



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VII/2021/03419**  
Datum: 02.03.2022  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Städtebau und  
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	12.04.2022	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.04.2022	öffentlich Entscheidung

**Betreff:     Bebauungsplan Nr. 210 Bruckdorf Nord - Aufstellungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 210 "Bruckdorf Nord" aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 2 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen von ca. 12 ha.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.

René Rebenstorf  
Beigeordneter

## Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Aktivierungspflichtige Investition

ja

nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
<b>Ergebnisplan</b>	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (gesamt)			
<b>Finanzplan</b>	<b>Einzahlungen</b> (gesamt)			
	<b>Auszahlungen</b> (gesamt)			

<b>B Folgekosten</b> (Stand:		<b>ab Jahr</b>	<b>Höhe</b> (jährlich, Euro)	<b>Wo veranschlagt</b> (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (ohne Abschreibungen)			
	<b>Aufwand</b> (jährli- che Abschrei- bungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan  
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:  
Gleichstellungsrelevanz:

ja

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

# **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

Bebauungsplan Nr. 210 „Bruckdorf Nord“

## **Aufstellungsbeschluss**

### **1. Planungsanlass und –erfordernis**

#### **1.1. Planungsanlass**

Die Stadt Halle (Saale) beabsichtigt, die im Entwicklungskorridor zwischen Halle und Leipzig gelegene Ortslage Bruckdorf als Wohnbaustandort zu entwickeln und auszubauen. Für die weiterhin gleichbleibende Nachfrage an Ein- und Zweifamilienhäusern sollen im Stadtgebiet vor allem Standorte entwickelt werden, welche die besten infrastrukturellen Voraussetzungen besitzen. Die Stadt Halle verfügt weiterhin über einen im Vergleich mit anderen Großstädten unterdurchschnittlichen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Wohnbauflächenentwicklung und die Erhöhung der Wohneigentumsquote stellen daher wesentliche Handlungsschwerpunkte der Stadt Halle (Saale) dar, die 2017 bzw. 2018 in zwei im Stadtrat beschlossenen Konzepten, dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Halle 2025“ (ISEK 2025) und dem „Wohnungspolitischen Konzept“, explizit aufgenommen wurden. Dabei sollen Flächen von Grund auf so konzipiert werden, dass sie vergleichsweise preiswerten Wohnraum schaffen und zugleich den hohen Ansprüchen an die städtebauliche Dichte, einen sparsamen Flächenverbrauch in Zeiten des Klimawandels, sowie einer sozialen und wohnstrukturellen Mischung gerecht werden.

Mit der vom Stadtrat im Juni 2021 beschlossenen Wohnbauflächenbedarfsermittlung (VII/2021/02205) wurden zwei neue Wohnbaustandorte in Halle beschlossen, Lettin Süd und Bruckdorf Nord.

Für die Wahl Bruckdorfs als einer der beiden zukünftigen Entwicklungsschwerpunkte der Wohnbaulandentwicklung spricht vor allem die Lage im Entwicklungskorridor Leipzig – Halle mit direktem S-Bahn-Zugang. Bruckdorf liegt aber nicht nur an dominanten Verkehrsachsen, sondern auch direkt zwischen den beiden großen östlichen Naherholungsräumen von Halle, Hufeisensee und Osendorfer See.

#### **1.2. Planungserfordernis**

Die Absicht der Entwicklung von Wohnbauflächen im Außenbereich verursacht ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

### **2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation**

#### **2.1 Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich teilweise in der Flur 1 der Gemarkung Bruckdorf und teilweise in der Flur 2 der Gemarkung Kanena, nördlich der Ortslage Bruckdorf und hat eine Größe von ca. 12 ha Hektar.

#### **2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Das Plangebiet wird im Westen durch die Grubenstraße bzw. in ihrem weiteren Verlauf als Dürrenberger Straße begrenzt. Im Norden schließt der Geltungsbereich an die vorhandene Splittersiedlung an der Dürrenberger Straße sowie an die durch den ehemaligen Tagebau entstandene Halde und ein Tagebaurestloch an. Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Gießerstraße begrenzt, welche parallel mit der Reide verläuft. Im Süden reicht der Gel-

tungsbereich bis an die Dorflage Bruckdorf heran.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Anlage 2 zu dieser Vorlage dargestellt.

