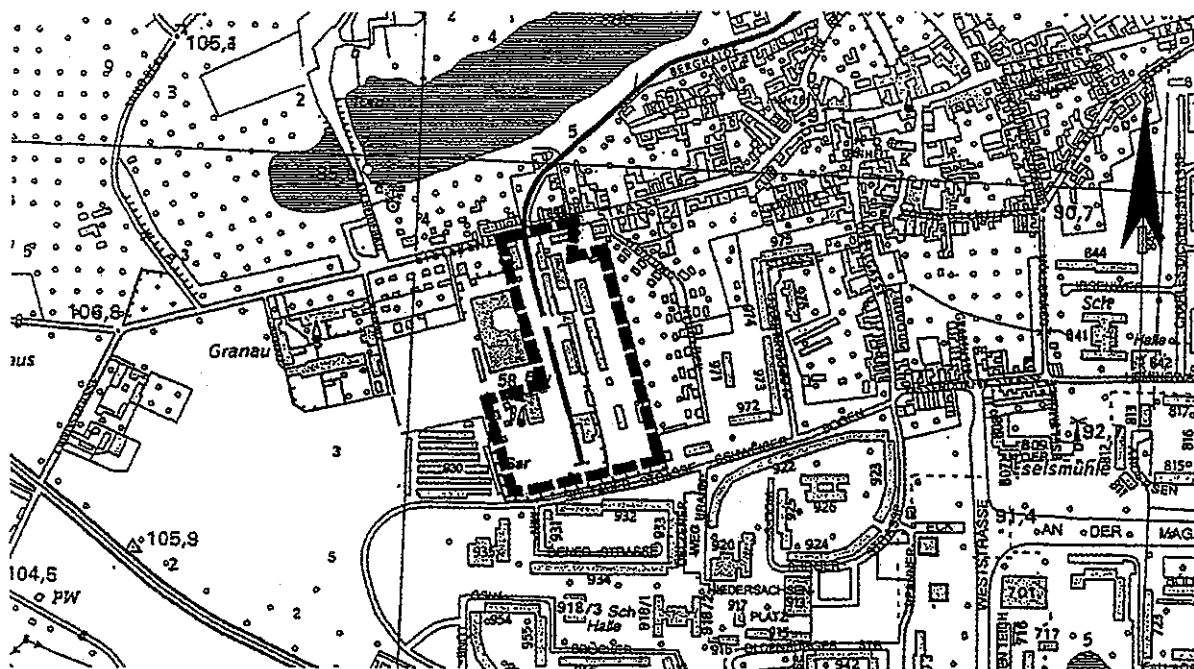


Stadt Halle (Saale)
Bebauungsplan Nr. 74
Nietleben / Neustadt
„Eislebener Straße / Soltauer Straße“

Begründung
08.02.2000



INHALTSVERZEICHNIS:

Seite

0	Inhaltsverzeichnis	2
1.0	Erfordernis der Planaufstellung	4
2.0	Räumliche Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
3.0	Bestandsaufnahme	5
3.1.1	Bestehende Rechtsverhältnisse	5
3.1.2	Entwicklung aus dem Landschaftsplan / Flächennutzungsplan	5
3.2.1	Bestehende Nutzung	5
3.2.2	Topographie / Geologie / Grundwasser	5
3.2.3	Kontaminierte Flächen	6
3.2.4	Munitionsfunde	6
3.2.5	Denkmalschutz	6
3.2.6	Bepflanzung	6
3.2.7	Eigentumsverhältnisse	6
3.3	Nutzung der angrenzenden Flächen	6
4.0	Planungskonzept und Festsetzungen	7
4.1	Städtebauliches Konzept	7
4.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, südlicher Bereich	8
4.2.2	Art und Maß der baulichen Nutzung, nördlicher Bereich	9
4.2.3	Baugrenzen / Baulinien, überbaubare Grundstücksflächen	9
4.2.4	Bauweise und Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen	9
4.2.5	Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen	9
4.2.6	Ruhender Verkehr, private Stellplätze / Garagen	9
4.2.7	Verkehrerschließung (Individualverkehr, Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV, ruhender Verkehr, öffentliche Stellplätze)	10
4.2.8	Ver- und Entsorgung (Abwasser, Trinkwasser, Elektrizität, Telekom, Gas, Fernwärme, Straßen- beleuchtung, Müllentsorgung)	11
4.2.9	Grünordnung	13
4.2.10	Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen (Lärmschutz, Kontaminierte Flächen, Baugrund)	13
4.2.11	Örtliche Bauvorschriften	14
4.3	Wesentliche Auswirkungen der Planung Folgeeinrichtungen	15
4.3.1	Auswirkungen auf die Umweltqualität (Bodenschutz, Dachflächen, Wasser/Grundwasser, Entsiegelung Vernetzung, Eingriff- und Ausgleichbilanzierung)	15
4.3.2	Ortsbild	16
4.3.3	Bodenordnung	16
4.3.4	Kosten	16
4.4.5	Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	16

4.3.6 Planverfahren
(Bauabschnitte, Bürgerbeteiligung, Anhörung TÖB)

17

Anlagen 1 bis 3

1.0 Erfordernis der Planaufstellung

- 1.1 Um den Nahtbereich Nietleben / Neustadt einer geordneten Bebauung zuzuführen und zur Verlagerung der störenden industriellen Nutzung war die Aufstellung eines Bebauungsplanes am 25. 05. 1994 beschlossen worden.
Da auch die angrenzenden Flächen in diesem Zusammenhang geordnet und in der baulichen Entwicklung gesteuert und gesichert werden sollten, schied andere Realisierungsmöglichkeiten aus.

Ende 1996 vor dem Termin zum beantragten Satzungsbeschluß wurde der Konkurs über die damalige Betreiberfirma eröffnet und der Betrieb stillgelegt.
Seit 1997 liegt die Fläche brach. Aufgrund der ungewissen Situation verlagerten sich auch Mieter und andere Realisierungsabsichten.

Ende 1998 wurde das Gelände (Ausnahme Villa und Garten) durch eine ortsansässige Firma erworben und die Planung wieder aufgenommen.

