



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2006/05584**
Datum: 09.05.2006
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt:
Verfasser: GB Planen, Bauen und
Straßenverkehr

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	09.05.2006	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	30.05.2006	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	21.06.2006	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt 1. Änderung -
Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr.1 Gewerbegebiet Halle-Neustadt, 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung Teil I und Teil II und der textlichen Festsetzung Teil III, sowie den örtlichen Bauvorschriften als Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung.
2. Die Begründung wird gebilligt.
3. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die Satzung ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkung: keine

**Zusammenfassende Sachdarstellung
und Begründung zur Beschlussvorlage Satzungsbeschluss
Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt
1. Planänderung**

Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Halle, Gewerbegebiet Neustadt ist am 20.09.1996 in Kraft getreten.

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Halle, nordwestlich der Gemeinde Angersdorf und östlich der Gemeinde Zscherben.

Aufgrund inzwischen eingetretener Entwicklungen wird eine erste Planänderung erforderlich.

- Die bereits am 10. April 1997 erfolgte Linienbestimmung für den Bau der Landesstraße L 164n (Autobahnzubringer zur A 143) zwischen der Autobahnabfahrt Teutschenthal und dem Gewerbegebiet Neustadt wurde durch das MWV mit Erlass vom 17. März 1999 in ihrem 2. Teilabschnitt korrigiert. Die Entscheidung über die Linienführung hat keine unmittelbare Rechtswirkung gegen Dritte, sie ist ein Verwaltungsakt, der anschließend in ein Planfeststellungsverfahren oder in die planungsrechtliche Festsetzung eines Bebauungsplanes einfließen muss.
- Das Gewerbegebiet Neustadt soll nicht wie ursprünglich geplant an das Straßenbahnnetz der Stadt Halle angebunden werden. Mit dem Bau des Betriebshofes Rosengarten wird kein Bedarf zum Bau eines weiteren Betriebshofes im Stadtgebiet von Halle (Saale) gesehen. Eine entsprechende Flächenausweisung für Straßenbahntrasse und Betriebshof soll entfallen.
- Die Festsetzung zu Gleisanlagen für eine Werksbahn muss entfallen, da die ehemals vorhandenen Gleise bereits 1999 durch den Eigentümer rückgebaut wurden.
- Die im Bebauungsplan festgesetzte westliche Randstraße soll ersatzlos entfallen.
- Die öffentlichen Grünflächen sind neu festzulegen, eine Offenlegung des Roßgrabens nördlich des Grundstücks Coca-Cola wird aus heutiger Sicht als nicht wirtschaftlich eingeschätzt, andererseits eröffnen die Flächen der rückgebauten Gleise einen neuen Handlungsspielraum für die Umverlegung der Vorflut und damit die Voraussetzung für den Wegfall des Leitungsrechtes des verrohrten Roßgrabens unter den Betriebsgrundstücken westlich der Weststraße. Die Leitungsrechte auf den Betriebsgrundstücken westlich der Weststraße können allerdings erst gelöscht werden, wenn die Vorflut (Rossgaben) vollständig umverlegt ist. Die Leitungsrechte für den verrohrten Rossgaben östlich der Weststraße müssen erhalten bleiben.
- Nachdem die Offenlage der Planänderung abgeschlossen ist, ist nun über die eingegangenen Anregungen abzuwägen und der Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.
- Belange, die eine Kinderfreundlichkeitsprüfung erfordern würden, sind auf Grund des Gebietscharakters des Plangebietes nicht berührt.

**Satzung der Stadt Halle
zum Bebauungsplan Nr.1, Gewerbegebiet Halle- Neustadt, 1. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 85 BauO LSA**

PRÄAMBEL

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1, Gewerbegebiet Halle- Neustadt, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit örtlichen Bauvorschriften nach § 85 BauO LSA erlassen.

Baugesetzbuch

(BauGB) neugefasst durch die Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 4. 1993 (BGBl. I, S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG) vom 25. 3. 2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG) in der Neufassung vom 25.06.2005 (BGBl.I, S.1715), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Durchsetzung der EG- Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm vom 24.06.2005 (BGBl. I, S. 1794)

Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt

(GO LSA) vom 5.10.1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert am 18.11.2005 (GVBl. LSA S. 698)

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

(BauO LSA) vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 698)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt

(NatSchG LSA) vom 23.07.2004 (GVBl. LSA S. 454), zuletzt geändert am 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)

Feld- und Forstordnungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt

(FFOG LSA) vom 16. 4. 1997 (GVBl. LSA S. 4769), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2002 (GVBl. LSA S.130)

Planzeichenverordnung 1990

(PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.

Stadt Halle (Saale)

Verfahrensvermerke für den Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung

Stand: August 2000

Verfahrensbeginn ab 1.1.1998

- ohne Genehmigung RP -

Der Stadtrat hat am2003 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst und zur Bekanntmachung im Amtsblatt bestimmt.

Halle, den

Oberbürgermeisterin

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer Bürgerversammlung am 1.02.2002 durchgeführt worden.

Halle, den

Oberbürgermeisterin

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.03.02 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Halle, den

Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat hat am den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlegung bestimmt.

Halle, den

Oberbürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden.

Halle, den

Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Halle, den

Oberbürgermeisterin

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Halle, den

Fachbereich

Vermessung und Geodaten

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.

Halle, den

Fachbereich
Stadtentwicklung und Stadtplanung

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gebilligt.

Halle, den

Oberbürgermeisterin

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Halle, den

Oberbürgermeisterin

Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Halle, den

Oberbürgermeisterin

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der Baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB

GE 1- Gewerbegebiet

Zulässig sind die Nutzungen nach § 8 (2) Nr.1-4 BauNVO.

Einzelhandelsbetriebe sind nur in den nicht innenstadtrelevanten Branchen Baustoffhandel, Baumarkt, Garten- Center und Autohandel zulässig.

Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke zugelassen werden. (§ 8 (3) Nr.2 BauNVO)

GE 2- Gewerbegebiet

Zulässig sind die Nutzungen nach § 8 (2) Nr.1-4 BauNVO.

Einzelhandel ist nur in nicht innenstadtrelevanten Branchen als begleitende und untergeordnete Ergänzung eines produzierenden Gewerbes oder Handwerkes auf dem selben Grundstück zulässig.

Die Verkaufsfläche darf max. 10 % der Grundstücksfläche, jedoch nicht mehr als 700 m² betragen.

Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke, Wohnungen und Vergnügungsstätten sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

GE 3- Gewerbegebiet

Zulässig sind die Nutzungen nach § 8 (2) Nr.1-4 BauNVO.

Einzelhandel ist nur in nicht innenstadtrelevanten Branchen als begleitende und untergeordnete Ergänzung eines produzierenden Gewerbes oder Handwerkes auf dem selben Grundstück zulässig.

Die Verkaufsfläche darf max. 10 % der Grundstücksfläche, jedoch nicht mehr als 700 m² betragen.

Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke zugelassen werden. (§ 8 (3) Nr.2 BauNVO)

SO 1- Sondergebiet

Zulässig ist nur Einzelhandel der nicht innenstadtrelevanten Branchen Möbel- und Teppichhandel mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 5500 m² im Bereich Baufeld 4 und 6300 m² im Bereich Baufeld 13.

Die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente wird auf 10 % der max. zulässigen Verkaufsfläche beschränkt.

SO 2- Sondergebiet

Zulässig sind alle baulichen Anlagen für den Betrieb einer Schießsportanlage einschließlich erforderlicher Anlagen für Schallschutz.

§ 2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) 1 BauGB

(1)

Bezugsebene der mit Planzeichen festgesetzten Traufhöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der vor den Baugrundstücken liegenden öffentlichen Verkehrsfläche. Technologische Anlagen dürfen die festgesetzte Traufhöhe überschreiten.

(2)

Hochregallager dürfen die festgesetzte Traufhöhe bis zu einer Obergrenze von maximal 40 m überschreiten.

(3)

Bei Flachdächern können Dachaufbauten und –geschosse, soweit sie in der anrechenbaren Geschoßfläche nicht als Vollgeschoß gelten, die zulässige Traufhöhe um max. 3,5 m überschreiten.

§ 3 Maßnahmen zum Schallschutz gemäß § 9 (1) 24 BauGB

(1)

Im Gewerbegebiet (GE) dürfen nur Anlagen und Betriebe mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel gemäß den in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Tag- und Nachtwerte errichtet und betrieben werden.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB

(1)

Gemäß § 19 (4) BauNVO ist im Gewerbegebiet und Sondergebiet der max. Versiegelungsgrad auf die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt. Ausnahmen sind auch für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht zulässig.

§ 5 Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 (1) 16 BauGB

(1)

Innerhalb der baulich nutzbaren Grundstücksflächen ist das Regenwasser weitestgehend durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten. Eine ständige Wasserabgabe kann nur in der Menge erfolgen, wie das Grundstück natürlicherweise zur Abflussbildung beiträgt. Gleiches gilt für die Herstellung von Straßenverkehrsflächen, sofern eine Zunahme der versiegelten Fläche erfolgt.

(2)

Regenrückhaltebereiche sind in Form, Gestalt und Bauweisen naturnah und mit einer maximalen Böschungsneigung von 1:3 anzulegen. Einzelbäume, Baumgruppen bis 5 Bäume und Strauchflächen sind in direkter Zuordnung zum Regenrückhaltebecken mit einem Flächenanteil von mindestens 10% zu pflanzen.

§ 6 Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) 15 und 25 a und b BauGB

(1)

Die im Plan mit Erhaltungsgebot E1 gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(2)

Die mit Erhaltungsgebot E2 gekennzeichneten Flächen sind als Sukzessionsflächen zu entwickeln.

(3)

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen und standortgerechten Arten zu bepflanzen.

Pflanzqualität:

- für Bäume außerhalb von Straßen ein Stammumfang (StU) von 14/16 cm
- für Sträucher eine Höhe von mindestens 60 cm
- für Heister eine Mindesthöhe von 100 cm

(4)

Auf Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen gemäß § 14 BauNVO ausgeschlossen

(5)

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Straßenbegrenzungslinie dürfen, soweit im Bebauungsplan nicht anders angegeben, nur zum Zweck der Erschließung (Zufahrten/-gänge) unterbrochen werden.

(6)

Die im Plan gekennzeichneten Gehölze können mit einer Abweichung von +/- 2m gepflanzt werden.

(7)

Entlang der Weststraße ist Bergahorn (Acer pseudoplatanus) als Hochstamm (StU 18/20) und entlang der Landesstraße L 164 n bis westlich des Rossgrabens Winterlinde (Tilia cordata) als Hochstamm (StU 14/16) zu pflanzen. Entlang der Böschung des Rossgrabens südlich der L 164 n sind Schwarzerlen (Alnus glutinosa) als Heister (60/100) zu pflanzen.

(8)

Pro begonnener 200 m² nicht überbaubarer Fläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die nach § 6 (1) und (9) festgesetzten Bäume können mit angerechnet werden.

(9)

Je angefangene 6 Stellplätze ist ein Laubbaum in direkter Zuordnung zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

(10)

Pflanzscheiben müssen mindestens 2,0 m x 2,0 m groß und dürfen nicht überfahrbar sein.

(11)

Auf den mit **Pflanzgebot P1** gekennzeichneten Flächen sind Baumreihen (15 m Baumabstand in und zwischen den Reihen) mit Landschaftsrasen mit Kräutern als Untersaat anzulegen.

(12)

Auf den mit **Pflanzgebot P2** gekennzeichneten Flächen sind mit 80 % Flächenanteil Sträucher zu pflanzen. Bäume sind einzeln oder in Gruppen bis zu 3 Stück (Anzahl mind. ein Baum/100m²) zu pflanzen.

(13)

Auf den mit **Pflanzgebot P3** gekennzeichneten Flächen sind 80 % Flächen Sträucheranteil zu pflanzen.

§ 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB

(1)

Stellflächen und andere begeh- oder befahrbaren Flächen sind mit wassergebundenem oder mit wasserdurchlässigem Belag auszubilden.

(2) Maßnahme M1- Rückbau und Begrünung

Versiegelte Flächen sind zurückzubauen und zu begrünen mit Einzelbäumen und Baumgruppen bis zu 5 Stück (Anzahl mind. ein Baum/100m²) sowie Strauchflächen bis zu 100m² Größe. Der Gehölzflächenanteil soll insgesamt 30 % der Fläche betragen. Die restliche Fläche ist Sukzessionsfläche.