### **2.3 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet stellt sich heute als weitestgehend offene Fläche dar, welche landwirtschaftlich genutzt wird. Mittig im Geltungsbereich liegt das Grundstück einer ehemaligen Mühle, welche 1980 eingestürzt ist. Heute befinden sich dort noch verschiedene Wohnnutzungen. Im Osten des Plangebietes befindet sich an der Gießlerstraße eine Garagenanlage, welche noch weitestgehend in Nutzung ist.

Südlich und südwestlich an das Plangebiet schließt die Ortslage Bruckdorf an. Der Randbereich besteht aus Doppelhäusern verschiedener Form und Einfamilienhäusern. An der Gießlerstraße östlich des Plangebietes befindet sich ein von der Dorflage abgesetzter Siedlungssplitter mit bis zu dreigeschossiger Bebauung aus der Montanzzeit Bruckdorfs.

Nördlich des Geltungsbereichs liegt eine auf die Bergbaunutzung zurückgehende Abraumhalde, welche heute ein geschützter Landschaftsbestandteil ist. Zu diesem gehört auch ein Tagebaurestloch unterhalb der Halde, welches als Regenrückhaltebecken für das weiter westlich liegende und bis an das Plangebiet heranreichende Gewerbegebiet genutzt wird.

Nordwestlich an das Plangebiet schließt eine die Dürrenberger Straße begleitende Bebauung an, welche ebenfalls auf die Zeit des frühen industriellen Bergbaus zurückzuführen ist. Im Wesentlichen besteht sie aus Reihenhausbebauung, am Südrand befinden sich später hinzugekommene Einfamilienhäuser und ein mittelhoher Mobilfunkmast.

Für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs besteht der Bebauungsplan 47.1, welcher Gewerbeflächen ausweist, von denen keine einzige realisiert wurde. Dieser Bebauungsplan wird mit dem vorliegenden Geltungsbereich komplett überdeckt.

Für den südlichen Teil des Geltungsbereichs besteht weiterhin der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 47, der einen größeren Geltungsbereich hatte als der hier vorliegende. 1992 wurden mit diesem Aufstellungsbeschluss Wohnbebauung, eine Versorgungseinrichtung mit Post, Sparkasse, Apotheke, Arztpraxen und Verkaufseinrichtung, nicht störendes Gewerbe, ein Abwasserabfuhr- und -behandlungssystem mit Kläranlage und eine Fernsprechvermittlungsstelle als Planungsziele verfolgt.

Das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 47.2, welcher als Planungsziel südlich der Umgehungsstraßenröhre Wohnbauflächen verfolgte, wurde nicht bis zur Rechtskraft geführt.

Da für die über diesen Geltungsbereich hinausgehenden Bereiche des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 47 keine städtebaulichen Gründe für eine Weiterplanung bestehen, kann der Aufstellungsbeschluss nach Abschluss dieses Bauleitplanverfahrens auch für diese Flächen insgesamt aufgehoben werden.

## **3. Planungsziele und -zwecke**

### **Nutzungsarten und -ziele**

- Vorhandenen Siedlungsbereich maßvoll fortentwickeln (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB), um bedarfsgerechte Entwicklung neuer Wohnbauflächen zu ermöglichen, mit dem Ziel der Abwanderung von Bevölkerung ins Umland zu begegnen und einen Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung zu leisten (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- kleinteilige Bebauung zur Eigentumsbildung, um den aktuellen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nachzukommen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),

- einem gemeinsamen Gestaltungskanon folgende, kompakte Hausformen zur Reduzierung der Flächenversiegelung,
- Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO, um die Ansiedlung von Wohnnutzung und nicht wesentlich störendem Gewerbe zu ermöglichen,

