neustadt.

Schon mit der Rahmenplanung Passendorf, welche dem Bebauungsplan vorausging, wurde das städtebauliche Ziel formuliert, die vorhandene Bausubstanz so zu ergänzen, daß ein geschlossener Bebauungszusammenhang analog der ehemals vorhandenen Bebauung entlang der Teichstraße und der Kammstraße wieder hergestellt wird; die Ortslage soll bewahrt und mit Nutzung neu belebt werden.

Vorübergehend war die Bausubstanz, selbst die des Gutshofes, nur durch Gewerbebetriebe genutzt worden. Dies war aber nicht das Ergebnis städtebaulich sinnvoller Planung, sondern das Ergebnis der Verfügbarkeit der Bausubstanz, da fast alle Wohngebäude für den Abbruch freigezogen worden waren.

Danach standen die meisten noch vorhandenen Altbauten leer. Die Konsequenz der noch vorhandenen ehemaligen Ortsmitte mit Kirche, Gutshof und Park verbietet eine Überplanung der daran unmittelbar angrenzenden Bereiche zu einem Gewerbegebiet. Nur durch die Ergänzung mit Wohnbauten kann die Strukturierung und die bauliche Qualität Passendorfs wieder hergestellt werden. Trotz der Überschreitung der Orientierungswerte für Schallschutz speziell am südlichen und östlichen Plangebietsrand gibt es andere Aspekte, die diesen negativen Sachverhalt nach Dafürhalten der planenden Gemeinde aufwiegen. Dies sind speziell die unmittelbare Nachbarschaft zu einer Parkanlage und einem Gewässer, der architektonische Reiz der noch vorhandenen historischen Bebauung und die Nähe zu allen nötigen Versorgungseinrichtungen im Ortsteil Neustadt (Schulen, ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten u. s. w.). Darin wird ein Ausgleich im Wohnwert gegenüber den Beeinträchtigungen durch die Verlärmung durch den Straßenverkehr gesehen.

Der Erhalt der Ortslage Passendorf und die Wiederaufnahme sinnvoller Nutzungen entlang der Teichstraße ist eine kulturelle Verpflichtung.

Daraus ergeben sich auch der Geltungsbereich des Plangebietes und die Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen. Der Ortseingang aus Richtung Osten liegt in Höhe des Fußschen Hofes. Von hier aus soll eine beiderseitige Bebauung die Teichstraße räumlich fassen. Es ist nicht möglich, davor einen hohen Gebäuderiegel zu setzen, welcher z. B. den Lärm von der nachfolgenden Bebauung abschirmt. Auch das Aufstellen einer Lärmschutzwand entlang der Westseite der Straße An der Feuerwache wird abgelehnt, da man diese dann bis nach Halle Neustadt hinein weiterführen müßte und selbst dann nicht die vorhandene 5- und 11-geschossige Bebauung in den Obergeschossen so vor Straßenverkehrslärm schützen könnte, daß eine Einhaltung der Orientierungswerte für den Schallschutz zu erreichen ist.

Der Gutachter schlägt eine Erhöhung des vorhandenen Lärmschutzwalls entlang der Nordseite der B 80 um 1 m und eine Verlängerung in Richtung der Straße An der Feuerwache vor. Dadurch kann eine Reduzierung der Lärmbelästigung um 1,2 bis 1,5 dB erreicht werden. Diese Maßnahme ist jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorgesehen und auch nicht finanzierbar.

Eine vorgeschlagene Verminderung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 80 km/h auf 50 km/h auf der Bundesstraße B 80 und von 50 km/h auf 30 km/h auf weiteren angrenzenden Anliegerstraßen könnte eine Pegelreduzierung von 3 dB(A) bewirken. Eine solche Regelung liegt jedoch außerhalb des Festsetzungsspielraumes eines Bebauungsplanes. Zudem befinden sich die B 80 und die Straße An der Feuerwache außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Es verbleibt nur die Möglichkeit des Einbaus von Fenstern mit erhöhter Luftschalldämmung. Im Gutachten werden Fenster der Schallschutzklasse 1 und 2 empfohlen. Der Nachweis der erforderlichen SSKl. der Fenster hat im Baugenehmigungsverfahren entsprechend der spezifischen Gebäudeparameter (Art der Wandkonstruktion, Fensterflächenanteil u.s.w.) und der im Bebauungsplan nachrichtlich an den Baugrenzen wiedergegebenen maßgeblichen Außenpegel zu erfolgen. Desweiteren kann durch lärmschutzgerechte Zonierung der Gebäudegrundrisse die Lärmbelastung ebenfalls wirksam verringert werden, etwa durch die Anordnung der Schlaf- und Ruheräume auf der dem Lärm abgewandten Seite oder durch bauliche Maßnahmen, wie die Vorlagerung verglaster Laubengänge, Loggien o.a. Eine entsprechende Festsetzung ist in den B-Plan aufgenommen.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Mit der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung beabsichtigt die Stadt Halle, die im Bebauungsplan Nr. 36 enthaltenen Festsetzungen durch Planzeichen und Text weiter auszugestalten. Unter Berücksichtigung ortstypischer Gestaltungsmerkmale wird die mögliche Formen- und Materialvielfalt beim Neubau oder der Sanierung auf ein vertretbares Maß reduziert. Dies geschieht im Interesse eines harmonischen Gesamterscheinungsbildes der Siedlung Passendorf.

In der Ortssatzung werden Vorgaben zur Gestaltung der Dächer und Dachaufbauten, der Fassaden, Entsorgungsanlagen, Einfriedungen, zur Ausbildung der Stellplätze und Verkehrswege sowie der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke getroffen.

Flächenermittlung

-Gesamtfläche des Geltungsbereiches	8,80 ha
-Verkehrsflächen	0,42 ha
-Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,75 ha
-Öffentliche Grünflächen (ohne Gutspark)	1,43 ha
-geschützter Park (Gutspark)	0,89 ha

Kostenschätzung

Die Realisierung des Bebauungsplanes verursacht Kosten für folgende Maßnahmen:

-Straßen -und Wegebau (ausgenommen die Wege in den öffentl. Grünanlagen) einschl. der Errichtung eines öffentl. Parkplatzes	1.800 000 DM
-Anlegen der öffentlichen Grünbereiche (einschl. der darin befindlichen Wege)	510.000 DM

Wie aus den Stellungnahmen der Versorgungsträger hervorgeht, sind Erneuerungen oder Erweiterungen an den stadttechnischen Versorgungsnetzen erforderlich. Eine Schätzung dieser Kosten ist nicht möglich.