(3) Maßnahme M2- Umverlegung und Offenlegung Rossgraben

Mit der Umverlegung des Rossgrabens sind Teile der ehemaligen Gleisanlage nebst baulichen Anlagen zurückzubauen und zu begrünen. Der Rossgraben ist naturnah anzulegen. Es sind Mulden für den zeitweisen Wasserüberstau einzuordnen (Feuchtmulden). Im Umfeld und am Gewässer sind

Initialpflanzungen in Form einzelner Gehölze und Strauchgruppen (Flächenanteil mind. 10 %) einzubringen. Die verbleibende Fläche ist Sukzessionsfläche.

Eingeräumt wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstückes Gemarkung Halle-Neustadt, Flur 10, Flurstück 22.

Zulässig ist ausschließlich **eine** Querung des Roßgrabens.

Die Größe der befestigten Fläche der Erschließung darf 250 m² nicht überschreiten, die Befestigung ist wasserdurchlässig herzustellen, Randstreifen sind zu begrünen.

(4) Maßnahme M3- Naturnaher Umbau des Gehölzbestandes

Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang durch Arten der potentiell natürlichen Vegetation zu ersetzen. Die verbleibende Fläche ist der Sukzession zu überlassen.

(5) Maßnahme M 4 - Anlage von Baumpflanzungen entlang der Schieferstraße

Auf den Flächen östlich der Schieferstraße sind 126 Stück Bäume anzupflanzen.

(6) Maßnahme M 5 - Rohrdurchlass L 164 n

Der Durchlass des Rosgrabens unter der L 164 n ist mit einer Mindestbreite von 3,00 m und unverbaubarer Durchlasssohle herzustellen.

§ 8 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB

Interne Maßnahmen (außerhalb der Baugrundstücke im Plangebiet)

(1)

Dem Ausbau der Weststraße und dem Bau der L 164 n werden die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich entsprechend der Festsetzung zur Maßnahme M 2 (Anlage des Rosgrabens) zugeordnet.

(2)

Dem Bau und Ausbau der übrigen städtischen Verkehrswege (Kaolin-, Schiefer-, Zscherbener- und Porphyrstraße sowie der Verbindungsstraße nach Angersdorf) werden die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich auf den öffentlichen Grünflächen entsprechend den Festsetzungen in der Gemarkung Halle- Neustadt, Flur 9, Flurstücke 3 und 6 zugeordnet.

(3)

Den Baufeldern werden außerhalb der Baugrundstücke alle weiteren öffentlichen Grünflächen und Maßnahmen zum Ausgleich entsprechend den Festsetzungen zugeordnet, die nicht unter § 8 Absatz (1) und (2) aufgeführt sind.

Externe Maßnahmen (außerhalb des Plangebietes)

(4)

Den Baufeldern werden entlang der B 80 zwischen Lüneburger Bogen und der Kreuzung an der Feuerwache auf insgesamt ca. 10.600 m² großen Teilflächen der

Gemarkung Halle- Neustadt, Flur 7, Flurstücke 75, 81, 83, 86

Flur 9, Flurstück 30

Flur 10, Flurstück 30

folgende Maßnahmen zugeordnet:

- Pflanzung von 90 standortgerechten heimischen Laubbäumen (14/16 cm, 3x verpfl.) sowie 4.300 m² Strauchfläche (60/100 cm) mit standortgerechten Arten.

(5)

Den Baufeldern werden anteilig zu 91,8 % auf einer ca. 78.000 m² großen bisher intensiv ackerbaulich genutzten Teilfläche der Gemarkung Halle, Flur 5, Flurstück 462 zwischen der Dieselstraße und dem Osendorfer Damm folgende Maßnahmen zugeordnet:

- Umwandlung von ca. 39.000 m² Ackerfläche in Sukzessionsfläche
- Anlage von 19.500 m² Pflanzung mit heimischen standortgerechten Sträuchern (60/100cm)
- Aufforstung von ca. 19.500 m² Ackerfläche mit heimischen standortgerechten Bäumen (autochthone Forstware)

§ 9 Nebenanlagen gemäß § 9 (1) 4 BauGB

(1)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, § 6 (4) der Textfestsetzungen ist zu beachten.

(2)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind in den öffentlichen Grünbereichen zulässig.

§ 10 Örtliche Bauvorschrift (§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 85 BauOLSA)

(1)

Werbeanlagen auf oder an Dachflächen sind zulässig, soweit sie den oberen Abschluss des Daches oder der Dachaufbauten nicht überragen. Die Anordnung von Werbeanlagen an Nebengebäuden und an Einfriedungen ist unzulässig.

Hinweise

Für das Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale).

Den Verteilungsschlüssel für die den Baufeldern zugeordneten externen Ausgleichsmaßnahmen regelt die Kostenerstattungssatzung der Stadt Halle (Saale).

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 1 Gewerbegebiet Halle-Neustadt

1. Planänderung

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Erfordernis der Planänderung	1
2.	Räumlicher Geltungsbereich	2
3.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan	2
4.	Bestandsaufnahme	3
4.1	Eigentumsverhältnisse	3
4.2	Aktuelle Nutzungen	4
4.3	Natur und Landschaft	4
4.3.1	Geologie und Schutzgut Boden	4
4.3.2	Schutzgut Wasser	5
4.3.3	Schutzgut Klima/ Luft	5
4.3.4	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	5
4.3.5	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/ Erholungseignung	7
4.3.6	Schutzgebiete und –objekte	7
4.3.7	Zusammenfassende	Bewertung-
	Schutzübergreifende Gesamteinschätzung	8
4.4	Verkehrliche Erschließung	8
4.4.1	Äußere Verkehrsanbindung	8
4.4.2	Innere Verkehrserschließung	8
4.5	Stadttechnische Erschließung (Ver- und Entsorgung)	8
5.	Planungskonzept	8
6.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen	10
6.1.	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauhöhe, Grünordnung	12
6.3	Bauweise	13
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	13
6.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	13
6.6	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	14
6.7	Grünordnung	14
6.8	Bewertung von Natur und Landschaft- Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung	15
6.8.1	Eingriffsbeschreibung	15
6.8.2	Maßnahmenkonzept zu Vermeidung, Ausgleich und/oder Ersatz	16
6.9	Verkehrerschließung	18
6.10	Immissionsschutz	19
6.10.1	Lärm	19
6.10.2	Luftschadstoffemissionen /- immissionen	
6.11	Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	21
7.	Stadttechnische Erschließung	22
8.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	23
8.1	Kosten, die der Stadt Halle entstehen	23
8.2.	Wirtschaftliche Belange	23
8.3	Belange der Landwirtschaft	24
8.4	Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Siedlungsstrukturen	24
8.5	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	24
8.6	Umweltbelange	24

Anlagen zur Begründung:

Pflanzliste

Externe Ausgleichsmaßnahmen- ungefähre Lage im Stadtgebiet

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt

1. Planänderung

1. Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Halle, Gewerbegebiet Neustadt ist am 20.09.1996 in Kraft getreten.

Aufgrund inzwischen eingetretener Entwicklungen wird eine erste Planänderung erforderlich.

- Die bereits am 10. April 1997 erfolgte Linienbestimmung für den Bau der Landesstraße L 164n (Autobahnzubringer zur A 143) zwischen der Autobahnabfahrt Teutschenthal und dem Gewerbegebiet Neustadt wurde durch das MWV mit Erlass vom 17. März 1999 in ihrem 2. Teilabschnitt korrigiert. Die Entscheidung über die Linienführung hat keine unmittelbare Rechtswirkung gegen Dritte, sie ist ein Verwaltungsakt, der anschließend in ein Planfeststellungsverfahren oder in die planungsrechtliche Festsetzung eines Bebauungsplanes einfließen muss.
- Das Gewerbegebiet Neustadt soll nicht wie ursprünglich geplant an das Straßenbahnnetz der Stadt Halle angebunden werden. Mit dem Bau des Betriebshofes Rosengarten wird kein Bedarf zum Bau eines weiteren Betriebshofes im Stadtgebiet von Halle (Saale) gesehen. Eine entsprechende Flächenausweisung für Straßenbahntrasse und Betriebshof soll entfallen.
- Die Festsetzung zu Gleisanlagen für eine Werksbahn muss entfallen, da die ehemals vorhandenen Gleise bereits 1999 durch den Eigentümer rückgebaut wurden.
- Die im Bebauungsplan festgesetzte westliche Randstraße soll ersatzlos entfallen.

Die öffentlichen Grünflächen sind neu festzulegen, eine Offenlegung des Roßgrabens nördlich des Grundstücks Coca-Cola wird aus heutiger Sicht als nicht wirtschaftlich eingeschätzt, andererseits eröffnen die Flächen der rückgebauten Gleise einen neuen Handlungsspielraum für die Umverlegung der Vorflut und damit die Voraussetzung für den Wegfall des Leitungsrechtes des verrohrten Roßgrabens unter den Betriebsgrundstücken westlich der Weststraße. Die Leitungsrechte auf den Betriebsgrundstücken westlich der Weststraße können allerdings erst gelöscht werden, wenn die Vorflut (Rossgraben) vollständig umverlegt ist. Die Leitungsrechte für den verrohrten Rossgraben östlich der Weststraße müssen erhalten bleiben.

-

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Halle und nordwestlich des Siedlungskerns von Angersdorf.

Am südlichen Rand des Planungsgebietes folgt der Geltungsbereich der Gemarkungsgrenze zur Nachbargemeinde Angersdorf.

Im Westen reicht das Plangebiet bis an die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Zscherben.

Im Norden folgt der Geltungsbereich zuerst der nördlichen Flurstücksgrenze des Straßenflurstücks Gemarkung Halle-Neustadt, Flur 10, Flurstück 1/2 (Zscherbener Landstraße), dann der westlichen und nördlichen Grenze des Flurstücks 1/3, umfasst die Kleingartenanlage, Flurstück 1/4, schwenkt dann entlang der nördlichen Begrenzung des Straßenflurstücks 1/2 (Weststraße) in Richtung Westen. Von dort führt der Geltungsbereich in Richtung Norden entlang der westlichen Grenze des Grundstücks Gemarkung Halle-Neustadt, Flur 9, Flurstück 27/4, weiter in Richtung Osten entlang der nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 27/4, 26, 27/1, 25, 27/4, 27/3 und wieder 27/4.

Im Osten folgt der Geltungsbereich der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 27/4, wird dann in Verlängerung der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 19 um ca. 17 m in östlicher Richtung abgeschwenkt, verläuft dann in einem Abstand von ca. 17m parallel zur östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 27/4, folgt dann der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 31 in Richtung Süden bis zur südlichen Stadtgrenze und schließt damit den Anschluss der Verbindungsstraße zum Gewerbegebiet Angersdorf bis zur südlichen Stadtgrenze ein.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird damit zukünftig etwas größer gefasst, als der alte Planungsstand, der entlang des südlichen Geltungsbereiches das Gebiet des Schießplatzes, den Anschluss der Verbindungsstraße nach Angersdorf auf städtischem Territorium und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (wirtschaftlich für die BHG Zentrallager Kondi GbR unverzichtbar) aussparte.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 118 ha.

3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Paragraph 1 (IV) BauGB). Für die Stadt Halle gibt es einen Flächennutzungsplan. In ihm sind die Flächen des Bebauungsplangebietes undifferenziert als vorhandene bzw. geplante Industrie- und Gewerbeflächen ausgewiesen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Hauptwindrichtung und der unmittelbaren Nachbarschaft zur Wohnbebauung des Stadtteils Neustadt kommen die Flächen für die Ansiedlung von Industriebetrieben nicht in Betracht. Wie in den meisten mittleren und großen Städten liegt der Schwerpunkt der Industrieentwicklung im Osten, in Halle besonders auch im Süden. Hier werden durch die Aufstellung von Bebauungsplänen für geeignete Flächen Voraussetzungen für gewerbliche und industrielle Nutzung geschaffen. Gesamtstädtisch gesehen haben Betriebe, die im Gewerbegebiet nicht zulässig sind, die Möglichkeit der Ansiedlung im Ost- und Südteil der Stadt. Im Gewerbegebiet Neustadt sollen sich nur solche Betriebe ansiedeln, die im Hinblick auf zu erwartende Emissionen (Luftverunreinigungen, Lärm) keine nachteilige Beeinflussung auf die Wohnbebauung und den Landschaftsraum ausüben. Aus stadtstruktureller Sicht sind die Flächen somit nur für die Nutzung als Gewerbegebiet geeignet.