In einer ersten Überlegung war gedacht, die ca. 20 Jahre alte 6.000 qm große und auch zwischensanierte Halle als Handwerkerhof zu nutzen. Aus kosten- und ungewissen Bedarfsgründen wurde diese Idee verworfen und mit Anregung der Stadt Halle die Realisierung eines Sport- und Freizeitzentrums mit dem Schwerpunkt „Tennishalle“ untersucht.

Der Bauantrag zur Umnutzung wurde im Juli 1999 eingereicht und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Deshalb ist die Fläche nicht im Geltungsbereich enthalten.

Um eine schnelle Realisierung des Zieles „Wohnungsbau“ zu gewährleisten, wurde der Geltungsbereich auf die reine Fläche des Grundstückes (ohne die Halle) sowie eine Arrondierungen durch eine städtische Fläche, welche dem Wohnungsneubau zur Verfügung steht, verkleinert.

- 1.2 Der Bedarf nach Wohnen in Einfamilienhäusern und die sofortige Verfügbarkeit der Brachfläche legen das Schwergewicht nach wie vor auf den Wohnungsbau sowie eine in der Fläche verkleinerte Einrichtung zur Nahversorgung.

Aufgrund der geänderten Situation wurde der städtebauliche Entwurf gegenüber 1996 neu gefaßt.

2.0 Räumliche Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Grenzen sind:

- Im Norden die Eislebener Straße in Nietleben mit der südlichen Grundstücksgrenze und die südliche / östliche Grundstücksgrenze Grundstück Gem. Nietleben, Flur 2 , Flurstück 101 / 24.
- Im Osten die westlichen Grundstücksgrenzen der bestehenden Grundstücke der Siedlung „Neuglück“.
- Im Süden die Soltauer Straße mit der über Koordinaten abgemaßten für die Straßenbahn ausgesparten Fläche (auch Grenze B 90).
- Im Westen bestehende Grundstücksgrenzen, eine Linie parallel zur Mauer des Garagenhofes (identisch Grenze B 90) und Linien parallel zur bestehenden Halle, die jeweils durch Koordinaten erfaßt sind.

Der räumliche Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 25.05.94 verändert:

- im Süden durch eine Reduzierung als Übertrag der Führung Straßenbahn, der Endhaltestelle, der Remise und des Parkhauses in den Bebauungsplan Nr. 90.
- Im Westen durch Herausnahme einer an Alteigentümer rückübertragenen Fläche und die umgenutzte Halle.
- Im Norden durch Herausnahme von Flächen im Besitz Dritter und Herausnahme der Eislebener Straße.
- Im Osten durch Herausnahme der Siedlung „Neuglück“.

3.0 Bestandsaufnahme

3.1.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Gesamtgebiet ist eine Gewerbebrache ohne jegliche Form einer Nutzung. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist eine Erschließung und Bebauung nicht möglich.

3.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Die Planfläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die ehemalige gewerbliche Nutzung ist mit „Umstrukturierungsnotwendigkeit (Gemengelageproblematik)“ gekennzeichnet. Die im Landschaftsplan verzeichnete innerbauliche Grünzäsur ist in die Planung über die bauliche Hofstruktur und 4 Zäsuren integriert.

Die Planung der Straßenbahn (Bebauungsplan Nr. 90) und die Verbindung Eislebener Straße / Soltauer Straße ist berücksichtigt.

3.2.1 Bestehende Nutzung

Der südliche und östliche Bereich des ehemaligen Industriegrundstückes ist abgeräumte Brachfläche.

Der nördliche Teil des Geländes mit Bebauung steht weitgehend leer.

Teile der Bebauung wurden aus Sicherheitsgründen bereits abgerissen.

Der Versiegelungsgrad beträgt ca. 50 % (40 % Flächenversiegelung + 10 % Gebäude).

3.2.2 Topographie / Geologie / Grundwasser

Das Gelände ist größtenteils fast ganz eben. Im östlichen Teil fällt es ca. 1,5 m zur Siedlung „Neuglück“ ab:

Eislebener Straße	92,77 m HN, LS 150
Soltauer Straße (West - Ost)	92,75 m - 90,58 m HN, LS 150

Nach Aussage div. Gutachten u. a. auf der Grundlage von Bohrungen ist der Bereich über Tonen und Sanden unterschiedlicher Mächtigkeit und Schichtung z. T. mit Grund- und Schichtwasserführungen flächig zwischen 0,8 m und 2,5 m, im Durchschnitt ca. 1,8 m aufgefüllt.

Die Auffülle ist so weit verdichtet, daß die Tragfähigkeit für Erschließungsmaßnahmen in örtlicher Überwachung der Zusammensetzung gegeben ist.

Im Süden liegt eine mit Asche / Schlacke verfüllte großflächige bis 9 m tiefe Tongrube ohne Tragfähigkeit für Gebäude. Bei Erschließungsmaßnahmen (Parkplatz) ist mit Setzungen zu rechnen.

Eine Bebauung (NVZ und angrenzende Baufenster) im Gruben- / Böschungsbereich muß mit geeigneten Maßnahmen auf tragenden Grund geführt werden, wobei die genaue Ausdehnung der Grube und der Böschungsrand objektbezogen örtlich zu erheben und zu berücksichtigen sind.

Der Grundwasserspiegel liegt ca. 4,5 m unter Flur bei 88,5 m HN, LS 150. Er korrespondiert mit dem Heidensee bzw. Steinbruchsee und ist mit Tonen abgedeckt. Ein oberer Grundwasserspiegel liegt ca. 1,2 m bis 2,7 m unter Flur (Fließrichtung Heidensee) über der Tonschicht. Stauwässer (geringe Ergiebigkeit) über den gering durchlässigen Tonen liegen von 0,4 bis 1,6 m an der Basis der Auffülle, speziell im südlichen / südwestlichen Planbereich.

3.2.3 Kontaminierte Flächen

Im gesamten Gelände ist bei Erschließung und Bebauung mit potentiellen Kontaminationen (Fette, Öle) z. B. bei den ehemaligen Lokschuppen zu rechnen.

3.2.4 Munitionsfunde

Das Baugelände ist beim Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht als munitionsverdächtig registriert. Sollten bei Erdarbeiten wider Erwarten Munitionsfunde auftreten, ist sofort die Polizeidirektion Halle zu verständigen.

