



## Informationsvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **V/2010/08894**  
Datum: 12.05.2010  
Bezug-Nummer.  
Kostenstelle/Unterabschnitt:  
Verfasser: Straßen- und Tiefbauamt  
Plandatum:

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	08.06.2010	öffentlich Kenntnisnahme

**Betreff: Information zur Erschließung Wohngebiet Dörlau, Alfred-Oelßner Straße**

Dr. Thomas Pohlack  
Bürgermeister

## **1. Veranlassung**

Grundlage für die Erschließung der Wohnungsbaugebietes Dörlau, Alfred-Oelßner Str. ist das Erfordernis für die Stadt Halle, aus der Veräußerung von Grundstücken Erlöse zur Finanzierung des Stadionumbaus zu erzielen. Vor diesem Hintergrund wurde das Bebauungsplanverfahren B-Plan 140.2 einschließlich der sich daran anschließenden Erschließungstätigkeit, für die mit dieser Beschlussvorlage die Grundlage geschaffen wird, begonnen. Ziel der Verwaltung ist die Veräußerung erschlossener Grundstücke in attraktiver Lage zum Zwecke der kurzfristigen Einnahmeerzielung.

## **2. Bisherige Beschlüsse**

Hinsichtlich der Erschließung des Baugebietes wurden bisher keine Beschlüsse gefasst. Zur planungsrechtlichen Absicherung liegt der Beschluss des Stadtrates vom 27.05.2009 (Beschluss-Nr. IV/2009/07848) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140.2 vor. Der Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 140.2 soll am 23.06.2010 durch den Stadtrat gefasst werden.

Die vorliegende Vorentwurfsplanung der öffentlichen Erschließungsanlagen berücksichtigt die Grundsätze des Tiefbauamtes zum Ausbau öffentlicher Verkehrsanlagen.

## **3. Gegenstand des Beschlusses**

Der Baubeschluss umfasst die erstmalige Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen innerhalb des Baugebietes Dörlau, Alfred-Oelßner-Straße in den Grenzen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 140.2 mit Anbindung des Baugebietes an die südlich angrenzende Alfred-Oelßner-Straße.

Das Vorhaben beinhaltet die erstmalige Erschließung sämtlicher Verkehrsflächen im öffentlichen Verkehrsraum sowie die erstmalige Herstellung der Entwässerungseinrichtungen als Trennsystem. Nach Inbetriebnahme des Netzes (Schmutzwasser und Regenwasser) wird die HWS Eigentümer und Betreiber. Für den Bereich ist eine koordinierte Planung und Erschließung vorgesehen, so dass im Zuge der Realisierung der Entwässerungs- und Verkehrsanlagen die Neuverlegung sämtlicher erforderlicher Medien wie Trinkwasser, Gas, Elektro, Telekom vorgesehen ist. Die notwendigen Abstimmungen mit den Versorgungsunternehmen wurden im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren bereits geführt.

## **4. Erläuterungen zum Bauvorhaben**

### **4.1. Trassierung und Verkehrsführung**

Die Trassenführung der künftigen Wohnstraße orientiert sich an den Vorgaben des Bebauungsplanvorentwurfs. Es ist geplant, das künftige Wohngebiet mit 15 Grundstücken für eine Einfamilienhausbebauung an die Alfred-Oelßner-Straße anzubinden. Von dort aus wird die Erschließung durchgängig im Ring geführt. Die Nutzung erfolgt im Zweirichtungsverkehr. Der Straßenraum wird als Mischfläche gestaltet. Die Achslänge der Erschließungsstraße beträgt insgesamt 295 m. Die Radien im künftigen Gebiet erlauben das Befahren mit dem dreiachsigen Müllfahrzeug. Für ausladende Lastfahrzeuge steht der Seitenbereich zur Verfügung.

Die Befahrung der Anbindung an die Alfred-Oelßner-Straße durch das dreiachsige Müllfahrzeug erfolgt unter Mitbenutzung der Gegenfahrbahn.

Im unmittelbaren Anbindungsbereich des Wohngebietes an die Alfred-Oelßner-Straße steht eine Straßenraumbreite von 8 m zur Verfügung. Im übrigen Wohngebiet wird die Breite grundsätzlich auf 5,50 m beschränkt.