Mit dem Wegfall der Flächenausweisung für ein Straßenbahndepot im Bebauungsplan und der Möglichkeit, diese Fläche zukünftig für die Ansiedlung eines Unternehmens zu nutzen, entsteht kein Konflikt zum Flächennutzungsplan. Ein Straßenbahndepot entspricht auch einer gewerbetypischen Nutzung und somit ist die jetzige Ausweisung als Gewerbefläche durchaus aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Außerdem wird vorgeschlagen, im Bebauungsplangebiet ein zweites Sondergebiet für den Einzelhandel in den nicht innenstadtrelevanten Branchen Möbel- und Teppichhandel mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 5.500 m² auf dem Grundstück Gemarkung Halle-Neustadt Flur 9, Flurstücke 7 und 13/1 für das Unternehmen HE-LÜ festzusetzen. Auch hier ist lt. Rücksprache mit dem Regierungspräsidium keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Auf die bereits erfolgte Linienbestimmung für den Bau der Landstraße L 164 n (Autobahnzubringer

zur A 143) wurde eingangs hingewiesen.

Mit der Landesplanungsbehörde wurde abgestimmt, dass außerhalb des Stadtgebietes der Stadt Halle (Saale) das erforderliche Planungsrecht über ein Planfeststellungsverfahren herbeigeführt wird, auf dem Stadtgebiet der Stadt Halle, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1, Gewerbegebiet Neustadt, wird das erforderliche Planungsrecht über die Änderung des Bebauungsplanes herbeigeführt. Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegen die Entwurfsplanungen der Straßenplanung der Landesstraße und des damit im Zusammenhang stehenden Ausbaus der Weststraße (als städtische Baumaßnahme) zu Grunde.

Im Landschaftsprogramm des Landes Sachsen- Anhalt von 1994 werden überörtliche Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt. Für Stadtlandschaften ist ein eigenständiges Leitbild entwickelt worden.

Für die städtischen Randbereiche wird eine Funktionstrennung angestrebt, wobei ehemalige Produktionsflächen saniert und als umweltfreundliche Anlagen wieder aufgebaut werden sollen.

Böden sollen, wo immer es möglich ist, entsiegelt werden. Dies sorgt für eine bessere Regenwasserversickerung und damit für Bodenbefeuchtung und Grundwasseranreicherung.

Die Fließgewässer der Städte sollen im Rahmen der infrastrukturellen Möglichkeiten renaturiert werden und wieder sauberes Wasser führen. Der Anteil der extensiv und gar nicht gepflegten Freiflächen soll entscheidend zunehmen.

Im Beiplan Natur und Landschaft zum Flächennutzungsplan vom Juli 1998 sind konkrete Aussagen zum Gewerbegebiet Halle- Neustadt und den angrenzenden Bereichen getroffen worden. Dabei ist die Renaturierung des verrohrten Roßgrabens im Bereich des Gewerbegebietes vorgesehen und die nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen (Kalksteinbruch und Angersdorfer Teiche) sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet enthält Flächen in privatem Eigentum, Flächen in treuhänderischer Verwaltung und Flächen in kommunalem Eigentum der Stadt Halle (Saale).

4.2 Aktuelle Nutzungen

Betriebe folgender Branchen sind im Gebiet vorhanden:

- Baustoffgroßhandel, baustoffverarbeitende Betriebe,
- Lagerwirtschaft,
- Kraftverkehrsbetrieb,
- Lebensmittelgroßhandel und -herstellungsbetriebe,
- Autohäuser, Baumarkt und Möbelmarkt/ Teppichhandel

Im südwestlichen Teil befinden sich mehrjährige Ackerbrachen ehemals landwirtschaftlich genutzter Flächen und Wiesen.

Zum Teil ragt eine Schießsportanlage in das Plangebiet hinein. Der größte Teil der Anlage befinden sich jedoch auf Gemeindegebiet von Angersdorf.

Neben vorhandenem gewerblichen Nutzungen gibt es auch eine Garagenanlage und eine Kleingartenanlage.

Teilweise sind Flächen von Bebauung freigehalten wegen vorhandener 110 KV Freileitungen.

4.3 Natur und Landschaft

Parallel zum Bebauungsplan wurde im Auftrag der Stadtverwaltung ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet.

Im Erläuterungsbericht zum GOP werden die folgenden Punkte ausführlich dargestellt. In der Begründung wird nur eine Zusammenfassung dieser Fachplanung gegeben und um die städtebaulich und planungsrechtlich relevanten Schlußfolgerungen ergänzt.

4.3.1 Geologie und Schutzgut Boden

Geomorphologisch befindet sich der Standort im Bereich der Passendorfer Mulde im Verbreitungsgebiet des Oberen Bundsandsteins und des unteren Muschelkalks. Beide Festgesteinskomplexe werden von ca. 2-4 m, zum Teil auch mächtigeren Lockergesteinen holozänen, pleistozänen und tertiären Alters überdeckt.

Das Plangebiet weist keine markanten Geländemodellierungen auf. Das leichte Geländegefälle in südwestliche Richtung ist vor Ort kaum wahrnehmbar (max. vorhandene Höhendifferenz im Gebiet ca. 12 m).

Entsprechend der Bodenschätzungskarten sind im Bearbeitungsgebiet vier verschiedene Bodentypen vorherrschend, Schwarz- und Braunschwarzerden im Nordwesten, stark bindige Böden mit Neigung zur Staunässe im Norden und kleinflächig im Südosten, Braune Sandböden in einem breiten Band von Südwesten nach Nordosten im Plangebiet sowie devastierte Böden in verschiedenen Bereichen des Gewerbegebietes und im Randbereich des Kalksteinbruchs.

Der Boden des derzeitigen Gewerbegebietes ist zu großen Teilen stark versiegelt. Der versiegelte Boden steht einem natürlichen Boden-Wasser-Haushalt nicht zur Verfügung. Die Böden der neu zu entwickelnden Flächen sind größtenteils unbebaut. Teilweise sind Ablagerungen von Bauschutt, Beton, Müll und Erdaushub, im Bereich der ehemaligen Gleisanlage Schotterauflagen vorhanden.

Altlastenverdachtsflächen wurden im Auftrag des Umweltamtes der Stadt Halle untersucht und in einem Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, Verdachtsflächen und altlastenverdächtigter Flächen der Stadt Halle eingetragen. Die vorgefundenen Stoffe bestehen im wesentlichen aus Bauschutt, Siedlungsabfällen oder Ölverunreinigungen. Die Begründung zu Festlegungen auf Grundstücken mit festgestellten schädlichen Bodenveränderungen bzw. Altlasten ist dem Punkt 6.11, Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdende Stoffen belastet sind, zu entnehmen. Im Rahmen der Aufnahme der baulichen Nutzung und der Erschließung des Gewerbegebietes sind die Ablagerungen zu entfernen. Soweit sich in öffentlichen Grünbereichen schützenswerte Biotope in Kombination mit Bauschuttablagerungen entwickelt haben, können diese durchaus auch verbleiben.

4.3.2 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die Grundwasserneubildung wird im gesamten Stadtgebiet von Halle als sehr gering eingestuft. Die durch das Klima bedingte negative Wasserbilanz wird im Plangebiet zusätzlich durch die Absenkung des Grundwasserspiegels von Halle-Neustadt und den hohen Versiegelungsgrad verschärft.

Im südlichen Bereich des Plangebietes liegen die Grundwasserstände aufgrund von wasserstauenden Festgesteinen selten tiefer als 3-4 m unter der Geländeoberfläche, stellenweise oberflächennah. Im nördlichen Bereich liegt der Grundwasserstand mehr als 10m unter der Geländeoberfläche.

Oberflächenwasser

Durch das Planungsgebiet fließt der aus Richtung Zscherben kommende Roßgraben als Vorfluter zur Saale. Dieser nimmt unter anderem die Wasserhaltung des ehemaligen Kalksteintagebaus auf. Im Versorgungsgebiet ist der Graben im Bereich des Plattenwerkes verrohrt und fließt erst südöstlich des Getränkeherstellers wieder in offener Lage. Nach Angaben des STAU Halle erfolgen zahlreiche genehmigte Einleitungen von Regenwasser, häuslichen Abwässern, Gipsabwässern und andere Abwässern in den Roßgraben.

Besonders im Starkregenfall ist die Abflusssituation des Roßgrabens aufgrund des hohen Anteils versiegelter Flächen im Einzugsgebiet und Ableitung des Niederschlagswassers in den Graben angespannt. Im Planungsgebiet befinden sich mehrere natürliche oder künstlich angelegte offene Becken, die der Regenwasserrückhaltung dienen. Diese sind meist natürlich bewachsen, teilweise mit wertvoller Röhrichtvegetation.

4.3.3 Schutzgut Klima/ Luft

Das Lokalklima des Gewerbegebietes Halle-Neustadt wird durch die starke Bebauung und Versiegelung geprägt. Die teilweise bis 100 % versiegelten Flächen bilden Wärmeinseln, deren Temperaturniveau ganzjährig über den Werten angrenzender Gebiete liegt. Das Gewerbegebiet ist eine nur geringfügig aufgelockerte Wärmeinsel. Die Biotopflächen (nach § 30 NatSchG LSA) und öffentlichen Grünflächen können aufgrund ihrer eingeschränkten Größe nur einen geringen klimatischen Ausgleich bewirken.

Klimatisch günstige und wertvolle Bereiche liegen außerhalb des Gewerbegebietes, z. B. Kaltluftstehungsflächen westlich des Planungsgebietes, und sind zumeist aufgrund der Topographie nicht mit dem Gebiet verwoben (paralleler Verlauf der Kaltluftströmungsbahnen). Klimatische Ausgleichs- und Wohlfahrtswirkungen können deshalb nur untergeordnet positiv wirkend eingestuft werden.

4.3.4 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die Pflanzen- und Tierwelt im mitteldeutschen Raum wird schon seit langem anthropogen beeinflusst. Für den großräumigen Bereich, in dem sich auch das Gewerbegebiet Halle-Neustadt befindet, wäre nach den Aussagen des Landschaftsrahmenplans der Stadt Halle ein Eichen-Hainbuchenwald als potentiell natürliche Vegetation vorherrschend.

Das ehemalige Versorgungsgebiet Halle-Neustadt bestand bereits vor seiner Erweiterung ab 1990 aus zum großen Teil stark versiegelten Flächen. Es wird unter der Kategorie der stadtrandnahen Gewerbegebiete im Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Halle hinsichtlich der massiven Flächeninanspruchnahme und –versiegelung als „äußerst kritisch“ eingestuft.

Säugetiere

Neben Feldrehpopulationen, deren vorwiegender Aufenthaltsort windgeschützte Täler und Windschutzhecken sind, werden für das westliche Plangebiet Dachs (Rote Liste LSA 3), Feldhase (Rote Liste LSA 2) und Rotfuchs genannt. Diese Arten besitzen keine deutliche Bindung an offene oder bewaldete Biotope. Da sie aber dennoch intensiv genutzte, ausgeräumte Agrarlandschaften (westlich des Plangebietes) meiden, ist davon auszugehen, dass die wenigen noch verbliebenen natürlichen Gliederungselemente und Brachflächen geeignete Rückzugsräume darstellen. Hierzu zählen vor allem die westliche Brachfläche mit den Windschutzhecken sowie der östlich gelegene Brachbereich in Richtung der Angersdorfer Teiche.

Amphibien und Reptilien

Kleingewässer sind Laichgewässer von Amphibien und Reproduktionsort von Libellen. Im Bereich des nördlichen Feuchtbiotops im Bereich Kaolin-/Schieferstraße (auf dem Gelände der Stadtwirtschaft Halle) hat sich eine Seefroschpopulation entwickelt. Auch wird eine individuenreiches Vorkommen des Kammmolches in diesem Bereich erwähnt. Der Wasserfrosch kommt in den feuchten Gräben vor.