### **Verkehrerschließung**

- Die Verkehrerschließung des Plangebietes wird hauptsächlich über die Dürrenberger Straße erfolgen. Die aus der Ortslage Bruckdorf führenden Nebenstraßen können auf Grund ihrer Querschnitte bzw. ihrer Anbindungen an die B 6 keine größeren weiteren Verkehrsmengen aufnehmen,
- Erarbeitung eines Erschließungskonzepts mit funktionaler Gliederung in öffentliche und private Verkehrsflächen
- Verkehrsgutachten für Nachweis der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen
- Einbindung in städtisches Radwegenetz,
- Prüfung einer zusätzlichen Bushaltestelle an der Dürrenberger Straße.

### **Umweltbelange, Klimaschutz und Grünplanung**

- Entwicklung eines emissionsneutralen Wohngebietes im Sinne der Zielmarke für Treibhausgasneutralität für das Jahr 2045 im Bundes-Klimaschutzgesetz
- Gutachterliche Untersuchung der Auswirkungen des Wohngebietes auf das Stadtklima
- Schaffung eines durchgrüntes Wohnquartiers, um Auswirkungen baulicher Maßnahmen auf Schutzgüter i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB zu minimieren und die Beeinträchtigung speziell von Fläche und Boden zu kompensieren, daher werden Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen,
- Erhalt von schützenswertem Baumbestand,
- Ortsrandeingrünung im Übergang zur freien Landschaft, Würdigung der angrenzenden Schutzgebiete,
- Zur Reduzierung von Beeinträchtigungen gegenüber dem Geschützten Landschaftsbestandteil Haldengehölz Bruckdorf soll in unmittelbarer Nähe nur eine aufgelockerte Bebauung entstehen,
- Wegebegleitende Baumpflanzungen an der Gießlerstraße und verkehrsberuhigte Gestaltung als Teil des Grünen Ringes bzw. Reideradweges,
- Vorrangige Unterbringung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet, damit Beeinträchtigung von Schutzgütern bzw. Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) unmittelbar vor Ort Rechnung getragen wird,
- Untersuchung der Auswirkungen auf den Artenschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- Auseinandersetzung mit den verschiedenen innovativen Aspekten des Klimaschutzes, einschließlich Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Anpassung an den Klimawandel, wie Pflanzbindungen, Begrünung von Gebäudeteilen und Regenwassernutzung (§ 1a Abs. 5 BauGB),
- Aufgrund nicht vorhandener Ableitungskapazitäten ist eine Niederschlagswasserkonzeption erforderlich. Eine Einbindung der Rückhaltevolumen in die Freiflächen wird geprüft,
- Der entsprechend Spielflächenkonzeption (3. Fortschreibung 2020) erforderliche öffentliche Spielplatz für die bestehende Ortslage Bruckdorf soll im Plangebiet festge-

setzt werden und den durch das neue Wohngebiet entstehenden Bedarf an öffentlichen Kinderspielflächen mit abdecken.

#### **4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Das Planverfahren wird als Regelverfahren gemäß BauGB mit zweimaliger Öffentlichkeitsbeteiligung in Form von Offenlagen durchgeführt.

#### **5. Übergeordnete Planungen**

Im **Landesentwicklungsplan** (LEP LSA) wird als Ziel Z 82 der Ausbau der B6 zwischen Halle und der Landesgrenze festgelegt. Weitergehende Aussagen werden nicht getroffen, sondern auf mögliche Festlegungen in den Regionalen Entwicklungsplänen verwiesen.

Im **Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle** ist die Ortsumgebung Bruckdorf, als Teil des Ausbaus der B6 zwischen Aschersleben und Leipzig, als Nordvariante dargestellt.

Für das Gebiet des Dieskauer Parks und des Osendorfer Sees ist als Ziel eine „begrünte Bergbaufolgelandschaft, im östlichen Bereich mit anschließendem Landschaftspark“ als Ziel formuliert.

