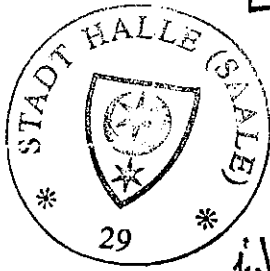


URSCHRIFT

25.10.1994



i.V. Ludwig

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 44, Halle - Neustadt
"Braunschweiger Bogen / Cloppenburger Straße"
(Ehemals B.P. Nr. 44 "Quellgasse")

Gliederung

1. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet / Beschreibung des Plangebietes
4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes
 - 5.1 Allgemeines / Erläuterung der städtebaulichen Konzeption
 - 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
- Begründung zu textlichen Festsetzungen
 - 5.3 Nebenanlagen
6. Verkehrliche Belange
 - 6.1 Äußere Erschließung
 - 6.2 Innere Erschließung
 - 6.3 Ruhender Verkehr
 - 6.4 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 6.5 Fußwege
7. Grünplanung
 - 7.1 Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen
 - 7.2 Bestandssituation und Bewertung
8. Ver- und Entsorgung
9. Umweltbelange
 - 9.1 Luftbelastungen
 - 9.2 Lärmbelastungen
 - 9.3 Bodenbelastungen

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 10.1 Baudenkmale
 - 10.2 Bodendenkmale
11. Bergbau
12. Bodenordnende Maßnahmen und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
13. Kosten

Anlagen zur Begründung

1. Verkehrszählungen
 - 1.1 Quellgasse
 - 1.2 Passendorfer Straße
2. Eingriffsbilanzierung
 - 2.1 Bestand
 - 2.2 Planung
 - 2.3 Flächenbilanz

Änderungsvermerk:
Punkt 5.2 geändert am 25.10.1994

1. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Am 22.01.1992 faßte die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Halle auf ihrer 23. Tagung den Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 44 Quellgasse, Neustadt / Nietleben.

In diesem Bereich sind verschiedene städtebauliche Mißstände zu verzeichnen:

- Die Grundstücke der Quellgasse, welche sehr schmal sind, erstrecken sich in ihrer Ost-Westausdehnung über eine Länge von ca. 110 bis 120 m vor der Quellgasse (Nietleben) bis zur Cloppenburger Straße (Neustadt). Während die Grundstücke im östlichen Bereich baulich sinnvoll genutzt werden (Wohngebäude, Gewerbebetriebe), hat sich im westlichen Bereich eine städtebaulich ungeordnete Entwicklung vollzogen. Teilweise werden Grundstücksteile noch gärtnerisch genutzt, teilweise wurden im Gartenbereich einzelne Garagen oder Garagenreihen als Pachtgaragen (unabhängig vom Stellplatzbedarf der vorhandenen Grundstücksnutzungen entlang der Quellgasse) errichtet. Einige dieser Garagen wurden ohne Baugenehmigung hergestellt. Eine städtebauliche Ordnung ist nicht erkennbar.
- Die Westseite der Cloppenburger Straße ist mit fünfgeschossigen Wohngebäuden in Plattenbauweise bebaut. Ein städtebaulicher Zusammenhang zwischen dieser Bebauung, welche stadtstrukturell dem Erscheinungsbild der Neustadt zuzuordnen ist und der kleinteiligen und in der Geschossigkeit niedrigeren Bebauung Nietlebens stellt sich nicht her. Durch die Festsetzung einer neuen städtebaulichen Ordnung im aufzustellenden Bebauungsplan soll somit eine Verbesserung des Stadtbildes im Übergangsbereich zwischen Neustadt und Nietleben erfolgen.
- Aufgrund der Tiefe der vorhandenen Grundstücke Quellgasse 17 bis 25 (110 bis 120 m) erscheint es sinnvoll, auch die westlichen Grundstücksteile für eine bauliche Nutzung entsprechend ihrer standörtlichen Qualität durch die Schaffung entsprechenden Planungsrechts vorzubereiten.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Planentwurfs wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluß verändert.

Im Aufstellungsbeschluß umfaßte der Geltungsbereich die gesamten Grundstücke Quellgasse 17 bis 25 in den räumlichen Ausdehnungen von der Quellgasse bis zur Cloppenburger Straße.

Da für die vorhandene Bebauung entlang der Quellgasse kein Planungsbedürfnis festzustellen ist, wurden die östlichen Grundstücksteile mit einer Tiefe von 50 bis 60 m aus dem Geltungsbereich herausgelöst. Sie können zukünftig in dieser Ausdehnung als selbständige Grundstücke zu Wohn- und Gewerbebezwecken genutzt werden. Der in der Planzeichnung dargestellte Geltungsbereich stellt somit auf seiner Ostseite die herzustellende Teilungsgrenze für die notwendigen Grundstücksteilungen klar.