3.2.5 Denkmalschutz

Archäologische Kulturdenkmale sind z. Zt. nicht bekannt. Bei unerwarteten Funden ist § 9 (3) Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt zu beachten.

3.2.6 Bepflanzung

Entlang der Eislebener Straße, außerhalb des Plangebietes, befinden sich Reste einer ehemaligen Allee und Baumreihe.

Einzelne Bäume ergeben im nördlichen / östlichen Bereich eine lockere Durchgrünung.

Aus Gründen der Standfestigkeit wurden zwei Reihen Pappeln mit Zustimmung der Stadt Halle gefällt.

Im abgeräumten südlichen, westlichen und östlichen Bereich findet sich aufgrund nicht ausgeführter Pflege bzw. zurückgegangener / entfallener Nutzung deckungsarme Ruderalflur und Sukzessionsflächenvegetation auf ehemaligen Gleis- / Kohle- und sonstigen Lagerflächen und Gebäudefundamenten.

3.2.7 Eigentumsverhältnisse

Ca. 93,7 % der Fläche des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum des Investors. Städtische Grundstücke (ca. 6,3 %) liegen am Westrand zum Garagenhof (geplante Grünanlage) und in Verlängerung des Ärztehauses entlang der Soltauer Straße (geplanter Wohnungsbau, Erschließung und NVZ).

3.3 Nutzung der angrenzenden Flächen / übergreifende Planungen

- Norden
Nördlich der Eislebener Straße steht eine z.T. historische, ein- und zweige-

schossige Wohnbebauung (ehemalige kleine landwirtschaftliche Betriebe). Über einen Weg sowie die aufgelassene Eisenbahntrasse als geplantem Fuß- / Radweg können der Heidesee und das großflächige Naherholungsgebiet Dölauer Heide erreicht werden.

Westen

Zwischen der Villa und dem Hofgut Granau befindet sich I-geschossige Wohnbebauung mit Nebengebäuden und großen Gärten.

Der z. Zt. als Parkplatz genutzte ehemalige Garten der Villa soll ggf. mit Wohngebäuden bebaut werden.

Die ehemalige Halle der HIA (Hallesche Industrie- und Anlagenbau GmbH) wird als Sport- und Freizeitcenter mit Restaurant und ca. 75 Stellplätzen umgenutzt.

Die rückübertragene Fläche zwischen der Halle und dem Gut Granau bleibt ggf. vorläufig liegen.

Auf der Fläche des bestehenden Garagenkomplexes ist eine Straßenbahnremise mit Endschleife sowie ein Ersatzparkhaus vorgesehen, die über den Bebauungsplan Nr. 90 erfaßt werden.

Nach derzeitigem Planungs- / Entscheidungsstand werden Remise und Ersatzparkhaus nicht realisiert, so daß der Garagenkomplex unter nur geringfügiger Flächenreduzierung verbleiben kann.

Süden

Die mehrheitlich V-geschossige Wohnbebauung des Wohnkomplexes VI des Ortsteiles Neustadt schließt im Westen mit einem Altenwohn- und Pflegeheim ab, dessen Erweiterung erfolgt.

Entlang der Soltauer Straße ist die parallele Führung der Straßenbahn geplant (B.Plan Nr. 90).

Je nach zur Ausführung kommendem Konzept (u. a. ÖPNV) kann die Soltauer Straße zum Göttinger Bogen für den Individualverkehr unterbrochen bzw. aufgelassen oder verkehrsberuhigt werden.

Osten

Die Siedlung Neuglück besteht aus I-geschossigen Einzel- / Doppelhäusern sowie Nebengebäuden auf großen Grundstücken.

Auf dem Grundstück der HWA (Ecke Eislebener Straße / Neuglück) befinden sich Notwasserbrunnen und eine Pumpstation der Wasserversorgung. Nichterforderliche Wasserschutzgebiete sind aufgehoben.

4.0 Planungskonzept und Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sollen Nietleben und Neustadt ergänzt und über die Bebauung als „Höfe“ (Hausgruppen, „Inseln im Grün“) verbunden werden.

Von Norden als Abzweig der Eislebener Straße bildet ein „Platz“ mit Geschoßwohnungsbau den Auftakt der Siedlung und die Hauptzufahrt zum Sport- und Freizeitzentrum.

Im Süden als Abzweig der Soltauer Straße / Querung der Straßenbahn führt ebenfalls eine platzähnliche Situation mit Geschößwohnungsbau und dem Nahversorgungszentrum ins Gebiet.

Dazwischen reihen sich perlenartig die „Höfe“ / Hausgruppen.

Die nachbarschaftsübergreifende Addition der Höfe mit den 2 Plätzen bildet zukünftig die Siedlung „Wohnpark Heidensee“.

Eine mögliche Mischung der Bauformen / Grundstücksgrößen aus

- freistehenden Einfamilienhäusern auf ca. 400 qm
- freistehenden kosten- und flächensparenden Einfamilienhäusern auf ca. 360 qm
- Doppelhäusern auf 250 bis 300 qm
- Reihenhäusern von 150 bis 250 qm als Endhäuser
- Mehrgenerationenhäusern (auch Doppelhäusern) auf 250 bis 350 qm entspricht dem derzeitigen „bezahlbaren“ Bedarf und soll der Abwanderung aus Halle entgegenwirken.

Die Mischung ist jedoch mehrheitlich nicht planungsrechtlich fixiert, um auf Entwicklungen des Marktes reagieren zu können.

Der Geschößwohnungsbau ist in der Realisierung eher mittelfristig zu sehen.

Das Nahversorgungszentrum orientiert sich in der Größenordnung an der vorhandenen Investorennachfrage.

Parkierung und eine platzartige Aufweitung im Bereich der zukünftigen Straßenbahnhaltestelle liegen auf der wirtschaftlich nicht überbaubaren Tongrube und bilden mit der Endhaltestelle der Straßenbahn eine Einheit, die über private Grünflächen in eine öffentliche Grünanlage übergeht.

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Südlicher Bereich

In Fortführung der im BPlan Nr. 44 entstandenen Dienstleistungs- und Wohnbebauung sowie des Ärztehauses soll entlang der Soltauer Straße als WA 2 ein großzügiger Straßenraum gebildet werden.