## **4.2. Aussagen Dritter**

Im Rahmen der Planung wurden die Versorgungsträger einbezogen. Aufgrund der erforderlichen umfassenden Neuverlegung sämtlicher Versorgungsleitungen wurde ein koordinierter Leitungstrassenplan erarbeitet. Dabei wurden die jeweiligen Mindestabstände zwischen den einzelnen Medienleitungen eingehalten, so dass die Versorgungsträger dem vorgeschlagenen Stufengraben zustimmen.

## **4.3. Querschnitt**

Der Straßenraum wird als Mischverkehrsfläche hergestellt. In der Anbindung zur Alfred-Oelßner-Straße wird im Anschluss an einen 1,30 m breiten befahrbaren Streifen aus Rasenfugenpflaster eine 4,50 m breite Fahrzone eingeordnet. Auf beiden Seiten schließen sich nicht befahrbare Bankette an, die die seitlichen Rückstützen auf dem öffentlichen Grundstück aufnehmen.

Im übrigen Wohngebiet verringert sich bei einer zur Verfügung stehenden Breite von 5,50 m die Fahrzone auf 3,50 m. Im Begegnungsfalle zweier KFZ wird der Gehwegbereich als überfahrbare Fläche genutzt und ermöglicht somit einen reibungslosen Ablauf.

Die beidseitig angeordneten Rinnen werden aus zweireihigen Läuferzeilen hergestellt und seitlich mit Tiefborden aus Beton, anthrazit eingefärbt, eingefasst. Auf der oberflächenwasserführenden Seite erhält der Bord eine Ansicht von 3 bis 5 cm zur Rinne. Im Übrigen erfolgt der Einbau der Tiefborde niveaugleich mit den angrenzenden Belägen.

Es wird die Herstellung der Oberflächen mit Betonsteinpflaster, 10 cm stark, z.B. in den Formaten 16/24 cm in Fischgrätverlegung, erfolgen. Die seitlichen Rinnen werden aus Zweizeilern des gleichen Materials hergestellt.

Die Oberflächen der Zufahrten werden mit dem gleichen Material wie die Fahrzone hergestellt.

## **4.4. Entwässerung**

Aufgrund der durchschnittlich ca. 2 m tieferen Lage des Baugebietes gegenüber der Alfred-Oelßner-Straße kommt es hinsichtlich der Regenwasser- und Schmutzwasserentsorgung zur Notwendigkeit der Einordnung eines Stauraumkanals für das Regenwasser sowie Pumpanlagen für Regenwasser und Schmutzwasser. Weiterhin sind Anlagen zur Be- und Entlüftung sowie zur elektrotechnischen Erschließung der Sonderbauwerke sowie die Einordnung ausreichender Aufstellungsflächen für die erforderlichen Wartungsfahrzeuge erforderlich. Die entsprechenden Bereiche sind innerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen eingeordnet.

## **4.5. Straßenausstattung**

### *Öffentliche Beleuchtung*

Die Straßenbeleuchtung wird ebenfalls erstmalig hergestellt. Es werden 12 Leuchtpunkte mit einem mittleren Abstand von rund 25 m errichtet.

### *Beschilderung*

Die Beschilderung wird im erforderlichen Umfang neu aufgestellt. Zufahrtsbeschränkungen sind nicht vorgesehen.

#### 4.6. Beteiligung Versorgungsunternehmen

Aufgrund der geplanten koordinierten Planung und Erschließung des Wohnbaugebietes wurden Abstimmungen mit der:

Deutschen Telekom AG,  
HWS GmbH (Trinkwasser/Abwasser)  
EVH GmbH (Strom, Gas, Straßenbeleuchtung)

geführt.

Die Versorgungsunternehmen werden die Verlegung der jeweiligen Medien im Rahmen des abgestimmten Realisierungszeitraums der Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen einplanen und sicherstellen.

#### 4.7. Schutz-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens B-Plan 140.2 werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in die Natur ermittelt. Die Maßnahmen sollen durch die Stadt Halle nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens außerhalb des Wohnbaugebietes realisiert werden. Die notwendigen Ausgleichsflächen werden dem Flächenpool entnommen und später präzisiert.