Insekten

Ruderalfluren bieten vielfältigen Lebensraum für Insekten. Offene Bodenstellen sind Nistplätze von Wildbienen, Sand- und Grabwespen und Sandlaufkäfern, der Blütenreichtum ist Nahrungsquelle für Schmetterlinge, Schwebfliegen, Käfer und Wildbienen, die Stängel mehrjähriger Stauden sind Überwinterungsort und Nistplatz. Auch Gewässer sind Reproduktionsorte von Insekten.

Vogelwelt

Der Brachpieper und das Rebhuhn wurden als Brutvogelpaare im Gebiet angegeben. Nach einer faunistischen Inventarisierung konnte jedoch festgestellt werden, dass diese Arten im Gebiet nicht

mehr brüten. Nach dem Atlas der Brutvögel Sachsen-Anhalts (Kartierung Südteil) wurden für das Gebiet Halle-Neustadt und Umgebung mehrere Brutvogelarten der Roten Liste des Landes Sachsen-Anhalt bzw. Deutschlands festgestellt. Nach Analyse der Habitatansprüche könnten mehrere Vogelarten im Planungsgebiet verbreitet sein. Ruderalfluren stellen häufig wichtige Rückzugsgebiete und Brut- und Nahrungshabitate von gefährdeten Vogelarten dar. Gebüsche und Hecken weisen eine reiche Tierwelt aus.

Zur Erhaltung und Entwicklung der Artenvielfalt ist die Größe von Ökosystemen und Biotopen von ausschlaggebender Bedeutung. Sofern eine Anbindung an benachbarte Biotope besteht, kann von einem Artenaustausch ausgegangen werden. Die Biotope im Plangebiet sind ausnahmslos kleinflächig. In den Randbereichen haben die ehemaligen Ackerbrachen die größte räumliche Ausdehnung. An benachbarte naturnahe Freiflächen sind ebenfalls nur die Ackerbrachen angebunden. Die größeren offengelassenen Flächen innerhalb der bebauten Bereiche sind nur ungenügend in einen größeren Verbund integriert. Sie bieten kaum eine Rückzugsmöglichkeit für Tiere.

Neben der geringen Größe der Biotope sind größere Beeinträchtigungen mit dem Betrieb des Gewerbegebietes verbunden. Emissionen wie Staub und Schadstoffe, sowohl über den atmosphärischen als auch den aquatischen Pfad, und Lärm als Störungsquelle sind Vorbelastungen der bisher nicht bebauten randnahen Bereiche des Gewerbegebietes. Hinzu kommen Ablagerungen von Bauschutt und Müll, die Einträge in die Umgebung verursachen können. Da die Vorbelastungen und Beeinträchtigungen der untersuchten Schutzgüter Boden, Wasser und Luft als Teilbereiche des Ökosystems auf Fauna und Flora Einfluss haben, wird an dieser Stelle auf die entsprechenden Kapitel hingewiesen.

4.3.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/ Erholungseignung

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in einer Landschaft, die über lange Zeiträume hinweg durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt wurde. Natürliche Feuchtstellen wurden durch die Anlage von Gräben entwässert. Feldgehölze mussten neuen Flurordnungen weichen. Mit dem Bau von Halle-Neustadt und dem Gewerbegebiet kamen weitere Elemente anthropogener Überprägung hinzu. Gebäude und Industrieanlagen stören das aus der landwirtschaftlichen Nutzung entstandene Ortsbild. Gleisanlagen und Wege zerschneiden die nicht von Bebauung betroffenen Randbereiche und die Umgebung des Planungsgebietes.

Insgesamt ist die gegenwärtige Landschaftsbildqualität im Gewerbegebiet selbst gering. Die Raumgliederung erfolgte unter funktionalen Gesichtspunkten, auf Sichtbeziehungen wurde keine Rücksicht genommen. Die Zahl von Landschaftselementen beschränkt sich auf einige kleine Gehölzgruppen und aufgelassenen, teils vegetationsfreien, teils -bestandenen Brachflächen.

In den Randbereichen des B-Plangebiets ist die Bebauung aufgelockerter und durch nicht genutzte aufgelassenen Zwischenflächen struktureicher. Die Vielfalt an raumgliedernden Landschaftselementen ist wesentlich höher als im Zentrum des Gewerbegebietes. Neben den angepflanzten Windschutzhecken und langjährigen Ackerbrachen befinden sich Feuchtstellen mit Röhrichtbereichen als Anreicherung im Gebiet.

Die Qualität des Landschaftsbildes im Inneren des Gewerbegebietes ist als gering einzustufen. Die fast vollständige technogen-bauliche Überprägung weist weder natürliche Gliederungselemente noch eine sinnvolle Strukturierung des Gebäudebestandes, z.B. interessante Sichtbeziehungen, auf. Es ergeben sich keine Potentiale für Erholungseignung der Angestellten und Besucher im Gewerbegebiet.

Das kaum eingegrünte Industriegelände ist im Nordwesten (Kalksteinbruch) und im Osten (Angersdorfer Teiche) von landschaftlich vielfältigen und naturnahen Flächen umgeben.

Die Außenqualität des Ortsbildes ist entsprechend der inneren Strukturierung ebenfalls gering. Eine gezielte Einbindung in die Umgebung erfolgte bisher nicht. Durch die randlich lockere Bebauung geht das Gewerbegebiet in Teilabschnitten an den Randlagen derzeit über eine Zwischenstufe in die naturnahen benachbarten Bereiche über.

4.3.6 Schutzgebiete und –objekte

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Landschafts- und Naturschutzgebiete im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes. Östlich des Plangebietes steht der Kleine Angersdorfer Teich (Nr. 40, Erläuterungsplan FNP Schutzgebiete, S.110) als flächenhaftes *Naturdenkmal* unter Schutz. Es handelt sich um einen flachen Teich mit ausgeprägtem Schilfgürtel und naturnahem Ufergehölzen, der als Laichgewässer für Amphibien sowie als Lebensraum geschützter Insekten Bedeutung hat. Auf dem Gelände des Gewerbegebietes befinden sich mehrere Biotop, die nach § 30 NatSchG LSA unter Schutz stehen. Es handelt sich um die Feuchtbiotop auf den Flurstücken 17 und 18 der Flur 10, sowie um deren Verbindungsbereich über eine dazwischen liegende Fläche, um die Windschutzhecken am Westrand des Plangebietes sowie um die Röhrichtbestände entlang der Gleisanlage im Westen (beide Biotoptypen auf diversen Flurstücke der Flur 9).

4.3.7 Zusammenfassende Bewertung- Schutzgutübergreifende Gesamteinschätzung

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass die Mehrzahl der Schutzgüter mit niedriger bis mittlerer Wertigkeit einzustufen ist. Insbesondere aufgrund der lange währenden Vorbelastungen aus der anthropogenen Nutzung und Überprägung des Planungsgebietes leiten sich z. T. erhebliche Vorbelastungen ab (z. B. Klima/Luft, Boden und Wasser).

Auch die bereits bestehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind erheblich, während die Ausgangsbedingungen für Arten und Lebensgemeinschaften innerhalb des Gebietes sehr unterschiedlich (von sehr artenarm und unbedeutend auf überbauten Flächen bis hochwertig und stark differenziert im Bereich besonders geschützter Biotope) sind.

4.4 Verkehrliche Erschließung

4.4.1 Äußere Verkehrsanbindung

Das Plangebiet tangiert im nördlichen Bereich die Bundesstraße B 80, die aus der Stadt kommend in Richtung Eisleben-Sangerhausen führt. Im Süden verläuft die Eisenbahntrasse Halle-Eisleben-Sangerhausen-Nordhausen.

In westlicher Richtung führt die Zscherbener Landstraße in die Nachbargemeinde.

Die südöstlich befindliche Dorfanlage Angersdorf sowie der Bahnhof Angersdorf können gegenwärtig vom Plangebiet aus nur über einen unbefestigten Weg erreicht werden.

4.4.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Erschließung übernimmt eine ringförmig angelegte Erschließungsstraße, die sich bis in das Neustädter Wohngebiet fortsetzt und auf die Magistrale mündet. Eine Querverbindung im Erschließungsring teilt das Gebiet in Quartiere. Der westliche Teil des Gebietes wird vorrangig über die Zscherbener Landstraße erschlossen.

4.5 Stadttechnische Erschließung (Ver- und Entsorgung)

Innerhalb der bebauten Bereiche ist das Gewerbegebiet erschlossen. Hier gibt es lediglich punktuell einen Verbesserungsbedarf im Bereich der Kaolinstraße (gegenwärtig erfolgt die Regenwasserableitung von den Gewerbegrundstücken in die Straßenentwässerung) und im Bereich Gautzsch Sachsen (Trinkwasserversorgung über eine Leitung der Stadt Halle, kein Anschluss an das öffentliche Abwassernetz).

5. Planungskonzept

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept sieht vor, an dieser aus landschaftsräumlicher und städtebaulicher Sicht empfindlichen Stelle ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe-, Wohn- und Erholungsfunktion zu gewährleisten. Dabei ist die besondere Lage des Gewerbegebietes im Eingangsbereich der Stadt Halle, auf der B 80 aus Richtung Eisleben kommend, zukünftig auf der L 164 n aus Richtung Süden von der Südharzautobahn kommen, und die von vielen Punkten Neustadts aus gegebene Einsehbarkeit zu berücksichtigen.

Auf den derzeit noch unbebauten Flächen soll eine Gewerbeansiedlung ermöglicht werden. Über den Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, zukünftig die Gewerbegebiete Neustadt und Angersdorf durch eine in Höhe der Zufahrt zu Coca Cola von der Schieferstraße in Richtung Osten abzweigende Straße zu verbinden. Eine entsprechende Straßenplanung liegt im Entwurf bereits vor.

Um das in Teilbereichen bereits stark anthropogen überprägte und versiegelte Planungsgebiet trotz eines erneuten Eingriffes und der damit verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowohl ökologisch als auch gestalterisch aufzuwerten und an die angrenzenden Landschaftsräume

anzubinden, ergeben sich aus landschaftspflegerischer Sicht folgende den Schutzgütern zugeordnete Zielstellungen:

Boden

- Minimierung des Verbrauchs von unversiegelten Bodenflächen
- Neuversiegelung unter Berücksichtigung von Entsiegelungen in nicht baulich nutzbaren Bereichen des Gewerbegebietes
- Minimierung der Bodenversiegelung durch Verwendung teildurchlässiger Befestigungsarten
- Ordnungsgemäßer Abtrag, Lagerung und Weiterverwendung von Oberboden
- Berücksichtigung von Maßnahmen gegen Bodenverdichtung durch Befahren und Lagerung von Materialien

Wasser

- Grundwassersicherung durch Minimierung der Versiegelung
- Haltung und Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet (Anlage naturnah gestalteter Retentionsmulden, teildurchlässige Gitter- und Pflasterbeläge, wassergebundene Decken statt Vollversiegelung)
- Umverlegung und Revitalisierung des Roßgrabens und seiner Böschungsbereiche, Wiederherstellung natürlicher Fließgewässerdynamik durch naturnahen Rückbau/Umbau und Bereitstellung von Ausdehnungsflächen bei stärkeren Regenereignissen (Feuchtmulden als Überstauflächen etc.)
- Die Leitungsrechte auf den Betriebsgrundstücken westlich der Weststraße können erst gelöscht werden, wenn die Vorflut (Rossgraben) vollständig umverlegt ist. Die Leitungsrechte für den verrohrten Rossgraben östlich der Weststraße müssen erhalten bleiben.