Dabei wird die III Geschossigkeit nur entlang der Soltauer Straße und der Straßeneinmündung aufgenommen um die „Siedlung Neuglück“ nicht zu beeinträchtigen.

Im Bereich des Nahversorgungszentrums wird im WA 3 eine zusätzliche Wohnnutzung als Funktionsüberlagerung ermöglicht.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden können z. B. durch Gastronomie und nicht störendes ortsbezogenes Gewerbe in der Aufteilung der zulässigen Fläche ergänzt werden.

Die Größenordnung der Verkaufsflächen wird über das Baufenster geregelt und kann bei heute üblichen Konstruktions- und Nebenflächen sowie ggf. Gebäudegliederungen ca. 1.500 qm nicht überschreiten.

Der hohe Versiegelungsgrad des Nahversorgungszentrums (GRZ 0,5), mit ausgelöst durch die Stellplätze auf der Tongrube, wird durch den zugeordneten begrünten Stadtplatz mit Straßenbahnendhaltestelle und die private Grünfläche (Mulde zur Re-

genwasserrückhaltung) ausgeglichen und dient einer kostengünstigen nutzerfreundlichen offenen Stellplatzlösung für Kunden und nachts auch für Bewohner bzw. Nutzer des Sport- und Freizeitcenters im Wechsel.

4.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Nördlicher Bereich

Die für Einzel-, Doppelhaus und Hausgruppen vorgesehenen Baufenster als WA 1 ermöglichen individuellen Wohnungsbau in Wohngruppen mit üblichen Nutzungsziffern für die höchst mögliche Nutzung Hausgruppe (Reihenhaus).

Die Höhe der baulichen Anlagen (HbA) als Obergrenze regelt im gesamten Planungsgebiet flexibel für die Art der Bebauung in Verbindung mit den Baufenstern das Maß der Nutzung durch Vorgabe der „Hülle“.

Am östlichen Rand zur Siedlung Neuglück ist die Bebauung auf I Geschoß abgezont.

Entlang der Eislebener Straße und am Platz ist Wohnungsbau als Geschoßwohnungsbau vorgesehen. Er setzt die „Tradition“ vergleichbarer Gebäude (z. B. Villa) in Nietleben aus der Gründerzeit fort.

Als WA 2 sind die Nutzungsmöglichkeiten analog vorhandener Nutzungen entlang der Eislebener Straße ausgeweitet.

4.2.3 Baugrenzen / Baulinien, überbaubare Grundstücksflächen

Die straffen Baufenster ordnen die Siedlung auch im Hinblick auf den zu erwartenden hohen Anteil individuellen freistehenden Wohnungsbaues.

Die zulässigen Überschreitungen im rückwärtigen Bereich zu den Gärten erlauben „Freiheiten“ für oft gewünschte bauliche Ergänzungen (z. B. Wintergärten), speziell auf längerfristige Sicht.

Die mit Baulinien versehenen Baufensterteile sind städtebaulich begründet (Straßenraum).

4.2.4 Bauweise und Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen

Die offene Bauweise erlaubt die Mischung der Bauformen in Anpassung an die Bedürfnisse des Marktes.

Die abweichende Bauweise der offenen Bauweise ermöglicht im Geschoßwohnungsbau zusammenhängende Lösungen.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist mehrheitlich durch die Baufenster und Südorientierung bestimmt bzw. stützt das städtebauliche Konzept der Hofräume.

Zur Halle ist normale Südorientierung vorgesehen, um die Nähe von etwa 28 m auszugleichen.

4.2.5 Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Ihre Zulässigkeit regelt sich im Rahmen der allgemeinen Gesetzmäßigkeiten.

4.2.6 Ruhender Verkehr, private Stellplätze / Garagen

Die notwendige Parkierung erfolgt auf den Wohnbaugrundstücken innerhalb der Bau-
fenster und auf ausgewiesenen Flächen in direkter Zuordnung zum Haus sowie auf 3
gemeinschaftlichen Anlagen. Als 2. Stellplatz pro Hauseinheit kann die Fläche der
Zufahrt herangezogen werden.

Dem NVZ ist eine Parkierungsfläche in ausreichender Größe zugeordnet.
Die Zahl der Stellplätze ist auf 90 begrenzt, da verstärkt BewohnerInnen aus dem Nah-
bereich (Fußgänger- / Radfahrere Entfernung) angesprochen werden sollen.

Beim Geschößwohnungsbau sind Tiefgaragen für den Mehrbedarf notwendig.

Die Vorgartenflächen bleiben weitestgehend von Stellplätzen frei (nur auf Zufahrten
und bei Mittelhäusern von Reihenhäusern).

Die drei gemeinschaftlichen privaten Stellplatzanlagen an den Hauptzufahrten können
Baugrundstücken frei zugeordnet werden, z. B. 1. Stp. Reihemittelhaus, Mehrbedarf
(Einlieger) oder auch nutzerfreundlicher Ersatz der „teuren“ Tiefgarage im Geschöß-
wohnungsbau bei z. B. gewerblicher Nutzung im EG.

4.2.7 Verkehrserschließung

Zur Sicherung der Wohnqualität im geplanten Wohngebiet ist es notwendig, für die
Verbindungsstraße Maßnahmen der Verkehrsberuhigung vorzusehen.

Diese erfolgen in den jeweiligen Querungen der Höfe sowie auf den Plätzen z. B.
durch Aufpflasterung und unterstützen so deren bauliche / funktionale Einheit. Die
Gestaltung wird im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt.

· Erschließung Individualverkehr

Die äußere Erschließung erfolgt im Süden über 2 Anschlüsse an die Soltauer Straße
und im Norden mit 1 Anschluß (bestehend) an die Eislebener Straße.

Der 2. Anschluß an die Soltauer Straße zur Stellplatzanlage des NVZ kann bei entspre-
chender Notwendigkeit der Lage der Straßenbahnhaltestelle zurückgebaut oder verlegt
werden.

Ein Gehweg mit 2,5 m sowie eine Baumreihe ggf. mit Graben verbinden die Höfe. Die
Führung mit Verschwenken sowie die Aufpflasterungen der Höfe / Plätze beruhigen
natürlich ohne „Schikanen“.