An ihrer Südseite folgt die Grenze des Geltungsbereiches dem nördlichen Bord des Braunschweiger Bogens bis zur Einmündung der Quellgasse, da unabhängig von den Festsetzungen zur baulichen Nutzung auch eine Neuordnung in den Freianlagen erforderlich ist.

Die westliche Grenze des Geltungsbereiches verläuft in einem Abstand von 6,00 m östlich des vorhandenen Wohngebäudes Cloppenburg Straße.

Anmerkung:

Zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes war der Geltungsbereich mit einem Abstand von 6,50 m zu dem vorhandenen Wohngebäude - Cloppenburg Straße - festgelegt worden. Im Ergebnis der Offenlegung mußte eine Änderung an der Planzeichnung vorgenommen werden.

Westlich der Cloppenburg Straße muß der Fußweg zwischen Hausvorbeeten und Parkplätzen in Längsaufstellung 3,00 m breit und befahrbar ausgebildet werden, ursprünglich war eine Breite von 2,00 m als ausreichend erachtet worden.

Zur Verbreiterung des Gehweges muß die Tiefe der Hausvorbeete von 6,50 m auf 6,00 m und die Breite der Fahrgasse der Cloppenburg Straße von 5,50 m auf 5,00 m reduziert werden.

In die Planzeichnung wurde eine entsprechende Vermaßung nachgetragen. Damit sind die Forderungen des Amtes für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst erfüllt.

Die nördliche Grenze ist identisch mit der Südgrenze des vorhandenen Grundschulgrundstücks.

3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Die im Geltungsbereich befindlichen bzw. diesen tangierenden Verkehrsflächen sind bereits ausgebaut.

Wie unter Punkt 1 beschrieben, befinden sich auf den westlichen Grundstücksteilen Quellgasse 17 - 25 einzelne Garagen oder Garagenreihen in Kombination mit einer noch vorhandenen gärtnerischen Nutzung im Erscheinungsbild und in Anordnung unbefriedigend. Zwischen den Grundstücken Quellgasse 17 bis 25 und der Cloppenburg Straße / Braunschweiger Bogen befindet sich außerdem ein Grundstück in städtischer Verfügung, auf welchem sich Hausmüll- und Wertstoffcontainerstandflächen sowie eine Parkierungsanlage mit ca. 36 Stellflächen und eine Parkierungsanlage mit ca. 14 Stellflächen befindet. Die vorhandenen Freiflächen stellen sich teilweise ungestaltet und ungepflegt dar.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die gegenwärtige Situation im Übergangsbereich Neustadt / Nietleben ist städtebaulich unbefriedigend. Die vorhandene Garagennutzung kann an dieser Stelle nicht fortgesetzt werden.

Die vereinzelt Garagennutzungen in den westlichen Grundstücksteilen der Grundstücke Quellgasse 17 bis 25 haben sich "wild" entwickelt und stellen stadtgestalterisch und stadtfunktionell einen städtebaulichen Mißstand dar. Im Geltungsbereich des Planentwurfes kann für die entfallende Garagennutzung keine Alternative aufgezeigt werden.

Die vorhandene ungeordnete Hausmüllstellfläche gehört zum Wohngebäude östlich der Cloppenburg Straße, sie ist dem Wohngebäude auch baulich räumlich zuzuordnen und soll deshalb in Form von mehreren und kleineren Stellplätzen auf die andere Straßenseite verlagert werden.

Der Straßenraum der Cloppenburg Straße soll städtebaulich neugeordnet und mit einer entsprechenden Begrünung versehen werden. Die Cloppenburg Straße ist dabei als Tempo-30-Bereich zu gestalten.

Die im Geltungsbereich neu ausgewiesene bauliche Nutzung entspricht der eines Allgemeinen Wohngebietes, wobei die Wohnnutzung dominieren soll und verträgliche gewerbliche Nutzungen nur in der Erdgeschoßzone vorgesehen sind.