Klima/Luft

- Beachtung der Strömungsbahnen der Frischluftzufuhr, Vermeidung der Verbauung
- Verhinderung weiterer Wärmeinseln durch Minimierung des Versiegelungsgrades, Schaffung von Anreizen zur Umsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen
- Erhöhung der Frisch- und Kaltluftzufuhr durch Anlage von Bepflanzungen in klimatisch wirksamer Größe und Erhaltung/Anlage von Wasserflächen

Arten und Lebensgemeinschaften

- weitestgehende Erhaltung der gegenwärtigen Biotop- und Grünstrukturen
 - Schaffung einer Verbindung zwischen einzelnen Biotopflächen zur Erhaltung und Entwicklung dieser Gebiete (Grünachsen)
- Schaffung zusammenhängender Grünflächen statt einzelner kleinflächiger Bereiche
- Extensive Pflege von Rasenflächen, Mähwiesen statt Scherrasen
- Zulassen natürlicher Sukzession, Verhinderung der Ansaat von Zierrasen und Bodendeckern auf Ruderalflächen
- Erhalt und extensive Pflege von Gehölzen und Gehölzflächen, bei Neupflanzung Verwendung einheimischer Gehölze
- Entsiegelung von Bauflächen ohne Funktion und Umwandlung in Grünflächen mit extensiver Pflege
 - Revitalisierung Roßgraben und seiner Uferbereiche mit hoher Bedeutung für Tier und Pflanzenwelt (FNP,

Landschafts- und Ortsbild

- Erhaltung der landschaftsgliedernden Elemente wie Baumgruppen, Hecken und Gräben
- Beschränkung der Höhe von Gewerbebauten
- Auflockerung der Bebauung durch Grünflächen, Durchgrünung des Gebietes
 - Schaffung eines Übergangsbereiches zwischen Gewerbegebiet und freier Landschaft (gleichzeitige Pufferwirkung)

Grünordnerisch ergeben sich weitere Planungsaspekte, die in dem Strukturkonzept des GOP dargestellt sind:

- Schaffung raumwirksamer Grünachsen und –strukturen innerhalb des Gebietes (z. B. alleeartige Begrünung der Haupterschließungsachse)
- Verbesserung der inneren Erschließung des Gebietes durch Anlage von Verbindungsachsen für Fußgänger und Radfahrer (z. B. zwischen West- und Kaolin-/ Schieferstrasse)
- Heilung städtebaulicher und gestalterischer Defizite (z. B. Begrünung von Stellplätzen, Eingrünung von Garagenstandorten)

6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

Die im Gebiet gewerblich nutzbaren Flächen werden nach der Art ihrer geplanten baulichen Nutzung als Gewerbegebiete ausgewiesen. Hier können sich Betriebe mit mittlerem bis großem Flächenbedarf ansiedeln, die nach Paragraph 8 BauNVO im Gewerbegebiet zulässig und nicht erheblich belästigend sind. Es sind nur solche Betriebe anzusiedeln, die im Hinblick auf zu erwartende Emissionen (Luftverunreinigung, Lärm) keine nachteilige Beeinflussung auf die vorhandene Wohnbebauung des Stadtteils Neustadt sowie der Nachbargemeinden ausüben.

Die Zulässigkeit baulicher Nutzungen im Gebiet wird wie folgt festgesetzt:

GE 1

Die als GE 1 ausgewiesenen Flächen befinden sich im nördlichen Teil des Plangebietes. Allgemein ist der Einzelhandel als Gewerbebetrieb in einem Gewerbegebiet zulässig. Aus städtebaulicher Sicht macht sich hier jedoch eine Einschränkung erforderlich:

Um einen Abzug der Kaufkraft in die Randbereiche der Stadt und damit verbunden einer Verödung der Innenstadt entgegenzuwirken, soll in diesem Gewerbegebiet nur Einzelhandel in nicht innenstadtrelevanten Branchen, und zwar Baustoffhandel, Autohandel, Baumarkt und Gartencenter zugelassen werden.

Planungsgebot ist es, hochfrequentierte Branchen möglichst verbrauchernah anzusiedeln. Demzufolge eignet sich der nördliche Teil für großflächigen Einzelhandel besser als der südliche. Man beschränkt dadurch die zu erwartenden hohen Verkehrsbelegungen auf möglichst kurze Streckenabschnitte. Gleichzeitig wird die Nähe zur Wohnbebauung und die gute Erreichbarkeit sowohl mit dem ÖPNV als auch mit dem individuellen PKW als kundenfreundlich angenommen.

GE 2

Der flächenmäßig größere Teil des Gebietes wird als GE 2 festgesetzt.

Hier soll das produzierende Gewerbe dominieren. Einzelhandel ist nur zulässig, soweit es als eine untergeordnete Nebenfunktion eines produzierenden Gewerbes auftritt und zu dessen Ergänzung

und Aufwertung notwendig und sinnvoll ist.

Zur Einschätzung, ob es sich im speziellen Fall tatsächlich um eine untergeordnete Funktion handelt, werden eine relative und als Obergrenze eine absolute Größenbegrenzung festgesetzt.

Dass die Randbedingungen für eine Gewerbeansiedlung gegeben sind, wurde bereits erläutert.

Die textlichen Festsetzungen zur beschränkten Zulässigkeit des Einzelhandels sollen verhindern, dass der Einzelhandel das produzierende Gewerbe verdrängt. Die Stadt hat ein berechtigtes Interesse, zur Stärkung ihrer Wirtschaftskraft besonders Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe anzubieten.

Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten stehen im Widerspruch zum Charakter des Gebietes und sind deshalb nicht zulässig.

Auch Wohnungen sind unzulässig, da die soziale Infrastruktur für eine dauernde Wohnnutzung nicht vorhanden ist und Störwirkungen durch die Nachbarschaft zum produzierenden Gewerbe nicht auszuschließen sind.

GE 3

Als Gewerbegebiet GE 3 wird die Fläche nördlich der Zscherbener Landstraße festgesetzt.

Analog zu GE 2 ist Einzelhandel nur in untergeordneter Form zulässig.

Ausnahmsweise können kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Einrichtungen zugelassen werden, die mit der geplanten Nutzung des Steinbruchsees als Naherholungsgebiet vereinbar sind.

Sondergebiet (SO)

SO 1 (Sondergebiet großflächiger Einzelhandel)

Auf den als "Sonstiges Sondergebiet" ausgewiesenen Grundstücken wird großflächiger Einzelhandelsmarkt der Branchen Möbel- und Teppichhandel mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 5500 m² ermöglicht.

SO 2 (Sondergebiet Schießsportanlage)

Im Gebiet ist eine Schießsportanlage vorhanden, bauliche Veränderungen sind geplant. Mit dem Bau des Autobahnzubringers und der Anbindung an die Weststraße ist ein geringfügiger Eingriff in das eingezäunte Grundstück an seiner östlichen Grenze erforderlich. Dieser Eingriff erfordert lediglich ein Versetzen der Zaunanlage. Mit der Ausweisung als Sondergebiet Schießsportanlage soll die vorhandene Nutzung dauerhaft gesichert werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauhöhe, Grünordnung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) beschrieben.

Gemäß Baunutzungsverordnung gelten folgende maximal zulässigen Werte:

- Gewerbegebiet	GRZ	0,8	GFZ	2,4
- Sonstiges Sondergebiet	GRZ	0,8	GFZ	2,4

Abweichend von o.g. Obergrenzen wird auf den nördlichen Gewerbeflächen eine Grundflächenzahl von 0,7 festgelegt, d.h. es wird hier der maximal zu versiegelnde Flächenanteil auf 70 % der Gesamtfläche reduziert. Diese Festsetzung wird begründet mit dem Planungsziel, den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes, welcher von den oberen Etagen der Neustädter Wohnbebauung voll einsehbar ist, stärker zu durchgrünen.

Der vorhandene, südwestlich um das Stadtgebiet verlaufende Grüngürtel wird durch das Gewerbegebiet unterbrochen. Gerade im nördlichen Bereich ist die Distanz zwischen dem

auslaufenden Grünbereich um den Steinbruchsee einschließlich der vorhandenen Gartenanlage und der zu rekultivierenden Ödlandflächen vor den Angersdorfer Teichen relativ gering. Es bietet sich an, hier durch einen Grünkorridor einen wirksamen Biotopverbund herzustellen.

Die intensive Einbettung der dort angesiedelten Gewerbebetriebe in das Grün soll dieses Anliegen unterstützen und einen harmonischen Übergang zweier Landschaftsräume wahrnehmbar machen. Für andere Gewerbeflächen wird die lt. BauNVO zulässige maximale Grundflächenzahl von 0,8 festgelegt.

Die Überschreitung der GRZ durch Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten wird durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen, um ein Mindestmaß an Durchgrünung zu gewährleisten und die notwendig werdenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu reduzieren.

Auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird verzichtet. Dies erscheint sinnvoll, da in einem Gewerbegebiet häufig größere Geschossflächen auftreten. Es könnten also auch unter Einhaltung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl und Geschoszahl erhebliche Höhendifferenzen auftreten.

Der Bebauungsplan beschränkt sich deshalb auf die Regelung der zulässigen Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen (gemäß § 16 (3) BauNVO).

Im Interesse der Wahrung des Landschaftsbildes wird die zulässige Höhe der Traufe festgesetzt. Sie ist im zentralen Teil des Gewerbegebietes auf 14 m, in den Randbereichen zum Neustädter Wohngebiet auf 9 m bzw. in den Übergangsbereichen in den freien Landschaftsraum auf 11 m festgelegt. Es ist jedoch notwendig, die Überschreitung der festgesetzten Höhe durch technologische Anlagen zuzulassen. Ohne eine solche Ausnahmeregelung würden einige bereits ansässige oder ansiedlungswillige Betriebe in ihrer Entwicklung erheblich eingeschränkt oder könnten nicht produzieren. So sind z.B. Silos im baustoffverarbeitendem Gewerbe oder Hochregallager in Abfüllanlagen der Getränkeindustrie unabdingbar, eine Überschreitung der festgesetzten Höhe muss zugelassen werden.

Da diese Höhenüberschreitung durch technologische Anlagen und Hochregallager nur punktuell auftreten wird, ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten.

Durch textliche Festsetzungen wird geregelt, dass über die festgesetzte Traufhöhe hinaus Aufbauten in beschränktem Umfang zulässig sind, die aber, in deutlicher untergeordneter Form ausgebildet, die Höhenfestsetzung optisch nicht unterlaufen dürfen.

Zu den Dachformen werden keine Festsetzungen getroffen. Dies ist in einem Gewerbegebiet nicht angebracht, da hier Gebäudetypen mit unterschiedlichsten Ansprüchen an Funktionen und Konstruktion entstehen.

6.3 Bauweise

Für das Gewerbegebiet ist die Festsetzung der Bauweise aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Da hier große Produktions-, Lager-, Verkaufs- und Bürogebäude entstehen, die oft schon eine Gebäudelänge > 50 m aufweisen, wäre die Festlegung einer offenen oder geschlossenen Bauweise eine Einschränkung der Ausnutzung der Baugrundstücke und eine mit städtebaulichen Argumenten nicht zu begründende Festlegung.

Die alternativen Festsetzungsmöglichkeiten einer offenen oder geschlossenen Bauweise haben dort ihre Berechtigung, wo eine Kleinteiligkeit der Raumstruktur vorherrscht und wo man auf die Eigenart der Bebauung, etwa eines städtebaulichen Ensembles oder eines innerstädtischen Straßenzuges Rücksicht nehmen will. Das ist in dem großflächigen Gewerbegebiet nicht der Fall.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Auf eine Ordnung der Bebauung durch Baulinien wird verzichtet.

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass folgende Zielvorstellungen verwirklicht werden können:

- Entlang der Haupteinfahrstraße soll mit Ausnahmen (bei Grundstücken mit vorhandener Bebauung und zu geringer Grundstücksfläche) ein 5 m breiter Streifen von Bebauung frei bleiben, um private Grünflächen (Pflanzgebote) anzulegen.
- An untergeordneten Straßen oder dort, wo das Grundstück an einen öffentlichen Grünbereich grenzt, wird die Baugrenze 3 m von den Grundstücksgrenzen entfernt festgesetzt. Im Einzelfall werden bestehende Fluchtlinien großer Gebäudekomplexe als Baugrenze aufgenommen.
- Entlang der öffentlichen Grünbereiche, die das Plangebiet in West- Ost- Richtung durchziehen, werden die Baugrenzen um 5 m, in der Mehrheit aber um 10 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt. Dadurch soll eine optische Aufweitung der Grünbereiche entstehen.

Diese Wirkung verstärkt sich noch durch die Festsetzung von Pflanzgeboten auf den privaten Grundstücksflächen entlang des öffentlichen Grünbereiches.

Auf dem Gelände der Stadtwirtschaft wird die Baugrenze noch weiter zurückgesetzt, und zwar um 20 m von der Grundstücksgrenze, da hier schon der Übergang zum angrenzenden Naherholungsbereich erlebbar gemacht werden soll.