Wendeflächen bzw. Überfahrten für den PKW und Müllfahrzeuge sind vorhanden.
(siehe auch Müllentsorgung Pt. 4.2.8)

· Schwach befahrene Wohnstraßen / -wege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbe- stimmung (Mischverkehrsflächen)

Die Gestaltung dieser Bereiche (z. B. Baumstandorte, unterschiedliche Beläge o. ä.) re-
duziert die Geschwindigkeit und erlaubt die Gleichberechtigung Fußgänger - Radfahrer
- Individual- / ruhender Verkehr.

Über die Widmung kann nach Fertigstellung und vor der Freigabe für den Verkehr ent-
schieden werden.

· Fußgänger / Radfahrer

Die Fuß- und Radwege sind in das übergeordnete vorhandene und geplante Netz ein-
gebunden und bieten vielfältige Möglichkeiten um zu zentralen Einrichtungen, Schu-

len und zur Naherholung z. B. auf separaten Wegen und auf schwach befahrenen Wohnstraßen zu gelangen.

Parallel zur Soltauer Straße werden die Fußgänger entlang der Gebäude und Straßenbahn (Distanz durch Pflanzfläche) geführt.

Auf einem separaten Hauptfuß- und Radweg wird die Endhaltestelle mit dem Heide-see verbunden.

Die Fuß- und Radwege sollen nach Westen zum Granauer Berg (gepl. Wohngebiet, Friedhof) und nach Süden zum WK VI / Westpark weitergeführt werden können.

· ÖPNV

Die geplante Straßenbahn sowie Buslinien auf der Eislebener Straße (Haltestellen im Straßenraum) gewähren eine optimale Anbindung an den ÖPNV.

· Ruhender Verkehr, öffentliche Stellplätze

Auf den Plätzen der Zufahrten sind baumüberstellte öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die „Höfe“ erlauben z.T. einseitige Parkierung unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten.

4.2.8 Ver- und Entsorgung

· Abwasser

In der Eislebener Straße liegt mit Soletiefe ca. 1,85 m ein Abwasserkanal Ø 35 cm im Mischsystem (Straßen- und Hausentwässerung) sowie eine „werkseigene“ Abwasserleitung, die mit Regenwasserbewirtschaftung bei Erneuerung den Großteil der Entwässerung übernehmen können.

Durch die HWA wird eine technische Vorgabe zur Abwassereinleitung erstellt.

In der Soltauer Straße befindet sich im Trennsystem in Soletiefe ca. 3,1 m ein Regenwasserkanal Ø 40 cm sowie ein Schmutzwasserkanal Ø 20 cm in ca. 2,75 m Tiefe. Sie übernehmen gefällebedingt die anfallenden Mengen des südlichen Bereiches.

Die Aufnahmekapazitäten sind in der Erschließungsplanung auch über die Regenwasserbewirtschaftung berücksichtigt.

Mit der HWA wird über die notwendigen Erschließungsmaßnahmen im B-Plan-Gebiet und in der Eislebener Straße / Soltauer Straße ein Vertrag geschlossen.

Um die Kanäle zu entlasten sind neben Zisternen eine offene Regenwasserrückhaltung in den privaten Grünflächen der Grünzäsuren und Rückhalteflächen auf dem begrünten Stadtplatz zur zeitlich begrenzten Aufnahme von Dachflächenwässern vorgesehen. Die Zuführung und Retention erfolgt mehrheitlich über Mulden auf den privaten Grundstücken als private Grünflächen zwischen den Höfen und entlang der Siedlung Neuglück.

Da die Tonschichten eine Verbindung mit dem Grundwasser nicht erlauben ist eine volle Versickerung nicht möglich und im Hinblick auf die Situation in Neustadt auch nicht anzustreben.

Aus den Mulden und Rückhalteflächen wird das Regenwasser zeitlich verzögert in die Kanäle geleitet. Ihre Größenordnung ist großzügig bemessen, um auch den

„Jahrhundertregen“ aufnehmen zu können.

Die Rückhaltemulden über der Tongrube sind abzudichten, das dort gespeicherte Wasser soll nicht über die Verfüllung versickert werden.

Trinkwasser

Über die Netze Neustadt und Nietleben ist die Versorgung gesichert. Die Leitung DN 200 westlich des Sport- und Freizeitcenters kann verbleiben und zum Ringschluß herangezogen werden.

· Elektrizität

Für die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Trafostationen ist eine eigene Fläche festgesetzt.

Die neuen Leitungsführungen erfolgen im Straßenraum unterirdisch.

· Telekom

Die Kabel können im öffentlichen Straßenraum verlegt, vorhandene Leitungen umgelegt werden.

· Gas

Die Erdgasversorgung des Plangebietes ist möglich.

Die Leitungen sind im öffentlichen Straßenraum von der Eislebener Straße aus zu verlegen. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 zu Gasleitungen einzuhalten, bei Abstandsunterschreitungen sind geeignete Schutzmaßnahmen zu vereinbaren. Vor Baubeginn ist der Leitungsbestand in der Dokumentationsstelle der EVH / GB Gas auf Aktualität zu überprüfen.

Fernwärme

Wegen der Dichte der Bebauung ist neben der beabsichtigten Versorgung mit Gas ein Anschluß an die Fernwärme nicht vorgesehen bzw. ist im weiteren Verfahren für Teilbereiche (z. B. NVZ) zu prüfen.

· Straßenbeleuchtung

Sie erfolgt auf der Verbindungsstraße am Gehweg, auf den Verkehrsmischflächen z. T. über privatrechtliche Sicherung und § 126 BauGB.

· Müllentsorgung

Im Bebauungsplan ist 1 Standplatz für öffentliche Wertstoffcontainer festgesetzt. Die Zu- / Abfahrt erfolgt über die öffentliche Straße. Die Ausbildung ist im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Mit 3 privaten Müllsammelplätzen in Zuordnung zu den Mischverkehrsflächen unter 30 m Länge (ohne Wendefläche Müllfahrzeug) ist auch hier die Abholung gesichert. Die Aufstellung der priv. Behälter soll nur am Tag der Abholung erfolgen.

