

BEGRÜNDUNG

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 48 - Wohnbebauung in Halle-Mötzlich, Angerweg

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Vorhaben dient der dringlichen Deckung des Wohnbedarfes der Stadt Halle unter Anwendung des § 246a Nr. 9 BauGB in Verbindung mit § 55 BauZVO.

Zur Bauinteressengemeinschaft Mötzlich haben sich acht ortsansässige Bauherren zusammengeschlossen. Damit wird erstmalig in der Stadt Halle ein Einfamilienhausgebiet unter Nutzung des Vorhaben- und Erschließungsplanverfahrens durch die Bauinteressenten selbst im Rahmen eines Selbsthilfeprojektes erschlossen.

2. Bestandsaufnahme

2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Vorhaben umfaßt die Flurstücke Gemarkung Mötzlich, Flur 2, Flurstücknummer 43 und 155/44 sowie den bezeichneten Teil des Flurstückes 7.

2.2. Naturräumliche und ökologische Situation

Die Grundstücke im Geltungsbereich wurden bisher als Ackerland, teilweise als Gartenland genutzt. Eine naturnahe Vegetation existiert daher nicht. Außer vereinzelt Obstbäumen ist kein Baumbestand vorhanden. Das Plangebiet wird von Entwässerungsgräben umgrenzt. Diese Gräben befinden sich in Verwaltung der Stadt Halle. Durch das Vorhaben werden die Gräben nicht verändert.

2.3. Baubestand

Im Geltungsbereich befindet sich kein Baubestand.

2.4. Eigentumsverhältnisse

Die Mitglieder der Bauinteressengemeinschaft Mötzlich (Vorhabenträger) sind im Besitz der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke.

3. Planungskonzept

3.1. Nutzung

Für das Plangebiet wird die Nutzungsart Reines Wohngebiet festgelegt. Es sind die im § 3 BauNVO hierfür festgelegten Nutzungen zulässig.

Vorgesehen ist die Bebauung mit 8 Einfamilienhäusern.

3.2. Gestaltung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Dorfrand des Ortsteiles Mötzlich. Die 8 vorgesehenen Einfamilienhäuser gruppieren sich um einen kleinen internen Erschließungsplatz. Damit wird eine in der Siedlungsstruktur des alten Dorfkernes Mötzlich mehrfach vorhandene Eigenart (z.B. Matzwinkel) fortgeführt. Für die Bauherren entsteht so eine kommunikative Mitte, die noch dadurch betont wird, daß dort trotz Anordnung zweier Parkplätze Raum für das Anpflanzen von Bäumen bleibt.

Die Bebauung wird aus eingeschossigen Einfamilienhäusern mit Steildächern in den dorftypischen Neigungen und mit einer Deckung aus Dachziegeln bzw. Dachsteinen bestehen. Für die direkt an die westliche Nachbarbebauung anstoßenden Grundstücke ist als Ausnahme eine zweigeschossige Bebauung mit Satteldach zulässig, um zu den dort befindlichen massiven Scheunengebäuden (9 m Traufhöhe) zu vermitteln.

Mit der offenen Bauweise wird eine aufgelockerte Gestaltung des Ortsrandes und eine intensive Durchgrünung ermöglicht.

3.3. Grünordnung

Auf der von der Fahrbahn umschlossenen Insel des Erschließungsplatzes werden 2 Laubbäume gepflanzt, die die Mitte der Anlage bilden.

Die einzelnen Grundstücke werden gärtnerisch gestaltet. Die Bepflanzung mit Bäumen wird im Bauantragsverfahren

mit dem Grünflächenamt abgestimmt. Dabei wird eine die angrenzenden Gräben teilweise begleitende Bepflanzung mit Laubbäumen angestrebt.

3.4. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Der Endpunkt der Trinkwasserleitung NW 110 liegt direkt am südöstlichen Rand des Plangebietes. Die Nennweite ist für den Anschluß der geplanten WE ausreichend. Die Zustimmung der MIDEWA hierzu liegt vor.

Eltversorgung

Der Endpunkt des Stromversorgungsnetzes liegt ebenfalls direkt am südöstlichen Rand des Plangebietes. Die Zustimmung der MEAG zum Anschluß der Wohneinheiten liegt vor.

Entwässerung

Der Ortsteil Mötzlich besitzt gegenwärtig kein an eine zentrale Abwasserbehandlung angeschlossenes Kanalisierungsnetz. Nach Aussage der MIDEWA Halle ist mit dem Bau eines solchen Netzes in Abhängigkeit vom geplanten Druckwassersammler zur Kläranlage Lettin erst in ca. 5 Jahren zu rechnen. Es macht sich daher die Anordnung von Kleinkläranlagen erforderlich. Die Zustimmung zur Einleitung der so geklärten Abwässer (an 2 Punkten) in das vorhandene Grabensystem liegt seitens des Umweltamtes Halle vor.

Gasversorgung

Eine Versorgung mit Stadt- oder Erdgas ist im Bereich Mötzlich nach Aussage der MEAG gegenwärtig nicht möglich. Die Heizungsanlagen werden daher mit flüssigen Brennstoffen oder mit Flüssiggas betrieben.

Abfallentsorgung

Siehe Pkt. 3.5 "Verkehr"

Fernmeldeversorgung

Nach Aussage der TELEKOM ist die Fernmeldeversorgung im Rahmen der konkreten Bauvorbereitung abzustimmen, bei der geplanten Größenordnung jedoch unproblematisch.

3.5. Verkehr

Das Gebiet ist an die Ortslage Mötzlich über den Teichweg und Angerweg angebunden. Der Teichweg ist in ausreichender Breite gepflastert, der Angerweg wird noch im I. Quartal 1993 instandgesetzt, so daß der ohnehin bei 8 Wohneinheiten sehr geringe Anliegerverkehr problemlos aufgenommen werden kann.

Die innere Erschließung erfolgt über den unter Punkt 3.2. erwähnten Erschließungsplatz mit einer kurzen Sticheinbindung an den Angerweg. Die Fahrbahnbreite beträgt hier 3,50 m zuzüglich je 1 m Fußweg beidseitig. Damit werden die bezüglich der geplanten Wohnungsanzahl von der EAE 85 gestellten Anforderungen voll erfüllt.

Der Erschließungsweg der drei östlichen Grundstücke ist so an den Platz angeschlossen, daß Müllfahrzeuge und im Bedarfsfall auch große Lastfahrzeuge problemlos wenden können (integrierte T-Form), ohne daß ein überhöhter Anteil an versiegelten Flächen entsteht.

4. Flächenbilanz

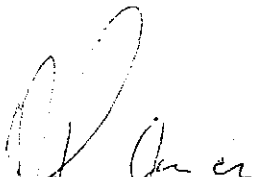
Gesamtfläche des Plangebietes	6200 m ²
Fläche der Wohngrundstücke	5525 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	625 m ²
öffentliche Grünfläche (Mitteninsel)	50 m ²

5. Anlagen

Anlage 1: Bebauungsvorschlag M 1 : 500

Diese Begründung der Satzung des Vorhaben- und Erschließungs-
planes Nr. 48 - Wohnbebauung Halle-Mötzlich, Angerweg - hat
der Magistrat der Stadt Halle am 16. 06. 1993 gebilligt.

Halle, den 13.01.1994


Dr. Rauen
Oberbürgermeister

Siegel