6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf einem privaten Baugrundstück muss festgesetzt werden zur Sicherung der öffentlichen Zufahrt zu einer Gaststätte südlich der Kleingartenanlage.

Ein Leitungsrecht muss festgesetzt werden zum Fortbestand des verrohrten Teils des Roßgrabens zwischen Weststraße und Schieferstraße unter den Hallen von EDEKA und KONDI.

Durch Textfestsetzung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Querung des Roßgrabens zum Zweck einer Hinterliegerschließung für ein Baugrundstück festgesetzt.

6.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Planung geht davon aus, dass jeder durch das Gewerbe selbst verursachte Stellplatzbedarf auf dem Gewerbegrundstück untergebracht wird.

Die Abdeckung des Stellplatzbedarfs ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Die Herstellung von Parkplätzen, Garagen und Nebenanlagen ist auf den Baugrundstücken auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche möglich, soweit eine Festsetzung zu Pflanzgeboten dem nicht entgegensteht.

Der im nördlichen Teil des Gewerbegebietes vorhandene Garagenhof ist zum Erhalt festgesetzt. Lediglich eine Garagenzeile am westlichen Rand der Gemeinschaftsanlage soll perspektivisch aufgegeben werden, um hier eine Begrünung zu ermöglichen.

6.7 Grünordnung

Alle besonders geschützten Biotope (Feucht- und Röhrichflächen, Heckenbereiche) bleiben vollständig erhalten. Eine Abrundung sichert in Teilbereichen zusätzliche Pufferflächen gegenüber den angrenzenden, größtenteils bereits vorhandenen Nutzungen. Vorhandene zusammenhängende Gehölzbestände sowie Ruderalflächen in deren Umfeld verbleiben ebenfalls. Den Grundsätzen des NatSchG des Landes Sachsen-Anhalt wird damit entsprochen .

Der Rückbau versiegelter Flächen und Abriß nicht mehr genutzter Baukörper ist ein Ausgleich für Flächeninanspruchnahme durch die bauliche Nutzung durch Gewerbe- und Verkehrsflächen. Die Rekultivierung dieser Bereiche mit Bodenauftrag, Initialbepflanzung und Anlage ruderaler Vegetationsflächen mit freier Entwicklung gleicht Verluste gleichartiger Strukturen aus (siehe Textfestsetzung- Maßnahme **M 1**).

Der Ersatz abgängiger Gehölze innerhalb der zu erhaltenden Strukturen der Baufelder sichert die langfristige Wirksamkeit der Bereiche ab (siehe Textfestsetzung- Maßnahme **M 3**).

Neue Grünstrukturen, vornehmlich in den Randbereichen der Baufelder mit Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt, gewährleisten die abschirmende Eingrünung der Baufelder, die begleitende Begrünung im Übergangsbereich zu den öffentlichen Straßentrassen (kleinmaßstäbliche

Einbindung für Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer als Ausgleich der Beeinträchtigungen durch die großvolumigen Baukörper) sowie die ökologische Verbundfunktion innerhalb des Gebietes. Pflanzgebote für die Verkehrsflächen sichern die Eingrünung und Überschilderung der teil- und vollversiegelten Flächen ab. In extensiv gestalteten Straßenbegleitgrünflächen kann Oberflächenwasser der Geh- und Radwege aufgenommen und dem „kleinen“ Wasserkreislauf durch versickern wieder zugeführt werden (siehe Festsetzungen zur Begrünung der Weststraße, von Stellplätzen und Pflanzgebote **P 1** bis **P 3**)

Die Umverlegung des Roßgrabens im westlichen Teil des Planungsgebietes geht einher mit Ausgleichswirkungen für das Schutzgut Wasser (Verbesserung der Fließgewässersituation, Erhöhung der Selbstreinigungsfunktionen, Erhöhung der Verdunstungs- und Versickerungsrate durch Gestaltung von Feuchtfächen), das Schutzgut Boden (Revitalisierung bereits genutzter Gleisstandorte, Förderung der Entwicklung vielfältiger Bodentypen durch Wiederauftrag von Mineral- und Oberbodenschichten), das Schutzgut Arten und Biotope durch die Initiierung vielfältigster Lebensbereiche entlang des Grabens und in seiner engsten Benachbarung) sowie Landschaftsbild durch die Neuanlage einer als naturnah empfundenen Biotopstruktur nebst Randlagen (siehe Textfestsetzung– Maßnahme **M 2** – und Regenrückhaltegräben sowie Umverlegung des Roßgrabens).

Zur Ausbildung standortgerechter Bestände werden in der Anlage zur Begründung Festlegungen zur Artenauswahl getroffen. (siehe Anlage zur Begründung - Pflanzliste)
Eine im nördlichen Teil des Gebietes vorhandene, unmittelbar östlich neben dem Erholungsgebiet Kalksteinbruch und westlich der Haupteinfahrstraße gelegene Kleingartenanlage wird im Bebauungsplanentwurf als private Grünfläche festgesetzt.

Die Festsetzung der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten", wie in der Planzeichenverordnung aufgeführt, ist nicht möglich, was nachfolgend begründet wird.

Die vorhandene Kleingartenanlage ist zu großen Teilen, besonders an ihrem nördlichen und östlichen Rand, schon jetzt einer hohen Lärmbelastung durch Verkehrslärm ausgesetzt. Die zum ursprünglichen Bebauungsplan vorliegende Lärmstudie prognostiziert entsprechend des zu erwartenden Verkehrsaufkommens (DTV= durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) aus Quell- und Zielverkehr und dem Durchgangsverkehr einen am Tag zu erwartenden Verkehrslärm am Rande bis zu 73 dB(A), in großen Teilen von 60-65 dB(A).

Heutige immissionsschutzrechtliche Vorschriften gehen davon aus, dass für Kleingartenanlagen die Einhaltung eines Orientierungswertes von 55 dB(A) am Tag anzustreben ist. Die im gegebenen Fall auftretenden und zu erwartenden Lärmbelastungen durch Verkehrslärm übersteigen diesen Orientierungswert erheblich. Die Einrichtung einer kleingärtnerischen Dauernutzung an dieser Stelle wäre heute nicht mehr genehmigungsfähig. Somit ist die Rechtsgrundlage für die Festsetzung einer Dauerkleingartenanlage nicht gegeben.

6.8 Bewertung von Natur und Landschaft- Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung

6.8.1 Eingriffsbeschreibung

Aus den angestrebten baulichen Weiterentwicklungen innerhalb des Gewerbegebietes Halle-Neustadt ergeben sich Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft.

Die angestrebten Entwicklungen führen zu einem Verlust von Lebensräumen und Standorten / Habitaten von Tieren und Pflanzen. Durch die Überbauungen gehen die natürlichen Funktionen des Bodens verloren bzw. werden auf seine bautechnischen Qualitäten reduziert.

Darüber hinaus werden die Grundwasserverhältnisse negativ beeinflusst, da auf Verkehrs- und Bauflächen auftretendes Oberflächenwasser rasch abgeführt und dem kleinen Wasserkreislauf (der Verdunstung, Grundwasseranreicherung über Versickerung u.ä. gewährleistet) entzogen wird.

Erhöhte Bauflächengrößen wirken sich negativ auf die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse im Plangebiet aus. Erhöhte Aufheizung befestigter und überbauter Flächen, fehlende Verdunstung durch den Verlust verdunstungsaktiver Flächen wie Vegetationsbereichen und Gehölzbewuchs sowie Wegfall von Oberflächengewässern, reduzierte Selbstreinigungsbereiche für die lufthygienischen

Verhältnisse (Verlust an Adsorptionswirkungen der Grünstrukturen z. B. für Staubbindung) und eingeschränkte Durchströmungsbahnen im Gebiet durch riegelartige Bebauung sind ebenfalls als Beeinträchtigung zu werten.

Für das Orts- und Landschaftsbild können sich zusätzliche Belastungen durch die Inanspruchnahme von bisher nicht genutzten Flächen mit „naturnahem“ Charakter ergeben.

6.8.2 Maßnahmenkonzept zu Vermeidung, Ausgleich und/oder Ersatz

Vermeidung / Minimierung

Zunächst muß festgehalten werden, daß die Inanspruchnahme bereits teilerschlossener oder in vorbelasteter Lage befindlicher Flächen innerhalb des Planungsgebiets zunächst den Verlust hochwertiger, unbelasteter Räume und Flächen an anderer Stelle des Planungsraums vermeidet. Die Anbindung an die bereits vorhandenen Verkehrsachsen sichert eine höhere Ausnutzung bei gleichbleibender Eingriffsintensität für Flächeninanspruchnahme, Ortsbildüberprägung etc. ab.

Alle besonders geschützten Biotope (Feucht- und Röhrichtflächen, Heckenbereiche) bleiben vollständig erhalten. Eine Abrundung sichert in Teilbereichen zusätzliche Pufferflächen gegenüber den angrenzenden, größtenteils bereits vorhandenen Nutzungen. Vorhandene zusammenhängende Gehölzbestände sowie Ruderalflächen in deren Umfeld bleiben erhalten.

Ausgleich

Der Rückbau versiegelter Flächen und Abriß nicht mehr genutzter Baukörper ist ein Ausgleich für Flächeninanspruchnahme durch die bauliche Nutzung durch Gewerbe- und Verkehrsflächen. Die Rekultivierung dieser Bereiche mit Bodenauftrag, Initialbepflanzung und Anlage ruderaler Vegetationsflächen mit freier Entwicklung gleicht Verluste gleichartiger Strukturen aus.

Der Ersatz abgängiger Gehölze innerhalb der zu erhaltenden Strukturen der Baufelder sichert die langfristige Wirksamkeit der Bereiche ab.

Neue Grünstrukturen, vornehmlich in den Randbereichen der Baufelder mit Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt, gewährleisten die abschirmende Eingrünung der Baufelder, die begleitende Begrünung im Übergangsbereich zu den öffentlichen Straßentrassen (kleinmaßstäbliche Einbindung für Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer als Ausgleich der Beeinträchtigungen durch die großvolumigen Baukörper) sowie die ökologische Verbundfunktion innerhalb des Gebietes.

Pflanzgebote für die Verkehrsflächen sichern die Eingrünung und Überschirmung der teil- und vollversiegelten Flächen ab. In extensiv gestalteten Straßenbegleitgrünflächen kann Oberflächenwasser der Geh- und Radwege aufgenommen und dem „kleinen“ Wasserkreislauf durch versickern wieder zugeführt werden.

Die Umverlegung des Roßgrabens im westlichen Teil des Planungsgebietes geht einher mit Ausgleichswirkungen für das Schutzgut Wasser (Verbesserung der Fließgewässersituation, Erhöhung der Selbstreinigungsfunktionen, Erhöhung der Verdunstungs- und Versickerungsrate durch Gestaltung von Feuchtfächen), das Schutzgut Boden (Revitalisierung bereits genutzter Gleisstandorte, Förderung der Entwicklung vielfältiger Bodentypen durch Wiederauftrag von Mineral- und Oberbodenschichten), das Schutzgut Arten und Biotope durch die Initiierung vielfältigster Lebensbereiche entlang des Grabens und in seiner engsten Benachbarung) sowie Landschaftsbild durch die Neuanlage einer als naturnah empfundenen Biotopstruktur nebst Randlagen.

Vorgeschlagen werden im Übergangsbereich zum Kalksteinbruch im Nordwesten sowie zur Bundesstraße im Norden und Nordosten zusätzlich Flächen mit überwiegendem Sträucherbesatz und Einzelbäumen/Baumgruppen, um einen dichten Vegetationsbestand zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Umgebung zu gewährleisten und gleichzeitig in den natürlichen Bereiche eine Minderung der betriebsbedingten Auswirkungen aus dem Gebiet heraus zu erreichen. Nach Osten hin sichert die zusätzliche Einordnung von Bäumen in den ruderalen Vegetationsbestand die großmaßstäbliche Eingrünung und stellt eine Aufwertung des Zäsurgrüns im Hinblick auf Sicht- und Lärmschutz aus dem Gebiet heraus dar.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen P1 (Hochstämme), P2 (dichter Strauchbesatz und darin enthalten einzelne Bäume und Baumgruppen) und P3 (Gestaltung und Strukturierung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baumpflanzung je begonnene 200

m² Fläche) festgelegt.