4.2.9 Grünordnung

Der Entwurf des Grünordnungsplanes ist in den Entwurf des Bebauungsplanes eingeflossen. Seine planungs und textlichen Forderungen wurden in vereinfachter Form als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Mit den Zäsuren zwischen den Höfen wird der östliche Freiraum vor der Halle mit den Gärten der Siedlung Neuglück Ost/West vernetzt.

Der öffentliche Raum übernimmt die primäre Durchgrünung Nord/Süd (Baumreihen, markante Einzelbäume, wegebegleitende Schattenspender u.a.) entlang Verbindungsstraße und Hauptfuß- / radweg.

Die Baumarten und -größen der vorgeschriebenen Einzelbäume werden im weiteren Verfahren über Projektplanung / Erschließungsvertrag geregelt und im Zuge der Erschließung gepflanzt.

Die Pflanzungen entlang der Straßenbahn sind in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan Nr. 90 und entlang der Halle entsprechend Bauantrag dargestellt.

Die Pflanzzonen erzeugen die Durchgrünung der privaten Gärten und Freiflächen. Dabei ergibt sich die Mindestzahl der Bäume und Sträucher aus der Fläche der Pflanzzone. Ergänzend ist auch die Mindestzahl pro Grundstück und eine Auswahl als Pflanzliste (Anlage) angegeben, so daß sowohl bei kleinen als auch großen Grundstücken eine ausreichende Bepflanzung gewährleistet ist.

Der Kinderspielplatz und der „Grüne Stadtplatz“ sind im Zuge der Ausführungsplanung weiter zu detaillieren und mit den zulässigen / notwendigen Inhalten (Spielplätze, Aufenthaltsflächen, Wege, Rückhaltemulden, Bepflanzung u. a.) zu versehen.

Die vorhandenen Bäume sind weitestgehend erhaltungsfähig. Ihren Schutz beim Bau regeln einschlägige Vorschriften, die von Bauunternehmen zu beachten sind. Im Bereich der Kronentraufe sind z. B. entspr. DIN 18920 keine durchgreifenden Hoch- und Tiefbauarbeiten zulässig.

4.2.10 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

· Lärmschutz

Der von der inneren Erschließung ausgehende Verkehrslärm wurde nicht gutachterlich untersucht, da mit einer Überschreitung der Orientierungswerte ($150 \text{ WE} \times 3,5 = \text{ca. } 525 \text{ Fahrten}$) nicht zu rechnen ist.

Für die Eislebener Straße (Straßenlärm) und Soltauer Straße (Überlagerung Straßenlärm / Straßenbahnlärm) wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt.

Dabei wurden sowohl für Tag als auch für Nacht Überschreitungen der zulässigen Orientierungs- / Grenzwerte errechnet und in der Planzeichnung bezogen auf Geschosse (z. B. 51 - 54) und Tag / Nacht (z. B. 51 / 54) nachrichtlich an Einzelpunkten des Planes angegeben.

Die notwendigen Schallschutzwerte werden in der Verantwortung der BauherrInnen (Heranzug der Gutachten) mit Schallschutzklasse II (= normales Fenster) in geschlossenem Zustand erreicht. Für Schlafräume und Kinderzimmer ist eine Zwangsbelüftung

(schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, im Niedrigenergiehaus „Standard) notwendig, sofern sie nicht abgewandt eingerichtet werden können.

Vom Sport und Freizeitcenter geht nach heutiger Planung kein Lärm für die angrenzende Wohnbebauung aus.

Das KFZ-Aufkommen mit 75 Stp. erzeugt keine das im WA zulässige Maß überschreitende Belastung auf der Zufahrt. Mit subjektiver Belastung ist jedoch im betroffenen Bereich zu rechnen.

· Kontaminierte Flächen

Über die Festsetzung der fachtechnischen Begleitung der Erdbaumaßnahmen und eine ggf. zusätzliche vertragliche Sicherung werden eventuelle heute noch nicht bekannte Kontaminationen sowohl bei der Erschließung als auch bei Einzelbaumaßnahmen erfaßt und eine entsprechende Behandlung oder Entsorgung sichergestellt.

In diesem Zusammenhang ist auch über die Wiedereinbaufähigkeit von Aushub (z. B. gedeckt) zu entscheiden.

· Baugrund

Die durch

- Auffülle
- verfüllte Tongrube
- Fundamente ehemaliger und bestehender Bebauung
- Schichtwässer

begründete erschwerte Bebauung / Gründung in Teilbereichen ist bekannt, so daß bei einer Bebauung entspr. objektbezogenen Baugrundgutachten die notwendigen Maßnahmen zur Bodenverbesserung (z. B. Pfähle / Pfeiler / Bodenplatte / Wanne u. ä.) getroffen werden können.

Ggf. werden auch Fundamente recycelt und als Unterbau / Bodenverbesserung der Erschließung wieder verwendet.

Über die Höhenlagen der Erschließung entstehen Bereiche, in denen kostensparend ggf. auch ohne Keller gebaut werden muß / kann.

4.2.11 Örtliche Bauvorschriften

Die Dachformen, Satteldach in Zuordnung zu Nietleben und die freien Dachformen in Zuordnung zu Neustadt sowie in Anpassung an die vorgesehenen Nutzungen (NVZ) ermöglichen speziell zu Neustadt und zum Sport- / Freizeitcenter heute übliche Dachformen.

Die Dachformen regeln zusammen mit der Geschößzahl bzw. der Höhe der baulichen Anlagen (HbA) die Höhen und den Umriß der Gebäude sowie den Dachausbau. Dieser ist überall möglich.

Die Beschränkung der an den Fassaden zulässigen Baumaterialien soll eine einfache Gestaltung und örtliche Bezüge herstellen.

Wasserdurchlässige Beläge z. B. auf Zufahrten reduzieren den Versiegelungsgrad.

Zäune und Hecken als Einfriedungen zu Erschließungsflächen setzen die Tradition z. B. aus „Neuglück“ fort.

Die Zulässigkeit und Form von Bepflanzung und Einfriedungen im Bereich von Mulden der Regenwasserbewirtschaftung wird privatrechtlich geregelt.