5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes

5.1 Allgemeines / Erläuterung der städtebaulichen Konzeption

Das Planungsgebiet kennzeichnet sich durch seine Lage zwischen gewachsener Altbebauung entlang der Quellgasse und einer Neubebauung entlang der Cloppener Straße, die in ihrer Gebäudeform den Bauformen der Neustadt entspricht. Dabei ist zu bemerken, daß stadtstrukturell die Neustadt durch den Braunschweiger Bogen / Soltauer Straße nach Norden abgeschlossen wird. Die vorhandenen Neubauten entlang der Cloppener Straße / Neuglück stellen einen städtebaulichen Einschub in der Baustruktur Nietleben dar.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplanentwurf wird als zulässige bauliche Nutzung ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht zugelassen. Zulässig sind damit Wohnungen, Läden, welche der Versorgung des Gebietes dienen und Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kulturelle, soziale, kirchliche, gesundheitliche oder sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2) sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Bei Läden darf deren Verkaufsfläche in der Addition aller einzelnen Verkaufsflächen 1200 qm nicht überschreiten.

Errichtet werden soll ein Wohngebäude, gewerbliche Nutzungen werden nur soweit zugelassen, wie sie dem Anspruch der Wohnnutzung nach Schutz vor Störungen und Belästigungen, hervorgerufen durch ein zusätzliches gewerbliches Verkehrsaufkommen, gerecht werden.

Mit einer Größenbegrenzung für die Verkaufsraumfläche möglicher Läden im Erdgeschoß des Wohngebäudes soll sichergestellt werden, daß sich an diesem Standort kein Versorgungszentrum mit unerwünschten Auswirkungen auf den fließenden Verkehr im unmittelbaren Umfeld und in der Nachbarschaft entwickelt.

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschößflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 3 Vollgeschosse begrenzt.

Damit soll eine Orientierung der Neubebauung an die vorhandenen Gebäudehöhen in Nietleben erfolgen. Über diese 3 Geschosse hinaus werden Dachgeschosse zugelassen, soweit sie die festgesetzte Traufhöhe von 10,70 m nicht mehr als 3,50 m überragen.

Es wird als städtebaulich vertretbar eingeschätzt, Dachgeschosse zuzulassen, da durch einen gegliederten oberen Gebäudeabschluß ein fließender Übergang von dem benachbarten kompakten 5-Geschosser zu den 2 und 3-geschossigen Gebäuden in der Quellgasse hergestellt werden kann.

Zur Abdeckung des durch das geplante Bauvorhaben hervorgerufenen Stellplatzbedarfes wird für das Gebäude eine Tiefgarage festgesetzt.

Das Tiefgaragengeschoß ist kein Vollgeschöß und somit auch nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

Für die zulässige gewerbliche Nutzung durch Läden und Gaststätten besteht die Notwendigkeit, außerhalb der Tiefgarage eine Stellplatzanlage für das zu erwartende Kundenparken festzusetzen.

Damit wird ein durch das Bauvorhaben hervorgerufener Stellplatzbedarf auf eine Fläche außerhalb des Baugrundstücks verlagert. Dies entspricht den funktionellen Abläufen bei einer gewerblichen Nutzung, widerspricht aber den standörtlichen Gegebenheiten, da sich an dieser Stelle derzeit ein öffentlicher Parkplatz befindet, welcher durch Bewohner angrenzender Wohngebäude genutzt wird (die angrenzenden Wohngebäude verfügen über keine eigenen Parkieranlagen auf den Wohngrundstücken, d. h. alle Bewohner parken im öffentlichen Bereich).

Als Ausgleich für die Verlagerung des Stellplatzbedarfs in Höhe von 28 Stellflächen für die gewerblichen Nutzungen auf eine Stellplatzanlage außerhalb des Baugrundstücks wird festgesetzt, daß in der Tiefgarage 28 gewerbliche vermietbare Stellplätze, welche zum Stellplatznachweis des Bauvorhabens selbst nicht herangezogen werden dürfen, festgesetzt werden.

Diese Tiefgaragenplätze stehen für eine Vermietung an Bewohner benachbarter Wohngebäude entlang der Cloppenburger Straße / Braunschweiger Bogen zur Verfügung.

5.3 Nebenanlagen

Östlich und westlich der Cloppenburger Straße sind Flächen für Hausmüllbehälter festgesetzt.

In den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung wird unter § 5 festgesetzt, daß diese Hausmüllbehälter einzuhausen sind.

Durch die Verlagerung der Hausmüllbehälter des in der Cloppenburger Straße vorhandenen Wohngebäudes der Leuna WG von der Ostseite auf die Westseite der Straße wird eine Umgestaltung des gesamten Straßenraumes einschließlich Gehwegbereich erforderlich. Zwischen Straße und Gehweg wird ein 2,50 m breiter Streifen festgesetzt, welcher für die Anordnung der Hausmüllstellplätze, dazugehörige Abgrünungen (Pflanzgebote für Einzelbaumpflanzungen) und Stellplätze in Längsaufstellung zur Verfügung steht. Daran schließt sich ein Gehweg, welcher neu herzustellen ist, in einer Breite von 3,00 m an.