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Halle (Saale) sind für den Geltungsbereich dieses Aufstellungsbeschlusses für das südliche Drittel Wohnbauflächen, für das nordwestliche Drittel gewerbliche Bauflächen und für das nordöstliche Drittel Grünflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt. Die Nicht-Bauflächen sind zusätzlich mit der Flächensignatur zur Entwicklung für Natur und Landschaft umgeben.

Nördlich der dargestellten Wohnbauflächen führt als Verkehrsfläche dargestellt eine Vorhaltestrasse für die Ortsumgebung Bruckdorf durch das Plangebiet. Im Erläuterungsbericht (Begründung) zum Flächennutzungsplan wurde von der Stadt Halle (Saale) bei Aufstellung des Flächennutzungsplans die Nordvariante präferiert. Mittlerweile wurde von der Landesstraßenbaubehörde die Südvariante als Vorzugsvariante gewählt. Das Planfeststellungsverfahren wird demnächst beginnen.

Durch die Verkehrsstrasse bedingt sind die Wohnbauflächen im Geltungsbereich mit der Signatur „Lärmschutzmaßnahmen erforderlich“ versehen.

Am Nordrand des Geltungsbereichs sind Teilflächen mit der Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien erforderlich sind, versehen.

Der Bebauungsplan ist nur im südlichen Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Parallelverfahren wird als Grundlage für die Entwicklung der Wohnbaufläche die Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen.

Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses liegt im Übergang zwischen der Dorflage Bruckdorf und der Bergbaufolgelandschaft. Der **Landschaftsrahmenplan** der Stadt Halle (Saale) betont die Artenvielfalt der Bergbaufolgelandschaft, welche als Ziel zu einem Erholungsraum entwickelt werden soll, was sich vor allem in der Erschließung des Landschaftsraums äußert.

In einem weiteren Ziel sollen die untergliederten Ortsränder der alten Dorflage maßstabsgerecht abgerundet werden.

Im **ISEK** stellen die Wohnbauflächenentwicklung und die Erhöhung der Wohneigentumsquote wesentliche Handlungsschwerpunkte der Stadt Halle (Saale) dar. Bruckdorf wird dabei bisher nicht als Entwicklungsschwerpunkt für Wohnen genannt. Die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Teilfläche, die Teil des Geltungsbereichs des Aufstellungsbeschlusses ist, wird im ISEK nicht dargestellt. Die vorhandenen Gewerbegebiete sollen weiterentwickelt werden.

Das ISEK nennt des Weiteren das Ziel der Verkehrsentlastung der Ortslage Bruckdorf durch eine Ortsumgehung. Eine Nord- und eine Südvariante sind im ISEK dargestellt.

Ein Strategisches Projekt des ISEK ist der Grüne Ring der Stadt Halle (Saale), ein gesamtstädtischer, grünbegleiteter Rad- und Fußweg, welcher zentrale Naherholungsbereiche der Stadt miteinander verbindet. Der in Teilen noch auszubauende Grüne Ring verläuft im Osten der Stadt entlang der Reide mit dem Reideradweg und tangiert das Wohngebiet Bruckdorf Nord östlich auf der Gießelstraße.

Im Rahmen des Fördermittelprogramms KoMoNa (Kommunale Modellvorhaben zur Umsetzung der ökologischen Nachhaltigkeitsziele in Strukturwandelregionen) beabsichtigt die Stadt Halle ab Frühjahr 2022 ein modellhaftes **Regenwassermanagementkonzept** für neue Baugebiete zu erarbeiten, welches am Beispiel von Bruckdorf Nord eine erste Anwendung finden soll.

Das **Klimaschutzkonzept** der Stadt Halle nennt das Ziel „Klimaschutz und Klimaanpassung werden in Quartieren und Baugebieten bei der Konzeption und Umsetzung berücksichtigt.“ Der bisher geringe Energieverbrauch der privaten Haushalte in Halle wird auf den hohen Anteil von Mehrfamilienhäusern zurückgeführt.

Im **Stadtmobilitätsplan** wird bei den Maßnahmen des Bundes und des Landes unter anderem die Ortsumgehung Bruckdorf aufgeführt.