4.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Folgeeinrichtungen

Kindergärten, Grund-, Haupt- und weiterführende Schulen sind in Nietleben / Neustadt mit ausreichenden Kapazitätsreserven vorhanden und werden durch die Neuplanung gestärkt.

Schwimmhalle, Sportanlagen und weitere Freizeiteinrichtungen sind fußläufig / per Fahrrad gut erreichbar.

Die Versorgung des Gebietes durch die geplanten Läden / Dienstleistungseinrichtungen dient dem gesamten Nahbereich und der Kaufkraftbindung.

Das Sport- und Freizeitcenter in direkter Nachbarschaft hat gesamtstädtischen Einzugsbereich und wertet den Standort auf.

4.3.1 Auswirkungen auf die Umweltqualität

· Bodenschutz

Durch die geringen Breiten der Verkehrsanlagen, die möglichst weitgehende Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und die aufgelockerte Bebauung zum schonenden Umgang mit Grund und Boden in Fortentwicklung der vorhandenen Baustrukturen ist die Versiegelung geringstmöglich gehalten.

Mutterboden ist, sofern vorhanden, durch die Sicherungspflicht gemäß gesetzlichen Vorschriften geschützt.

· Dachflächenwasser, Grundwasser

Die Dachflächenentwässerung über Zisternen und möglichst offene Entwässerung über Mulden in die offenen Regenrückhaltebecken mit partieller Versickerungs- / Verdunstungswirkung entlasten die Entwässerung. Die Anpassung an den örtlichen Untergrund erfolgt, sofern notwendig, mit Erdfiltern und Auskleidungen (Ton).

Das Grundwasser wird durch die Bebauung nicht berührt. Die Schicht- und Stauwässer sind durch die bauliche Möglichkeit der Höherlegung der Gebäude bei Unterkellerung ebenfalls berücksichtigt. Druckwasserhaltende Abdichtungen („weiße Wanne“) können so ggf. vermieden werden.

· Entsiegelung

Die bisher zu 50 % versiegelten Flächen (Bebauung, Lagerflächen, Verkehrsflächen) werden durch die Planung z. T. entsiegelt und aufgewertet. Trotz der hochwertig eingestufteten Brachflächen entsteht so eine in etwa ausgeglichene Bilanz.

· Vernetzung

Die über den „Grünen Stadtplatz“ und die Hausgärten der „Höfe“ entstehenden Vernetzungen stärken den Naturhaushalt.

Die Ost/West Gliederungen mit den Durchgrünungen kommen dem Mikroklima entgegen und können ggf. langfristig auch nach Westen weitergeführt werden.

· Eingriff- und Ausgleichbilanzierung

Sie stellt vergleichend den Ausgleich fest.

4.3.2 Ortsbild

Mit dem Abriß der best. Gebäude mit Ausnahme der Halle und der geplanten Nutzung der Fläche wird eine jetzt „unbefriedigende“ Situation bereinigt.

Die Neubebauung mit ihrer Anpassung an die umgebenden Höhen, ihren grünordnerischen Gliederungen und ihren gestalteten Erschließungsflächen schafft einen neuen eigenständigen Schwerpunkt in Nietleben, der sich über das NVZ auch an den WK VI Neustadt anlehnt

Auch die Höhe der Halle (TH = 11,5 m ; FH = 12,2 m) wird über die geplante Neubebauung (FH: II-G = 10,5 m; III-G = 13,0 m) „eingebunden“.

Die neuen Wege- und Straßenverbindungen kommen der Gesamtbevölkerung zugute

4.3.3 Bodenordnung

Da sich die Bauflächen vollständig im Besitz der Investorin und der Stadt Halle befinden, sind gesetzliche Bodenordnungsmaßnahmen nicht notwendig.

Die erschlossenen Flächen sollen an Bauträger und Bauwillige verkauft werden.

Bestehende Aufnahmepunkte des Katasters sind bei Erschließung und Neuordnung zu schützen bzw. bei Veränderungen ist das Katasteramt zuzuziehen.

4.3.4 Kosten

Die Übernahme der Kosten für Planung, Erschließung, ggf. Sanierung kontaminierter Flächen und die Herstellung der öffentlichen Grünflächen einschließlich des Spielplatzes ist über einen Vertrag mit der Eigentümerin / dem Investor zu regeln. Sonstige Kosten sind über Träger (z.B. Telekom u.a.) und Anschlußbeiträge zu finanzieren.

4.3.5 Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Über den Erschließungsvertrag wird die Herstellung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Regenwasserbewirtschaftung, sowie die Pflanzung der vorgeschriebenen städtebaulich notwendigen Einzelbäume und Baumreihen als Grundgerüst gewährleistet.

Die ergänzenden Maßnahmen der Pflanzgebote auf den privaten Wohnbauflächen folgen bei deren Realisierung und sind durch das Bauordnungsamt kontrollierbar.

4.3.6 Planverfahren

· Bauabschnitte

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. bei Planreife nach § 33 BauGB können Teile der Bebauung ggf. sofort realisiert werden, sofern die Erschließung gesichert ist.

Ansonsten ist die Erschließung / Realisierung möglichst in einem Zuge vorgesehen, der westliche Hof wird ggf. jedoch nachgezogen.

· Bürgerbeteiligung

Auf der Grundlage des Vorentwurfes wurden 1994 die Bürger durch öffentliche Auslegung, die EigentümerInnen der betroffenen und jetzt angrenzenden Wohnbaugrundstücke durch Anschreiben und eine Veranstaltung beteiligt.

Die Anregungen und Bedenken wurden in der Planung des Entwurfes 1996 berücksichtigt. Auch dieser Entwurf lag öffentlich aus.

Die Anregungen und Bedenken zum Garagenhof (geplante Remise und Wendeschleife) wurden durch Änderung des Geltungsbereiches in den Bebauungsplan Nr. 90 übertragen und mit diesem behandelt.

1999 wurde die öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit geändertem Geltungsbereich wiederholt.

· Anhörung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Parallel zu den öffentlichen Auslegungen wurden jeweils auch die TÖB gehört.