Für die Hausvorflächen (Beete) verbleibt eine Breite von 6,00 m - von vormals vorhandenen 9,00 m.

Die Straßenbeleuchtung entlang der Westseite der Cloppenburger Straße ist in den neu herzustellenden Gehwegbereich umzusetzen.

6. Verkehrliche Belange

6.1 Äußere Erschließung

Das Gebiet ist über den bereits ausgebauten Braunschweiger Bogen und die Cloppenburger Straße an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

In der Bürgerversammlung am 02.02.1994 als frühe Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde mehrfach die Befürchtung geäußert, daß sich durch das Bauvorhaben die verkehrliche Belastung in der Quellgasse und im Braunschweiger Bogen erheblich erhöhen würde.

Für die Quellgasse und die Passendorfer Straße liegen Erhebungswerte (Zählerergebnisse) über die vorhandene verkehrliche Belastung vor.

Die Verkehrsbelastung in der Quellgasse ist als durchschnittlich zu bewerten. Jedoch ist diese, nur für den Anliegerverkehr gedachte Straße, auch mit Durchgangsverkehr belastet. Der durch das geplante Bauvorhaben hervorgerufene Quell- und Zielverkehr wird als unbedeutende Erhöhung des vorhandenen Verkehrs eingeschätzt.

Im Bebauungsplanentwurf ist eine Freihaltetrasse Straßenbahn dargestellt. Es handelt sich hierbei nicht um eine planungsrechtliche Festsetzung. Der Bebauungsplan trifft zu einer möglichen Straßenbahntrassierung Neustadt / Nietleben keine Regelungen, muß aber entsprechend der Forderung des Planungsausschusses eine Freihaltetrasse für ein späteres nachfolgendes Planfeststellungsverfahren: - Straßenbahnanbindung Neustadt / Nietleben an das vorhandene Straßenbahnnetz Halle - vorsehen. In dieser Freihaltetrasse werden weder Pflanzgebote (Einzelbaumpflanzungen) noch Parkierungs- oder Stellplatzanlagen ausgewiesen. Zwischenzeitlich kann entlang des Braunschweiger Bogens ein straßenbegleitender Radweg als Teilabschnitt eines später zu vervollständigenden Radwegenetzes hergestellt werden.

Prinzipiell ist davon auszugehen, daß ein Hereinführen der Straßenbahn in den Bereich Braunschweiger Bogen, Soltauer Straße mit einer Neukonzeption dieses Straßenraumes verbunden sein muß. Dazu gehören Begrünungsmaßnahmen, Neuanlage eines Radweges und Neuordnung von Parkplätzen und Gehwegen entlang dieser Verkehrsstraße.

6.2 Innere Erschließung

Die Zufahrt zu den Tiefgaragenplätzen und Anlieferbereich für den SB-Markt erfolgt vom Braunschweiger Bogen.

Die Stellplatzanlage ist an die Cloppenburger Straße angebunden.

Die Cloppenburger Straße ist ganzheitlich als Tempo-30-Bereich (Wohnstraße) baulich umzugestalten, vorgeschlagen wird, Fahr- und Gehwegbereiche höchstens durch abgesenkte Borde voneinander abzugrenzen und durch Begrünungsmaßnahmen den Wohnwert der Straße zu erhöhen.

6.3 Ruhender Verkehr

Gegenwärtig befinden sich im Bereich Cloppenburger Straße / Braunschweiger Bogen im Geltungsbereich ca. 80 öffentliche Parkplätze. Kraftfahrzeuge werden zusätzlich im Bereich der Zufahrten, als Längsparker im öffentlichen Straßenraum und als Falschparker auf unbefestigten Flächen, abgestellt. Durch die Neuordnung der Parkierung einschließlich Begrünung und das Umverlegen der Hausmüllstellplätze werden öffentliche Parkplätze reduziert.

Im Geltungsbereich sind 46 öffentliche sowie 28 mietbare Tiefgaragenplätze (unabhängig vom Eigenbedarf des geplanten Bauvorhabens) festgesetzt.

Damit stehen rechnerisch 74 Stellplätze in nächster Nähe zum Wohngebäude Cloppenburger Straße (ehemals Block 973) zur Verfügung. Dieses Wohngebäude beinhaltet 90 Wohnungen und besitzt keinen einzigen Stellplatz auf eigenem Grund und Boden. Das Wohngebäude südlich des Braunschweiger Bogens (ehemals Block 922) soll in die Parkraumbetrachtung nicht einbezogen werden. Es wird davon ausgegangen, daß für den WK.VI ein eigenes Parkierungskonzept gefunden werden muß, welches z. B. auch Tiefgaragen, Parkpaletten oder automatische Parkieranlagen beinhaltet.

1 der 46 öffentlichen Parkplätze und 2 Stellplätze in Zuordnung zur gewerblichen Nutzung sind als Behindertenparkplätze festgesetzt.

6.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Erschließung durch den ÖPNV erfolgt mit der Buslinie 31 über den Braunschweiger Bogen. Perspektivisch ist eine Straßenbahnerschließung vorgesehen, wie unter Punkt 6.1 näher erläutert wurde.

6.5 Fußwege

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht ausreichend breite Wege entlang des Braunschweiger Bogens und der Cloppenburger Straße vor. Fußwege und Fahrgassen sind durch Grünstreifen voneinander abgetrennt. Der Fußweg westlich und südlich des geplanten Bauvorhabens dient außerdem der Zufahrt für Rettungsfahrzeuge.

7. Grünplanung

7.1 Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

Der Bebauungsplan setzt im wesentlichen die öffentlichen Grünflächen sowie Pflanzgebote auf dem Baugrundstück fest.

Im Quartierinnenbereich außerhalb der Verkehrsflächen ist der Grünbestand einschließlich der Obstbäume weitestgehend zu erhalten.

Ziel ist es, das vorhandene Grün durch Ergänzungspflanzungen, bzw. Unterpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu vervollständigen und somit in seiner ökologischen und visuellen Funktion zu optimieren.

Das Grünvolumen entlang des Braunschweiger Bogens wird durch die Baumpflanzungen an der Ecke Quellgasse sowie Ecke Cloppenburger Straße unter Heranziehen des Baumbestandes erhöht. Der B.P. legt die Baumarten im öffentlichen Straßenraum fest.

7.2 Bestandssituation und Bewertung

Eine Bestandsaufnahme der im Planungsgebiet bestehenden versiegelten Fläche anhand von Luftbildern der Befliegung im August 1991 ergab, daß bereits großflächige Versiegelungen durch Gebäude, Garagen und Parkplätze vorliegen.

Durch die geplante Bebauung wird der Versiegelungsgrad im Planungsgebiet nicht wesentlich erhöht, da durch den Abriß der auf dem Gelände befindlichen Garagen etc. eine entsprechende Fläche entsiegelt wird.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Fernwärme ist durch die Fernwärmesatzung der Stadt Halle vorgeschrieben.

Die Grundnetze der Versorgungsunternehmen sind bereits vorhanden, bzw. deren Ausbau vorgesehen.

Für das geplante Bauvorhaben ist die Neuverlegung einer TW-Leitung in der Quellgasse mit größerer NW erforderlich.

Anschlußmöglichkeiten an das vorhandene Entwässerungsnetz ergeben sich in der Cloppenburger Straße (Regenwasser DN 200 bzw. DN 300, Schmutzwasser DN 300), bzw. im Braunschweiger Bogen (Regenwasser DN 800, Schmutzwasser DN 300).

Das Gebiet ist ohne Schwierigkeiten von Müllfahrzeugen zu erreichen. Der Bebauungsplan setzt die Standorte für Müllstellplätze fest.

9. Umweltbelange

9.1 Luftbelastungen

Von den im Bebauungsplan vorhandenen und vorgesehenen Nutzungen sind keine meßbaren Erhöhungen der gegenwärtigen Luftbelastungen zu erwarten. Die Satzung über den Anschluß- und Benutzungszwang an die Fernwärmeversorgung ist zu beachten.

9.2 Lärmbelastungen

Von den geplanten Einrichtungen gehen keine regelungsbedürftigen Wirkungen auf außerhalb des Planbereichs liegende Einrichtungen aus.

9.3 Bodenbelastungen

Im wesentlichen Teil kann das Vorhandensein ehem. kleinerer Ton-Abbaustellen nicht völlig ausgeschlossen werden. Sollten diese Abbaue verfüllt sein, so sind sie morphologisch nicht mehr erkennbar.

Trotzdem sollten Bodenuntersuchungen angestellt werden, auch in Hinsicht auf Bodenverunreinigungen, die vor Baufreigabe zu sanieren wären.

Das Gebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III.

Die Überprüfung auf Munitionsfreiheit ist erforderlich.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

10.1 Baudenkmale

Baudenkmale sind im Planbereich nicht vorhanden.

10.2 Bodendenkmale

Bodendenkmale sind im Planbereich nicht bekannt.