#### 5. Erläuterung zur Kostenberechnung

Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Gesamtbaukosten (Anteil Stadt, HWS )	626.450,51 €
Planungskosten	121.213,45 €
Gesamt (brutto)	747.663,96 €

In den Gesamtbaukosten sind die Kosten für die Um- und Neuverlegungen enthalten. Unter Berücksichtigung von Kostenteilungen ergeben sich folgende Anteile für die Beteiligten:

<b>Gesamtbaukosten</b>	<b>626.451,- €</b>	
davon 1. Neuverlegung Entwässerung	383.638,- €	
	Anteil Stadt	Anteil HWS
Maßnahmen an Entwässerung (brutto)	306.911,- €	76.727,- €
davon 2. Verkehrsanlagen	242.812,- €	
	Anteil Stadt	Anteil HWS
Verkehrsanlagen (brutto)	242.812,- €	0,- €
<b>Summe</b>	<b>549.723,- €</b>	<b>76.727,- €</b>

Die Baukosten, die von der Stadt getragen werden, setzen sich zusammen aus den Kosten für den Bau der Verkehrsanlagen und einem 80 %igen Anteil an den Kosten der Entwässerungsanlagen. Der Anteil Stadt beträgt:

Baukosten Verkehrsanlagen:	242.812,- €
<u>Anteil Neuverlegung Entwässerung:</u>	<u>306.911,- €</u>
Summe Baukosten Anteil Stadt:	<u>549.723,- €</u>

Die Gesamtkosten (Baukosten, Planungskosten) die auf die Stadt entfallen, betragen:

Baukosten:	549.723,-€
Planungskosten:	121.213,-€
<hr/>	
Summe Gesamtkosten Anteil Stadt:	<u>670.936,-€</u>

### **5.1. Kostenträger**

Kostenträger sind die Stadt Halle (Saale) und das Versorgungsunternehmen HWS GmbH (20 %iger Anteil an den Kosten der Entwässerung).

### **5.2. Beteiligung Dritter**

Die Beteiligung der HWS GmbH für die Neuverlegung der Entwässerungsleitungen und -anlagen erfolgt im Rahmen einer Kostenvereinbarung zwischen der Stadt Halle und der HWS GmbH.

## **6. Zeitliche Abwicklung**

Die Maßnahme soll voraussichtlich im 4. Quartal 2010 begonnen werden. Folgender Zeitplan ist vorgesehen:

Veröffentlichung:	06.08.2010
Vergabe:	28.10.2010
Baubeginn:	01.11.2010
Bauende:	ca. 30.06.2011

In der Bauzeit werden neben den Straßenbaumaßnahmen weitere Arbeiten zur erstmaligen Verlegung von Leitungssystemen ausgeführt.

## **7. Grunderwerb**

Die für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlichen Grundstücke befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Halle. Insoweit ist ein Grunderwerb nicht erforderlich und nicht Gegenstand dieses Baubeschlusses.

## **8. Familienfreundlichkeit**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140.2 wurde die Familienfreundlichkeit der Bepanung und Erschließung des Grundstücks Dörlau, Alfred-Oelßner-Straße geprüft und bestätigt.

Belange des öffentlichen Personennahverkehrs sind nicht betroffen.

## **9. Abstimmung Fuß- und Radverkehrsbeauftragten**

Der Verkehrsraum ist als reine Mischverkehrsfläche ausgelegt und bedarf keiner separaten Ausführung eines Radweges.

Die vorgeschlagene fußläufige Wegeverbindung zur Elbestraße kann auf Grund der vorhandenen Wohnbebauung nicht realisiert werden.

Die Stellungnahme des Radverkehrsbeauftragten ist in der Anlage 5 ersichtlich.

### Anlagen:

Anlage 1	Lageplan Verkehrsanlage
Anlage 2	Regelschnitt
Anlage 3	Belegungsquerschnitt
Anlage 4	Folgekostenanalyse
Anlage 5	Stellungnahme des Fuß- und Radverkehrsbeauftragten