Die Anregungen, Bedenken und Hinweise sind über den Planungsprozeß in Lageplan, textliche Festsetzungen und Begründung eingeflossen bzw. sind bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

Anlage 1	Tabelle Städtebauliche Kennwerte
Anlage 2	Pflanzenliste
Anlage 3	Gestaltungsplan

Stadt Halle (Saale)
 Bebauungsplan Nr. 74
 Nietleben / Neustadt
 „Eislebener Straße / Soltauer Straße“

Anlage 1 zur Begründung

Tabelle Städtebauliche Kennwerte

	qm	%
Straßen/ Wege	5.374	9,9
Mischverkehrsflächen	2.725	5,0
Verkehrsgrün	1.813	3,3
öffentliche Grünfläche	4.278	7,9
private Grünfläche	3.745	6,9
Bau- / Wohnbaufläche	entspr. Plan 36.349	67,0

Gesamtfläche 54.284 qm 100,0 %

z.Zt. vorgesehene Bebauung*	Häuser	Wohneinheiten
freistehende Einfamilienhäuser	38	38
Einlieger	x 1,0 x 0,25	10
Doppelhaushälften	26	26
Mehrgenerationen- / Doppelhäuser	7	18
Geschoßwohnungsbau	8	52

Gesamt ca. 144 WE

Stadt Halle (Saale)
Bebauungsplan Nr. 74
der Stadt Halle
Eislebener Straße/Soltauener Straße

Anlage 2 zur Begründung

Pflanzenliste zu den Pflanzgebieten

Die aufgestellten Pflanzenlisten dienen der Auswahl für die Pflanzmaßnahmen und orientieren sich an der potentiell natürlichen Vegetation sowie gebietstypischen Arten. Sie können durch entsprechende Arten ergänzt werden.

Laubbäume für Pflanzgebote

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides*	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus*	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur*	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus minor	Feldulme

* geeignete Bäume für Stellplatzanlagen und Straßen

Obstbäume (in handelsüblicher Größe)

Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus domestica	Speierling

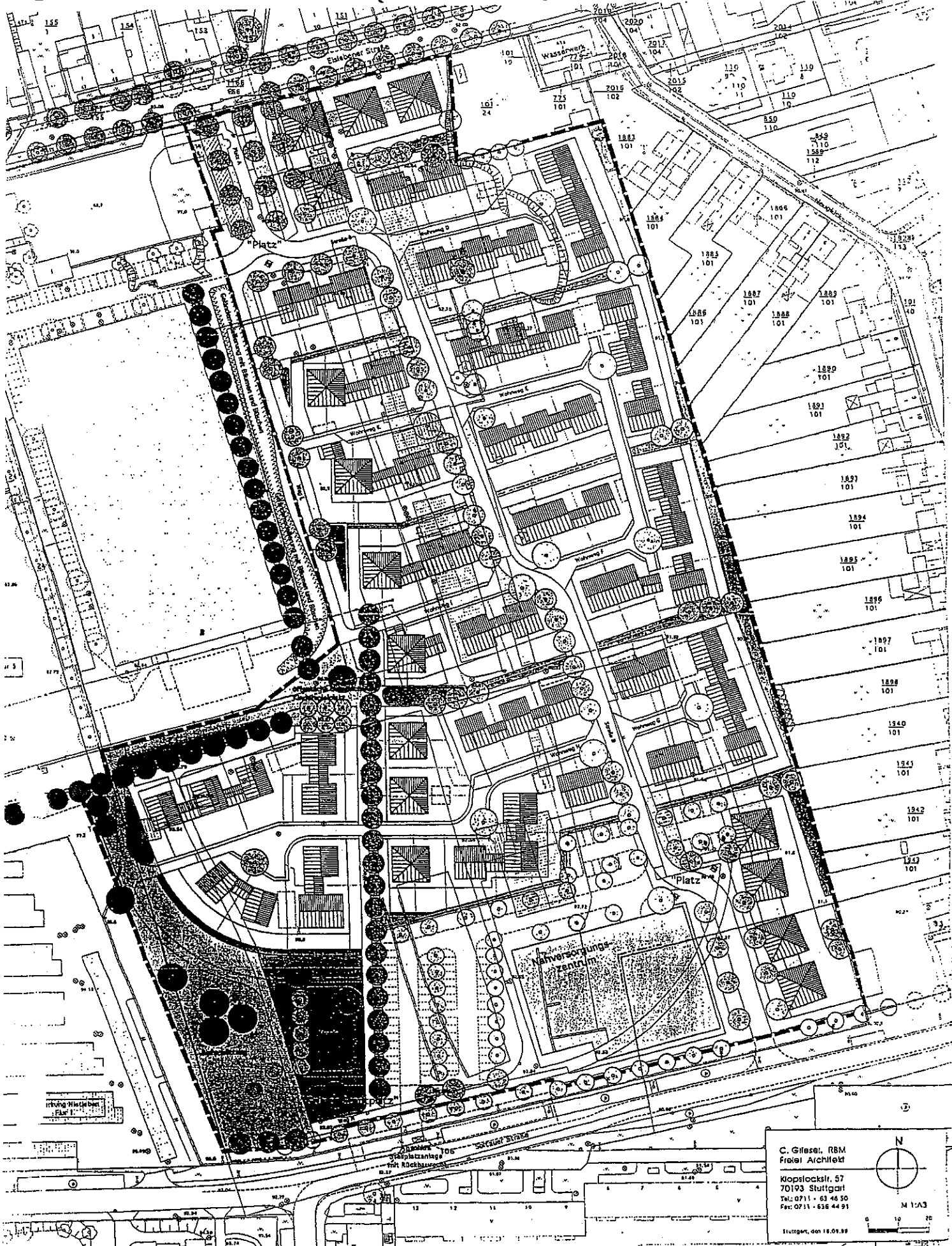
Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa spec.	Rosen
Salix caprea	Salweide
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzqualität Mindestgröße: Hochstamm 3 x verpflanzt 16/18 cm
Sträucher 3 x verpflanzt

STADT HALLE (SAALE)

GESTALTUNGSPLAN ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 74



C. Giesel, RBM
Freier Architekt

Klopsackstr. 57
70193 Stuttgart
Tel.: 0711 - 63 46 50
Fax: 0711 - 638 44 91

Stuttgart, den 18.09.99

N

M 1:500

0 10 20

Anlage 3 zur Begründung