Soweit bei Bodeneingriffen Bodendenkmale entdeckt werden, ist durch einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan die Mitteilungspflicht gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde hergestellt worden.

11. Bergbau

Mit Bergschäden oder anderen nachteiligen Einwirkungen ist nicht zu rechnen, da in dem Bereich keine bergbaulichen Arbeiten stattgefunden haben.

12. Bodenordnende Maßnahmen und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Grundstücke sollen privatrechtlich neu geordnet und den vorgesehenen Nutzungen zugeführt werden. Maßnahmen der Bodenordnung sind als Grundstücksteilungen sowie wirtschaftliche Vereinigung dieser Teilflächen notwendig.

Garagenpächter, welche eine Baugenehmigung für die vorhandene Garage vorweisen können, werden vom Bauherrn entschädigt.

13. Kosten

Durch den Investor, welcher das Wohnungsbauvorhaben realisieren will, wurde der Stadt ein Erschließungsvertrag zur Übernahme der Erschließungskosten für alle öffentlichen Flächen ab östl. Fahrbahnrand der Cloppenburger Straße angeboten. Für den Umbau der Fahrbahn, der Längsparkstellflächen einschl. Begrünung und Müllstellplätze sowie Gehweg und Beleuchtung entstehen der Stadt Erschließungskosten von 0,25 Mio DM.

Anlage zur Begründung

Stadt H A L L E / S A A L E Stadtplanungsamt		
Mo.6.6.4	*** Quellgasse / Haus 26 a ***	Köppe
quellgass	*** Verkehrszählung numerisch ***	30.09.94
VTassist - G A N G L V6.0 PC		(c) G E V A S 1993

Zähldatum : 06.06.1994

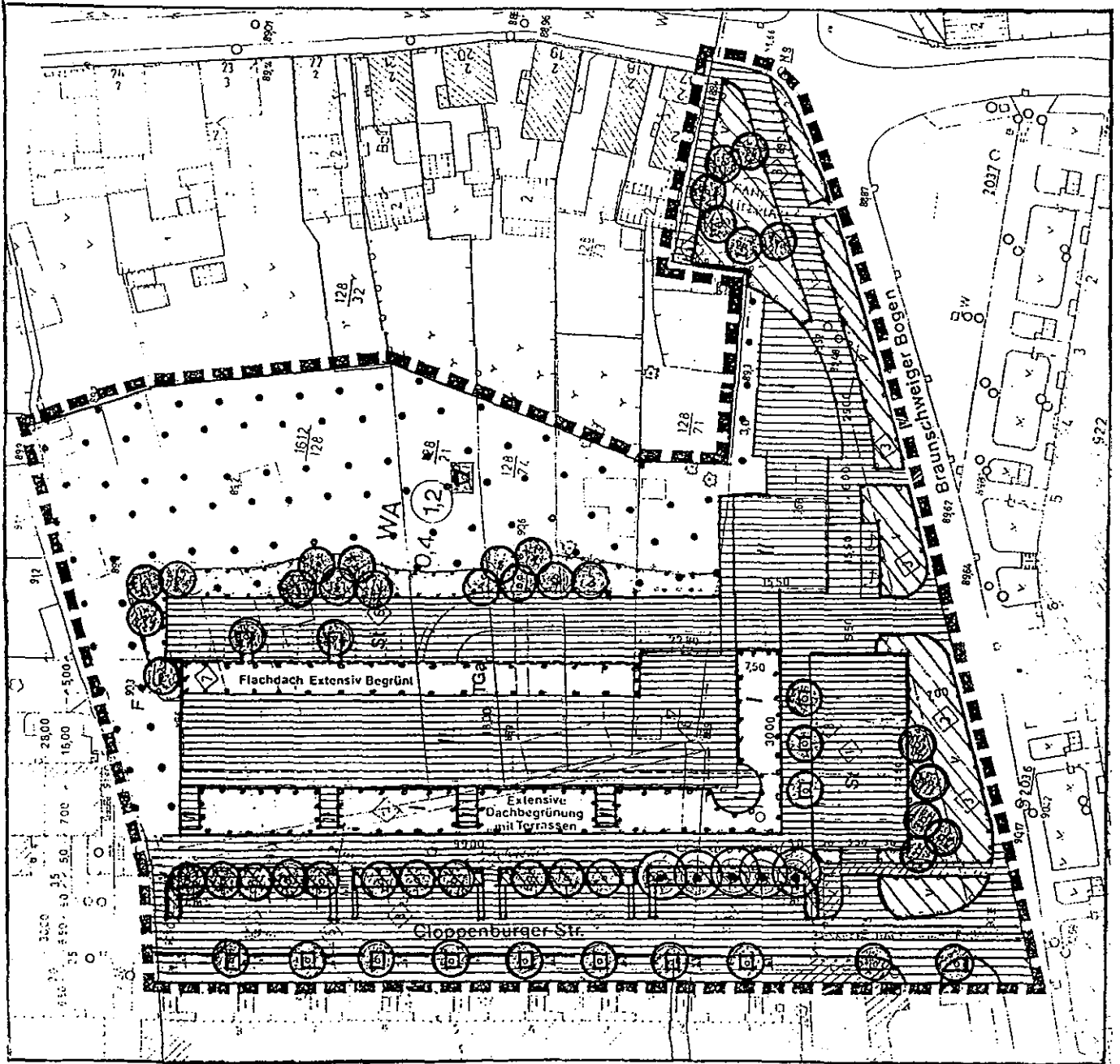
Verkehrsstrom : 1 Zufahrt : 1 Spur : 1 Strom : 1 Kennung : Querschn Stromtyp : Zaehlstrom
 Kommentar : Quellgasse am Haus 26a Querschnittszählung