Beeinträchtigungen, die aus der Anlage von Stellplätzen in den Freianlagen resultieren, werden ausgeglichen durch die Eingrünung der Stellflächen. Dazu ist für jeweils begonnene 6 Stellplätze ein Baum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Bäume dienen der Beschattung und haben somit neben einer Aufwertung des Ortsbildes vor allem klimatische Bedeutung (Verminderung der Aufheizung der Flächen, Erhöhung der Verdunstungsrate – Abkühlereffekt).

Diese Maßnahmen, die einzelnen Bauvorhaben als Ausgleich für Eingriffe zugeordnet werden, streben Biotoptypen an, die langfristig eine hohe Wertigkeit erreichen sollen. Eine Kompensation von Eingriffen gleicher ökologischer Wertigkeit in kurzem Zeitraum ist jedoch selten möglich, da Neuanpflanzungen oder aufgelassene Flächen noch nicht die Funktionsfähigkeit älterer Vegetationsbestände erreichen können.

Über die Pflanzgebote und die Festlegungen von Flächen zum Bepflanzen soll sowohl im Übergang zum unbebauten Bereich als auch zwischen den einzelnen Grundstücken für eine ausreichende Be- und Durchgrünung unter Beachtung der Nutzbarkeit der Bau- und Verkehrsflächen gesorgt werden. Zur Ausbildung standortgerechter Bestände werden Festlegungen zur Artenauswahl getroffen. Für die Ruderalflächen sind mit Ausnahme von Müll- und Unratbeseitigung keine Pflegemaßnahmen vorgesehen, um die natürliche Sukzession zu erhalten und zu fördern.

Die Festlegungen zur Verwendung standortgerechter Pflanzenarten wirkt sich positiv auf die ökologische Wertigkeit der angestrebten Strukturen und Flächen aus.

Ausgleich und Ersatz mit Zuordnungsfestsetzung

Bei Baufeldern, bei denen nach der Bewertung ein Defizit an Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken festgestellt wurde, sind zum einen im Plangebiet Maßnahmen in öffentlichen Grünflächen als auch die plangebietsexternen Maßnahmen entlang der B 80 bzw. im Bereich Dieselstraße/Osendorfer Damm als Kompensationsmaßnahmen zugeordnet worden.

Die Bewertung des Zustandes bzw. der Funktionen von Natur und Landschaft vor und nach dem Eingriff einschließlich aller im Plangebiet festgelegter Kompensationsflächen und –maßnahmen hat ergeben, dass ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht erreicht werden kann.

Deshalb sind geeignete Maßnahmen außerhalb des Plangebietes festgelegt und über § 8 der Festsetzungen – Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen – abgesichert worden.

Es handelt sich dabei um die Bepflanzung auf den Grünstreifen entlang der B 80 mit Bäumen und Sträuchern sowie um die Erweiterung einer Sukzessions- und Gehölzfläche im Bereich der Dieselstraße/Osendorfer Damm.

Im Grünordnungsplan wurde im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mittels einer verbalargumentativen einschließlich einer quantifizierenden Bewertungsmethode für die einzelnen Baufelder und Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe stattfinden, durchgeführt, um die notwendigen Kompensationsmaßnahmen zu ermitteln.

Manche Eingriffe können dabei durch die festgesetzten Pflanz- und Begrünungsgebote auf den Grundstücken selbst ausgeglichen werden, bei anderen Eingriffen sind jedoch auch außerhalb der Baugrundstücke/Verkehrsflächen im Plangebiet z.B. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft oder Maßnahmen in öffentlichen Grünflächen notwendig, die diesen Grundstücken insgesamt pauschal als Kompensationsflächen und –maßnahmen entsprechend § 8 zugeordnet sind.

Als Ausgleich für den Ausbau der Weststraße und der Bau der L 164 n soll der Rossgraben in einer neuen Trasse offengelegt, naturnah gestaltet und bepflanzt werden. Den Eingriffen beim geplanten Ausbau der Kaolin-/Schieferstraße, Zscherbener- und Porphystraße werden als Ausgleich Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünflächen südlich der Kaolinstraße zugeordnet.

Bei einer Komplettumsetzung der im GOP vorgeschlagenen und in den textlichen Festsetzungen festgelegten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes kann von einer vollständigen Kompensation der beschriebenen Eingriffswirkungen ausgegangen werden.

6.9 Verkehrserschließung

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen für öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Die Porphyrstraße wurde in den vergangenen Jahren in ihrem örtlichen Verlauf grundhaft ausgebaut und in Richtung Westen bzw. Nordwesten verlängert und an die Zscherbener Landstraße angebunden. Hier wurde der vorhandene Straßenraum als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Kaolinstraße wurde ebenfalls in den vergangenen Jahren in Teilabschnitten grundhaft ausgebaut. Die Kaolinstraße wurde im vorhandenen Straßenraum als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Für die Zscherbener Landstraße ist ein Erneuerungsbedarf festzustellen, insbesondere fehlen hier die Nebenanlagen (Geh- und Radwege). Mittelfristig stehen jedoch keine Haushaltsmittel zur Durchführung dieser Maßnahme zur Verfügung. Im Bebauungsplan wird ein geringfügiger Flächenabzug vom Grundstück der Wirtschaftsschule für die Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um diesen perspektivisch erforderlichen Straßenausbau zu ermöglichen.

Im Zusammenhang mit dem Bau der Landstraße L 164 n, welche am Südwestrand des Plangebietes in das Stadtgebiet hereingeführt und nördlich des Schießplatzes an die Weststraße angebunden wird, macht sich ein Ausbau der Weststraße erforderlich. Die Straße wird auf 4 Fahrspuren verbreitert und mit Nebenanlagen (Geh-Radweg) ausgestattet. Auf eine Flächenfreihaltung für eine Straßenbahntrasse in Mittellage wird abweichend von der ursprünglichen Planfassung verzichtet. Trotzdem ist ein Mittelstreifen zwischen den Richtungsfahrbahnen erforderlich, um dort Abbiegespuren etc. realisieren zu können. Mit den beidseitigen Baumreihen außerhalb der Straßenverkehrsfläche soll so eine optisch attraktive Stadteingangssituation in das Gewerbegebiet gestaltet werden.

Für den Ausbau der Weststraße sind Flächenabzüge von Gewerbegrundstücken erforderlich. Das Grundstück der Zahnarztpraxis Friedewald muss gänzlich aufgegeben werden.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte westliche Randstraße soll ersatzlos entfallen.

Die Schieferstraße wird im bestehenden Straßenverkehrsraum als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Geplant ist der Bau einer Verbindungsstraße zwischen der Schieferstraße und dem Gewerbegebiet Angersdorf. Ein entsprechender Straßenanschluss ist im Bebauungsplan bereits festgesetzt. Für den Straßenverlauf bis Angersdorf muss das entsprechende Planungsrecht über eine Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Angersdorf zum Gewerbegebiet herbeigeführt werden. Mit Verkehrswirksamkeit der nachstehend genannten Verbindungsstraße wird die Verkehrsbelegung des Knotenpunktes Porphyrstraße/ Schieferstraße zunehmen. Perspektivisch ist dieser Knotenpunkt so umzubauen, dass der bestehende Fahrbahnversatz des südlichen Teils der Schieferstraße durch eine gestalterisch und fahrdynamisch günstige dreiarmlige Knotenpunktlösung ersetzt wird.

Der öffentliche Parkplatz im Nordosten vor dem Standort des Umspannwerkes West ist für Besucher des Naherholungsgebietes Angersdorfer Teiche geplant. Er ist bezüglich seiner Lage und beschränkten Größenordnung (max. 56 Stellplätze) nicht geeignet, den gesamten mit dem Freibad in Verbindung stehenden Verkehr aufzunehmen. Dazu wird unmittelbar am Freibad eine Lösung geschaffen werden müssen.

6.10 Immissionsschutz

6.10.1 Lärm

Für den ursprünglichen Bebauungsplan wurde eine Lärmprognose für das Gebiet erstellt.

Die Aussagen wurden bezüglich des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens und des jetzt aktuell einschätzbaren aktuellen Gewerbelärms neu untersucht.

Zum Gewerbelärm

Gemäß DIN 18005, Teil 1 ist jede Fläche als Flächenschallquelle mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel kontingentiert worden, um den tatsächlichen Ansprüchen der jeweiligen Unternehmen entgegenzukommen. Die entsprechenden Tag- und Nachtwerte von 50-70 dBA/m² sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Prognosewerte sagen aus, dass in den angrenzenden Wohngebieten und im Erholungsgebiet "Angersdorfer Teiche" die Immissionsrichtwerte durch Gewerbelärm nicht überschritten werden. Lediglich im Süden der Kleingartenanlage kann es zu einer Pegelüberschreitung kommen. In diesem Falle ist unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Anlage schon immer in der Nachbarschaft eines Gewerbegebietes lag und die kleingärtnerische Nutzung mit der gewerblichen in der Regel nicht zeitgleich stattfindet, diese geringfügige Überschreitung in Kauf genommen werden.

Zum Verkehrslärm

Angesichts der zulässigen Nutzungen in einem Gewerbegebiet können die Auswirkungen des Straßenverkehrslärmes vernachlässigt werden. Es gibt kein Bedürfnis Festsetzungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen.

6.10.2 Luftschadstoffemissionen /- immissionen

Die Untersuchung möglicher Schadstoffemissionen bzw. Immissionen ist notwendig aufgrund der Lage des Untersuchungsgebietes am Südwestrand von Halle, in der Hauptwindrichtung. Die Aufgabenstellung bestand darin zu ermitteln, ob vom Gewerbegebiet Emissionen ausgehen, die eine erhebliche Belästigung der dort Beschäftigten und der Bewohner der umliegenden Wohnstandorte Neustadt, Angersdorf und Zscherben darstellen.

Eine weitere Fragestellung war, ob durch eine gezielte Einschränkung des Energieträgereinsatzes dem entgegengewirkt werden kann.

Für die Ermittlung der Luftschadstoffwerte wurde konzeptionell von Heizöl- und Erdgasbefeuerten Einzelfeuerungsanlagen ausgegangen. Die aus der Vielzahl relativ kleiner in geringer Höhe emittierender Einzelquellen resultierenden Immissionsbelastungen wurden quantifiziert.

Ergebnis: (Auszug aus dem Bericht der TÜV- Rheinland Gruppe vom 08.12.1992)

"Auf Grund der geringen Immissionszusatzbelastungen, resultierend aus den Emissionen des geplanten Gewerbegebietes, sind durch das Vorhaben keine Gesundheitsgefahren oder erheblichen Belästigungen für die Nachbarschaft und die Allgemeinheit zu erwarten."

Eine Beschränkung des Energieträgereinsatzes durch textliche Festsetzungen ist deshalb nicht notwendig.

Hinweis: Regelungen ergeben sich aus der Satzung zum Anschlusszwang an das Fernwärmenetz. In den Satzungsbereich fallen sämtliche innerhalb des Plangebietes östlich der Haupterschließungsstraße liegenden Grundstücke.

6.11 Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Gebiet des B-Plan Nr.1 sind im Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, Verdachtsflächen und altlastenverdächtiger Flächen der Stadt Halle (Saale) zum jetzigen Zeitpunkt die nachfolgend aufgeführten Grundstücke erfasst:

Altstandorte:

- 1.) VEB Brauerei Halle, Objekt 1031, Schieferstraße 20
- 2.) VEB Backwarenkombinat, Objekt 1007, Porphyrstraße 14
- 3.) VEB Gebäudewirtschaft Halle- Neustadt, Objekt 1002, Kaolinstraße 4
- 4.) VEB Stadtwirtschaft, Schieferstraße 2, Kaolinstraße 16
- 5.) VEB Kombinat Kraftverkehr, Objekt 1021, Kaolinstraße 12
- 6.) Großhandel OGS, Porphyrstraße 20
- 7.) VEB Vorfertigung Halle, Objekt 1021, 1022 (Plattenwerk), Porphyrstraße 6

- 8.) VEB Baustoffversorgung Halle, Objekt 1023, Zscherbener Landstraße
- 9.) Zentrale Instandhaltung, Objekt 1024, Zscherbener Landstraße 17
- 10.) VEB Kindermoden Aschersleben, Objekt 1003, Weststraße 25

Altablagerungen:

- 11.) „Am Plattenwerk“
- 12.) „Hochbau-Rep. (Am Kalksteinbruch)“
- 13.) „Block 1015 (Kraftverkehr)“
- 14.) „Industriegebiet, Neustadt“
- 15.) „Industriegebiet, Weststraße“
- 16.) „Industriegebiet“
- 17.) „südlich Kalksteinbruch“
- 18.) „Industriegebiet, Neustadt“
- 19.) „Halle-West Bau“

Der Unteren Bodenschutzbehörde liegen Gutachten zur Untersuchung des Altlastenverdachts auf den o.g. Grundstücken vor. Die Vorhandenen Gutachten können im Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde eingesehen werden.