Im **Bundesverkehrswegeplan** ist die Ortsumgehung Bruckdorf als Projekt mit vordringlichem Bedarf südlich von Bruckdorf dargestellt.

Das durch die Landesstraßenbaubehörde des Landes Sachsen-Anhalt durchgeführte Planungsverfahren für die Ortsumgehung Bruckdorf befindet sich in der Vorplanung. Mit der Entwurfsplanung wird ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt.

## **6. Familienverträglichkeitsprüfung**

Während der Wohnbauflächenfindung wurde die Wohnbaufläche bereits am 09.02.2021 im Familienverträglichkeits-Jour-Fixe vorgestellt.

Die Entwicklung eines durchgrünten Wohngebietes zur Reduzierung des Ein- und Zweifamilienhausbedarfs der Stadt wird als familienfreundliches Vorhaben bewertet. Mit dem Bauleitplanverfahren ist zu untersuchen, welche Auswirkungen der Bevölkerungszuwachs für die Kita- und Schulstruktur hat und ob bei Umsetzung des Baugebietes der bisher für die Ortslage geplante öffentliche Spielplatzstandort am Lorenweg (städtische Fläche) in den nördlichen Planbereich verlegt werden sollte. Eine Beteiligung der Investoren an der Schaffung der öffentlichen Spielflächen ist entsprechend der Spielflächenkonzeption anzustreben.

## **7. Klimawirkung**

Mit dem Aufstellungsbeschluss wird die Absicht einer nicht unerheblichen Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen als Wohnbauland verfolgt.

Im Zuge der Prüfung von Flächen um Bruckdorf zur Erfüllung des Wohnbauflächenbedarfs wurde in Verbindung mit dem Fachbeitrag Klima für den in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan eine Einschätzung der lokalklimatischen Auswirkungen vorgenommen (Siehe Anlage). Der Geltungsbereich liegt im Kaltluftzuströmgebiet für Bruckdorf. Die deshalb gegebenen Empfehlungen erscheinen als grundsätzlich umsetzbar.

Neben der konkreten Flächenversiegelung besitzen auch die Folgen der Wohngebietsausweisung an dieser Stelle (z.B. Wege zu Arbeit, Bildung, Versorgung) Klimarelevanz.

## **8. Finanzielle Auswirkungen**

Der Geltungsbereich umfasst fast ausschließlich private Flächen. Die städtischen Flächen liegen (inklusive der Garagenanlage) bei unter einem Hektar.

Die Planungskosten sowie die Kosten für Fachgutachten und weitere Untersuchungen werden über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB vom Investor getragen.

Der für die Betreuung der Planung und die Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben wie Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung notwendige Aufwand seitens der Verwaltung ist im Produkt 1.51101 Räumliche Planung abgebildet.

Die Übernahme der anteiligen Planungskosten wird im Produkt 1.51101 Räumliche Planung entsprechend veranschlagt.

## **9. Pro und Contra**

### **Pro:**

- Mit den Wohnbauflächen in Bruckdorf kann der Bedarf an eigentumsbasierten Wohnformen mit gedeckt werden. Somit wird der Bevölkerungsabwanderung ins Umland entgegengewirkt.
- Die Ortslage Bruckdorf wird städtebaulich sinnvoll auf Flächen erweitert, welche zwischen Ort und Bergbaufolgelandschaft bereits durch den Menschen beeinflusst sind.
- Die Anbindung des Plangebietes mit dem ÖPNV ist durch die vorhandene S-Bahn (Halle/Leipzig) hervorragend gegeben.

### **Contra:**

- Voraussichtlich hoher Erschließungsaufwand, vor allem für die Regenwasserableitung und -rückhaltung.
- Negative lokale Klimaauswirkungen durch Entwicklung eines neuen Wohngebietes im Bereich des Kaltluftzuflusses von Bruckdorf.

### **Anlagen:**

Anlagen gesamt

Anlage 1 Übersichtsplan

Anlage 2 Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich des  
Bebauungsplans Nr. 210 „Bruckdorf Nord“

Anlage 3 Planungsskizze

Anlage 4 Klimasteckbrief