Zeitintervall Nr von bis	Zählwerte nach Fahrzeugarten							Summen				Gleitende Stundenwerte			
	RD	KR	PKW	LKW	LZ	BUS	FZ	KFZ	SV	PKW-E	FZ/H	KFZ/H	SV/H	PKW-E/H	
1 5.15 - 5.30	2	0	9	0	1	0	12	10	1	13.5	0	0	0	0.0	
2 5.30 - 5.45	4	0	17	0	2	0	23	19	2	26.0	0	0	0	0.0	
3 5.45 - 6.00	0	0	6	0	5	0	11	11	5	23.5	0	0	0	0.0	
4 6.00 - 6.15	1	0	9	0	1	0	11	10	1	13.0	57	50	9	76.0	
5 6.15 - 6.30	2	1	16	1	6	0	26	24	7	41.3	71	64	15	103.8	
6 6.30 - 6.45	3	0	14	2	3	0	22	19	5	31.0	70	64	18	108.8	
7 6.45 - 7.00	9	0	16	0	6	0	31	22	6	41.5	90	75	19	126.8	
8 7.00 - 7.15	5	0	17	1	1	0	24	19	2	25.5	103*	84*	20*	139.3*	
26 11.30 - 11.45	7	1	14	3	3	0	28	21	6	36.3	0	0	0	0.0	
27 11.45 - 12.00	2	0	19	0	3	0	24	22	3	30.5	0	0	0	0.0	
28 12.00 - 12.15	1	0	13	1	2	0	17	16	3	23.0	0	0	0	0.0	
29 12.15 - 12.30	4	0	16	0	2	0	22	18	2	25.0	91*	77*	14*	114.8*	
30 12.30 - 12.45	2	0	11	0	1	0	14	12	1	15.5	77	68	9	94.0	
31 12.45 - 13.00	2	0	17	1	4	0	24	22	5	34.5	77	68	11	98.0	
32 13.00 - 13.15	3	1	17	1	1	0	23	20	2	25.3	83	72	10	100.3	
33 13.15 - 13.30	8	0	17	1	3	0	29	21	4	34.0	90	75	12	109.3	
42 15.30 - 15.45	2	1	24	0	4	0	31	29	4	39.8	0	0	0	0.0	
43 15.45 - 16.00	3	1	28	0	1	0	33	30	1	33.8	0	0	0	0.0	
44 16.00 - 16.15	6	1	32	0	4	0	43	37	4	49.8	0	0	0	0.0	
45 16.15 - 16.30	5	1	48	0	6	0	60	55	6	72.3	167	151	15*	195.7	
46 16.30 - 16.45	11	2	41	0	3	0	57	46	3	58.6	193	168	14	214.5	
47 16.45 - 17.00	8	1	44	0	1	0	54	46	1	52.3	214	184	14	233.0	
48 17.00 - 17.15	5	1	46	0	3	0	55	50	3	59.8	226*	197*	13	243.0*	
49 17.15 - 17.30	15	0	32	1	2	0	50	35	3	49.0	216	177	10	219.7	
S1 5.15 - 7.15	26	1	104	4	25	0	160	134	29	215.3					
S2 11.30 - 13.30	29	2	124	7	19	0	181	152	26	224.1					
S3 15.30 - 17.30	55	8	295	1	24	0	383	328	25	415.4					
Gesamt	110	11	523	12	68	0	724	614	80	854.8					

Die Gesamtbelegung ergibt sich aus den Spitzenstand $\times 10$
 d,h, 197 Kfz in der Spitze bedeuten etwa 1970 Kfz in 24 h.








Verkehrs-Zählung		am Mittwoch, 31.08.94					durch Ordnungsamt							
PASSENDORFER Str. am Knoten Quellgasse														
aus Richtung Weststraße														
Zeitintervall von - bis	Zählwerte nach Fahrzeugarten						Summen				Gleitende Stundenwerte			
	RD	KR	PKW	LKW	LZ	BUS	FZ	KFZ	SV	PKW-E	FZ/h	KFZ/h	SV/h	PKW-E/h
5.45 - 7.45	14	3	167	36	3	25	248	234	64	332,4	124	117	32	166
12.30 - 14.30	29	2	241	18	1	16	307	278	35	331,1	154	139	18	166
17.00 - 19.00	42	4	448	22	0	22	538	496	44	561,2	269	248	22	281
Gesamt:	85	9	856	76	4	63	1093	1008	143	1224,7				
in Richtung Weststraße														
Zeitintervall von - bis	Zählwerte nach Fahrzeugarten						Summen				Gleitende Stundenwerte			
	RD	KR	PKW	LKW	LZ	BUS	FZ	KFZ	SV	PKW-E	FZ/h	KFZ/h	SV/h	PKW-E/h
5.45 - 7.45	58	2	294	25	0	0	379	321	25	358,1	190	161	13	179
12.30 - 14.30	20	2	156	17	0	0	195	175	17	200,1	98	88	9	100
17.00 - 19.00	25	1	245	13	0	0	284	259	13	278,3	142	130	7	139
Gesamt:	103	5	695	55	0	0	858	755	55	836,5				

erhalten von
 Helmut Roesler
 am 18.11.94
 Sanderlich



PLANUNG

Flächenbilanz (Tab.1)

	BESTAND	PLANUNG
	Vollversiegelte und annähernd versiegelte Flächen 6600 m ²	Vollversiegelte Flächen und Pflasterflächen 7700 m ²
	Vorgartenfläche (durch Leitungsverlegung im B-Plan-Bereich fast vegetationslos) 300 m ²	-----
 	Private Gartenfläche 3850 m ² - Obstbaumbestand	Private Grünfläche (Wohngrün) 3800 m ² - weitestgehender Erhalt und Ergänzung des Baumbestandes - Versiegelungsbeschränkung auf 25% - Neupflanzung von 17 standortgerechten, einheimischen Laubbäumen zur Abschirmung der Anliefer- und Stellflächenzone (H. 14/16, 3 x v., m. DB)
  	Öffentliche Grünfläche - schlechter Gesamtzustand (vermüllt, zerfahren bzw. zertreten) - überwiegend Rasen - vereinzelt Bäume (StØ < 15cm) und Ziersträucher 3300 m ² 6 Pappeln (Populus-Hybriden) StØ 30 cm	Öffentliche Grünfläche - gärtnerische Gestaltung und dauerhafter Erhalt 1550 m ² - Erhalt von 5 Pappeln - Neupflanzung von 38 straßenraumverträglichen Laubbäumen (H, Stu 16/18, 3 x v., m. DB)
	-----	Dachbegrünung ~ 1000 m ²
Gesamtfläche	14050 m ²	14050 m ²

Biotopwertberechnung (Tab. 2)

Grundlage der Berechnung ist entsprechend der Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle die Biotopwerttabelle der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 15.03.1989. Anhand zusätzlicher verbaler Erklärungen (siehe Tabelle 1) wurden teilweise von der Tabelle abweichende standortspezifische Bewertungen vorgenommen.

Biotoptyp	BESTAND		PLANUNG	
	Fläche x Wertfaktor (m ²)	Biotopwert- punkte	Fläche x Wertfaktor (m ²)	Biotopwert- punkte
Versiegelte Flächen	6600 x 0	0	7700 x 0	0
Vegetationslose Fläche	300 x 0,1	30	----	----
Private Gartenfläche insgesamt davon Einzelbäume	3850 x 0,4	1540	3800 3460 x 0,4 17 x 20 x 0,8	1384 272
Öffentliche Gartenfläche insgesamt davon Einzelbäume	3300 3180 x 0,4 6 x 20 x 0,8	1272 96	1550 690 x 0,5 43 x 20 x 0,8	345 688
Dachbegrünung	----	----	1000 x 0,2	200
GESAMT	14050	<u>2938</u>	14050	<u>2889</u>

Durch die vorgesehenen grünorderischen Maßnahmen gleichen sich die zu erwartenden Eingriffsfolgen annähernd aus.