Im Bereich der Altablagerungen wurden durch Untersuchungen keine Gefährdungen der Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung in Bezug auf die gegenwärtige und geplante gewerbliche Nutzung festgestellt.

Bei folgenden Altstandorten wurden durch orientierende Untersuchungen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs.5 Nr.3 BauGB) festgestellt:

Altstandort Zscherbener Landstraße 17

Das Gelände wurde als Instandhaltungsstützpunkt für Baumaschinen gewerblich genutzt. Der Umgang mit umweltrelevanten Schadstoffen war auf Bereiche einer Diesel- Tankstelle und Werkstätten mit Montagegruben beschränkt. Im Boden befinden sich lokal eng begrenzte Mineralölkonzentrationen, die im Wesentlichen auf dem Eintrag von Dieselmotoren und Motoren- bzw. Schmierölen beruhen.

Altstandort Porphyrstraße 6

Der Standort wurde bis 1995 als Betonplattenwerk genutzt. Als Schadstoffe wurden hauptsächlich Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) in zum Teil umweltrelevanten Konzentrationen nachgewiesen. Im Rahmen von Tiefbauarbeiten in Zusammenhang mit dem Neubau einer Halle erfolgte im östlichen Teil des Grundstücks teilweise ein Austausch der kontaminierten Bodenbereiche.

Altstandort Kaolinstraße 12

Das Gelände ist seit den 70-er Jahren für die gewerbliche Nutzung als Fuhrpark durch den VEB Kombinat Kraftverkehr und dessen Nachfolger genutzt worden.

Im Bereich einer ehemaligen Tankstelle wurden Kontaminationen des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) nachgewiesen. Es handelt sich um eine lokal eng begrenzte Kontamination des Bodens unter der Betondecke der ehemaligen Tankstelle.

Die Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind gemäß §9 (5) Nr.3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bei einer industriell/gewerblichen Nutzung der Grundstücke ist davon auszugehen, dass keine Gefährdung der Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung im bodenschutzrechtlichen Sinne besteht.

In nachfolgenden Verwaltungsverfahren ist das weitere Vorgehen bezüglich der Bodenverunreinigungen (Altlast) gemäß §9 (2) i.V. mit §4 BBodSchG zu klären.

Im Bereich der anderen vorgenannten Grundstücke wurden keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, festgestellt.

7. Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet ist bzw. kann mit Trinkwasser, Erdgas, Elektroenergie, Fernwärme versorgt werden kann. Ein Anschluss an das zentrale Abwassernetz der Stadt und an das Fernmeldenetz der Deutschen TELEKOM ist ebenfalls möglich. Jedoch ist die Verlängerung des öffentlichen Abwassernetzes gegenwärtig nur bis zum Grundstück Fa. Gautzsch möglich, nicht jedoch bis zur Stadtgrenze (in der Trasse der L 164n).

Es ist gewährleistet, dass jedes vorhandene und jedes neu zu bildende Grundstück im gegenwärtigen noch unbebauten Bereich an eine befahrbare Verkehrsfläche angeschlossen werden kann. Die Ver- und Entsorgungssysteme sind in den öffentlichen Straßenräumen zu verlegen.

Bestehende Leitungsstränge der Haupterschließungssysteme, die gegenwärtig zum Teil über private Grundstücke verlaufen, können im Zuge der Realisierung der Straßenbaumaßnahmen schrittweise in den öffentlichen Raum umverlegt werden.

Die geplante Offenlegung des Roßgrabens westlich der Weststraße ist ein langfristig zu realisierendes Vorhaben. Für die Veränderung des Gewässers ist die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens erforderlich.

Bei der Errichtung von Großvorhaben ist mit Problemen hinsichtlich der ausreichenden Bereitstellung von Löschwasser zu rechnen. Hier wird gegebenenfalls die Errichtung von Zisternen oder Löschwasserteichen erforderlich.

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Kosten, die der Stadt Halle entstehen

Die Kommune ist verpflichtet, die Erschließung des Baugebietes vorzubereiten und durchzuführen. Abhängig von der Art der Erschließungsmaßnahme wird damit für die Anlieger eine Erschließungsbeitragspflicht begründet, bzw. eine Ausbaubeitragspflicht.

Außer den Kosten für Grunderwerb entstehen der Kommune Kosten für die Planung und den Bau der Erschließungsanlagen einschließlich der Grünanlagen.

Die Kosten für die Realisierung der Erschließungsmaßnahmen wurden überschlägig ermittelt. Insgesamt ergibt sich folgende Übersicht:

Kostenzusammenstellung

Kosten für:

- | | |
|------------------------|-------------------|
| - Straßen- und Wegebau | ca. 8,17 Mio Euro |
| - Abwasser | ca. 3,57 Mio Euro |
| - Trinkwasser | ca. 1,86 Mio Euro |

Das entspricht der Kostenschätzung zum B- Plan Nr.1, der am 25.05.95 als Satzung beschlossen wurde, in Euro umgerechnet.

Gegenwärtig kann nur der Ausbau der Weststraße und das Anlegen der öffentlichen Grünflächen kostenseitig eingeschätzt werden:

Kosten für:

- | | |
|---|-------------------|
| - das Anlegen der öffentlichen Grünbereiche
(10 Grünflächen und Begrünungsleistungen
bei 3 Straßenbauvorhaben | ca. 1,28 Mio Euro |
| - Baukosten der Weststraße
einschl. Grunderwerb, Ausgleich und Ersatz
und Planungskosten | ca. 4,50 Mio Euro |

8.2. Wirtschaftliche Belange

Durch den Bebauungsplan werden die städtebaulichen Voraussetzungen für die Ansiedlung und

Entwicklung von Handwerks- und Gewerbebetrieben geschaffen. das führt zu einer positiven wirtschaftsstrukturellen Entwicklung der Stadt Halle als Oberzentrum sowie zu einer Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes. Über die Einnahme von Gewerbesteuern fließen finanzielle Mittel in den kommunalen Haushalt, die der Stadt im sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen Bereich zur Verfügung stehen.

8.3 Belange der Landwirtschaft

Gemäß Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Planaufstellung bestehen seitens des Amtes für Landwirtschaft und Flurneuordnung Halle gegen die geplanten Maßnahmen keine Einwände.

Bei der Neuerschließung von Gewerbeflächen handelt es sich um mehrjährige Ackerbrachen, also um Flächen, die seit längerem nicht mehr intensiv bewirtschaftet werden.

8.4 Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Siedlungsstrukturen

Das Gewerbegebiet Neustadt existiert als "Versorgungsgebiet" schon seit mehr als drei Jahrzehnten. Seine Entwicklung ist, wie bereits erwähnt, mit der Entstehung der Wohnbebauung Neustadts verbunden.

Da die Kommune an der Ausweisung von Gewerbeland großes Interesse hat, andererseits aber Bauland auf dem Territorium von Halle nur in begrenztem Maße zur Verfügung steht, ist es sinnvoll, die bereits als Gewerbebestände vorhandenen und zumindest teilweise erschlossenen Flächen zu nutzen bzw. durch eine intensivere Nutzung aufzuwerten.

Das Gebiet ist verkehrsgünstig an der Bundesstraße B 80 gelegen. Durch den Bau des Autobahnzubringers wird sich die Erschließungssituation noch weiter verbessern.

Aus siedlungsstruktureller Sicht ist die Erhaltung und Fortsetzung dieses Gewerbebestandes von großer Bedeutung.

8.5 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die privaten Belange der im Gebiet ansässigen Firmen.

Warum die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus städtebaulicher, ökologischer und baurechtlicher Sicht notwendig sind, wurden in den vorangegangenen Ausführungen unter Bezugnahme auf vorliegende Fachgutachten erläutert.

Alle diese Festsetzungen bewegen sich innerhalb der vom Gesetzgeber vorgegebenen Grenzen zur Durchsetzung eines städtebaulichen Konzeptes.

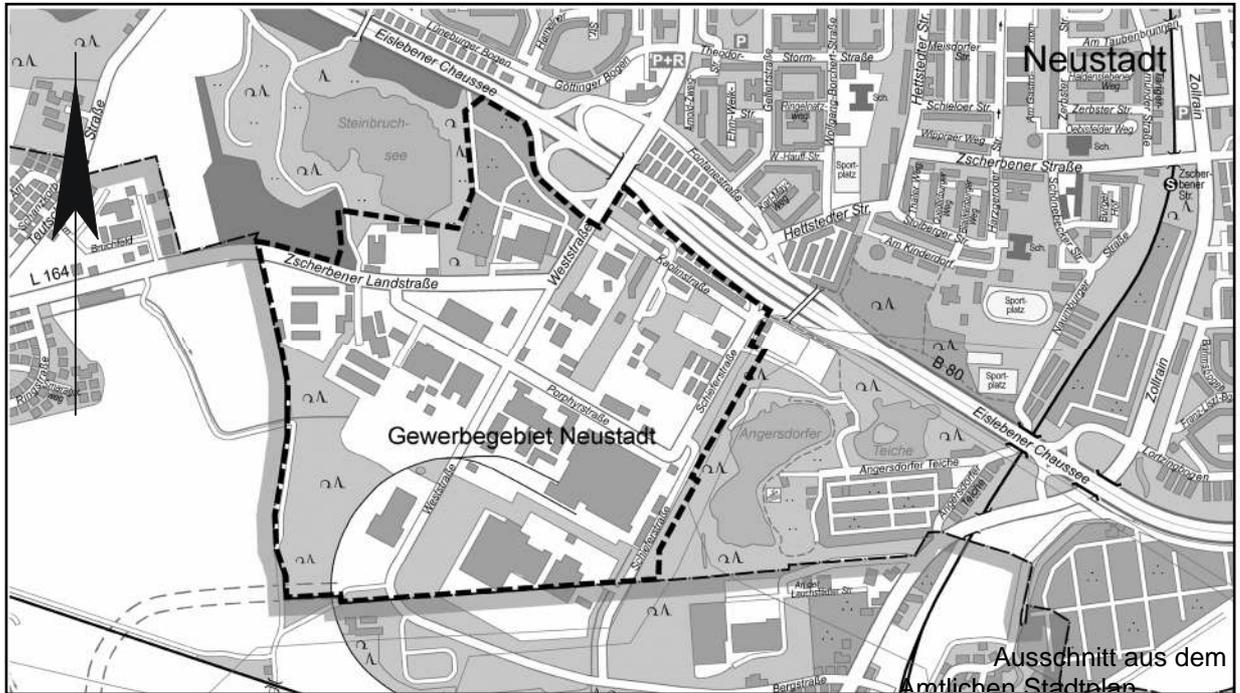
Es wird eingeschätzt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes keinen unzumutbaren Eingriff auf die Eigentumsrechte und die Nutzbarkeit der Grundstücke darstellen.

Im Bereich des Flurstückes 8/1, Flur 9, Weststraße 29 (Friedewald/ Meinhard/ Bohne) wird die Aufgabe gewerblicher Nutzungen erforderlich.

Die Kinderfreundlichkeitsprüfung ist erfolgt. Die Belange von Kindern sind im Gewerbegebiet nicht betroffen.

8.6 Umweltbelange

Den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden umfassend Rechnung getragen. Insbesondere eröffnet sich mit der 1. Änderung der Satzung durch die angestrebte Offenlegung des Roßgrabens eine positive Entwicklungsmöglichkeit zur Renaturierung.



STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 1 Teil 1

Gewerbegebiet Neustadt 1. Planänderung

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 90 BauO LSA

Planungsbüro

Stadt Halle (Saale)
FB Stadtplanung und Entwicklung

Aktualitätsstand
der Planung

1.Juni 2005

Gemarkung

Halle-Neustadt

Flur

9,10

Maßstab

Kartengrundlage

Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte