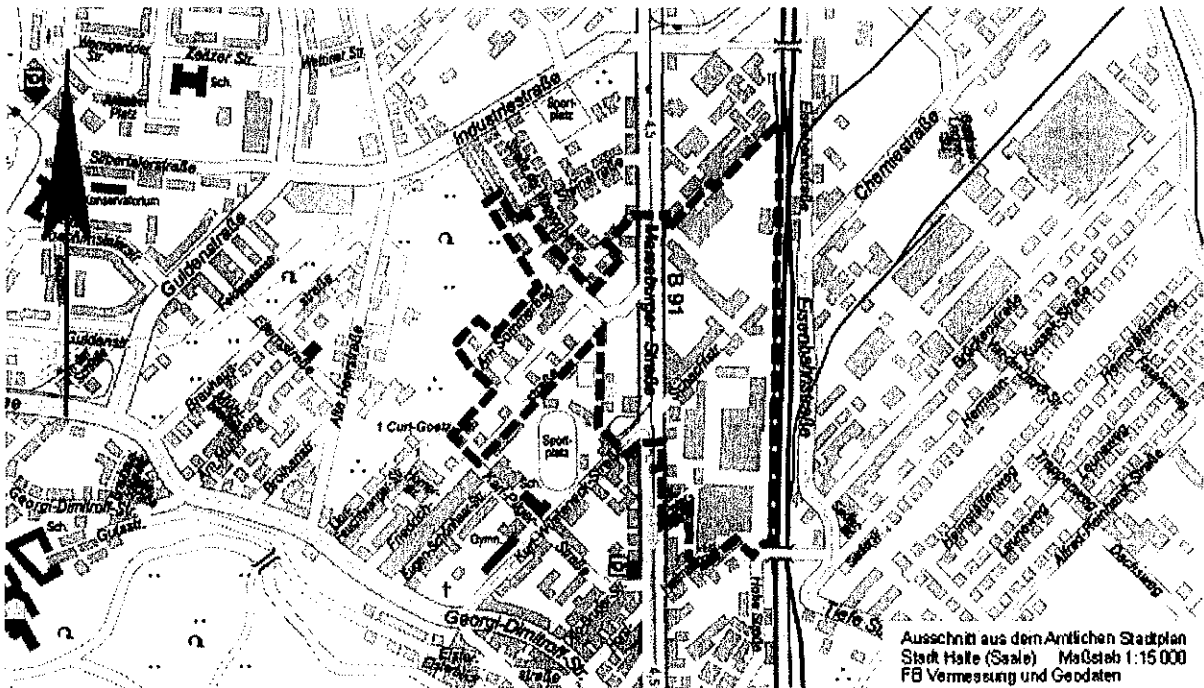


Bebauungsplan Nr. 112

Stadt Halle (Saale)



**Industrie- und Gewerbepark Ammendorf,
Merseburger Straße / Schachtstraße**

Begründung

Planungsbüro:
H + B Stadtplanung
Graseweg 2
06108 Halle (Saale)

Datum: März 2003

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erfordernis der Planaufstellung	2
2.	Räumlicher Geltungsbereich	2
3.	Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation	3
3.1	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN	3
3.2	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION UND PLANVERFAHREN	3
3.3	VORPRÜFUNG ZUM ERFORDERNIS EINER UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG	3
3.4	FACHPLANUNGEN UND GUTACHTEN	4
4.	Bestandsaufnahme	4
4.1	EIGENTUMSVERHÄLTNISSSE	4
4.2	BAULICHER BESTAND	4
4.3	VERKEHRERSCHLIEßUNG	5
4.3.1	Motorisierter Individualverkehr	5
4.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr	6
4.3.3	Rad- und Fußwege	6
4.4	STADTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	6
5.	Planungskonzept	6
5.1	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	6
5.2	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT	7
5.3	VERKEHRSKONZEPT	7
5.3.1	Motorisierter Individualverkehr	7
5.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr	8
5.3.3	Fuß- und Radverkehr	8
6.	Begründung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
6.1	ART, MAß UND UMFANG DER NUTZUNGEN	8
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	9
6.1.3	Überbaubare Flächen, Bauweise	10
6.1.4	Grundstückszufahrten an der Merseburger Straße	10
6.1.5	Garagen und Nebengebäude	11
6.1.6	Grünflächen	11
6.1.7	Bindungen für Bepflanzungen, Festsetzungen zu Anpflanzungen	11
6.1.8	Zuordnung gebietsexterner Ausgleichsmaßnahmen	11
6.2	VERKEHRERSCHLIEßUNG, LEITUNGSRECHTE	12
6.2.1	Verkehrsflächen	12
6.2.2	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belegende Flächen	12
6.3	IMMISSIONSSCHUTZFESTSETZUNGEN	13
6.3.1	Festsetzungen zur Gliederung nach immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln	13
6.3.2	Festsetzungen zum passiven Schallschutz	13
6.4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
6.4.1	Dachform und Firstrichtung	14
6.4.2	Werbeanlagen	14
6.4.3	Gestaltung der Stellplätze für PKW	14
6.4.4	Vorgärten und Einfriedungen in Wohngebieten	14
6.4.5	Gestaltung der Wertstoffbehälter	14
7.	Umweltbericht	14
7.1	VORHABENBESCHREIBUNG	15
7.2	BESTANDSAUFNAHME DER UMWELT	15
7.2.1	Schutzgut Boden	15
7.2.2	Schutzgut Wasser	16
7.2.3	Schutzgut Klima und Luft	16
7.2.4	Schutzgut Arten und Biotope	17
7.2.5	Schutzgut Mensch	18
7.2.6	Schutzgut Sach- und Kulturgüter	18
7.2.7	Wechselwirkungen der Schutzgüter	18
7.2.8	Zusammenfassende Beurteilung	19
7.3	MAßNAHMEKONZEPTE ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH	19
7.3.1	Maßnahmen zu Natur und Landschaft	19
7.3.2	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	20
7.3.3	Maßnahmen des Immissionsschutzes	21
7.4	KONFLIKTANALYSE	22
7.5	ALTERNATIVENPRÜFUNG	22
7.6	ZUSAMMENFASSUNG	22
8.	Stadttechnische Erschließung	22
8.1	ABWASSER	22
8.2	TRINKWASSER	22
8.3	ENERGIEVERSORGUNG UND KOMMUNIKATION	23
9.	Flächenbilanz	23
10.	Planverwirklichung	23
10.1	BODENORDNUNG	23
10.2	KOSTENSCHÄTZUNG / KOSTENTRAGUNG	23
10.3	ERSCHLIEßUNGSVERTRÄGE UND ANDERE STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE	24
11.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	24
Anlage:	Pflanzlisten	25

1. Erfordernis der Planaufstellung

Auf dem bisherigen Gelände des Werkes 1 der Bombardier Transportation, DWA Deutsche Waggonbau GmbH ist die Entwicklung des Industrie- und Gewerbeparks Halle-Ammendorf beabsichtigt. Der Standort der Bombardier AG wird künftig auf der Ostseite der Bahnstrecke Halle-Merseburg konzentriert, so dass eine Nachnutzung der durch die Bombardier AG nicht mehr verwendeten Flächen planerisch vorbereitet und ermöglicht werden muss.

Für die Standortentwicklung befindet sich eine Trägergesellschaft unter Beteiligung des Landes Sachsen-Anhalt und der Stadt Halle in Gründung. Eine Machbarkeitsstudie zur künftigen Nutzung wurde bereits im Auftrag der Stadt Halle erstellt¹. Der Bebauungsplan beruht inhaltlich in wesentlichen Teilen auf dem Ergebnis dieser Studie. Danach sollen bisher im Gebiet bereits neu angesiedelte Unternehmen ihr Engagement verfestigen können, die Ansiedlung neuer Unternehmen soll gefördert werden.

In die Planung einbezogen ist auch das angrenzende Gelände des früheren Straßenbahnbetriebshofes Ammendorf, das gegenwärtig teilweise ungenutzt ist, sowie weitere zum Verkauf stehende bzw. bereits teilweise umgenutzte Flächen des ehemaligen Waggonbaukomplexes westlich der Merseburger Straße einschließlich der früheren, jetzt zu Wohnungen umgenutzten Wohnheime.

Anlass der Planung ist unter den zuvor geschilderten Voraussetzungen vor allem das Erfordernis, angesichts der beabsichtigten Neuansiedlung gewerblicher Nutzungen hierfür Planungssicherheit zu schaffen. Das Planerfordernis begründet sich im Wesentlichen:

- Aus dem Erfordernis, öffentliche Erschließungsflächen innerhalb der bisher zusammenhängenden, zukünftig aber aufzuteilenden Werksanlagen festzulegen und mittels Erschließungsverträgen zu realisieren.
- Aus der notwendigen Steuerung der Immissionssituation innerhalb der räumlich eng verzahnten Gewerbe- und Wohnbaugrundstücke, hierbei ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanes wegen des Gebotes der planerischen Konfliktvermeidung und Konfliktbewältigung in der gegebenen Situation einer Umstrukturierung der bisherigen Nutzungen nahezu zwingend vorgegeben.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst bestehende Baugebiete beidseits der Merseburger Straße im Stadtteil (Gemarkung) Ammendorf, Fluren 2 und 3. Die Merseburger Straße ist zwischen den Knotenpunkten Schachtstraße / Kurt-Wüsteneck-Straße im Süden und der Straße der Waggonbauer (Parkplatz an der Merseburger Straße) im Norden in den Geltungsbereich einbezogen. Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft im Norden zunächst entlang der bestehenden Straße „Am Sommerbad“ unter Einbeziehung der Flächen eines vorhandenen Heizhauses (Flurstücke 28/17 und 28/18) sowie der Flurstücke 28/7 und 28/8 nördlich dieser Straße. Die Grenze verläuft dann weiter von West nach Ost entlang der rückwärtigen Grenzen der Wohnbaugrundstücke an der Straße der Waggonbauer bis zur Merseburger Straße. Von der Merseburger Straße verläuft sie nach Osten entlang der bisherigen Grenze des Werkes 1 des früheren Waggonbaugeländes bis zur Bahnstrecke Halle- Merseburg. Entlang der Bahnstrecke verläuft die Grenze nach Süden bis in Höhe der Brücke Hohe Straße, von dort nach Westen zur Karl-Peter-Straße und entlang dieser weiter bis zur Merseburger Straße. Der Grenzverlauf zieht sich von hier nach Norden bis zur Schachstraße entlang der Ostseite der Merseburger Straße und quert die Merseburger Straße hier nach Westen zur Kurt-Wüsteneck-Straße. Er verläuft weiter entlang der östlichen und nördlichen Grenze des Sommerbad- und Sportplatzgeländes bis zur Einmündung Friedrichstraße / Karl-Pilger-Straße und von hier weiter nach Norden bis zu dem Flurstück 28/4 westlich des oben erwähnten Heizhauses. Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung räumlich bestimmt.

¹ Büro Obermeyer Albis Bauplan: Machbarkeitsstudie Technologie-, Industrie- und Bildungspark Halle (2002)

3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete und sonstige Planungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Halle sind die Ziele der Raumordnung sowie die örtlichen Entwicklungsziele für das Planungsgebiet des Bebauungsplanes zusammengefasst: Die westlich an die Merseburger Straße angrenzenden Flächen des Plangeltungsbereiches sind als eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) und die Flächen zwischen der Bahn und der Merseburger Straße als Gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt.

An das westliche Gewerbegebiet (GEe) gliedern sich Grünflächen mit Versorgungsfunktion, darunter Sportplatz und Freibad sowie Wohnbauflächen an.

Die Merseburger Straße ist als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Daraus ergeben sich folgende wesentliche Vorgaben:

Die bisher industriell genutzten Flächen beiderseits der Merseburger Straße sind zur Vermeidung von Immissionskonflikten zukünftig als nach der Art der Betriebe und ihrem Emissionsgrad gegliederte Gewerbegebiete festzusetzen.

Die dargestellten Wohnbauflächen westlich der Merseburger Straße sind als Wohngebiete festzusetzen.

Von der Alten Heerstraße aus ist ein Grünzug zum Ammendorfer Sommerbad dargestellt, der im Bebauungsplan, soweit der Geltungsbereich berührt wird, festzusetzen ist.

Die Merseburger Straße ist unter Berücksichtigung der darin gelegenen Straßenbahntrasse in ihrer Funktion als örtliche Hauptverkehrsstraße zu sichern.

3.2 Planungsrechtliche Situation und Planverfahren

Der Plangeltungsbereich ist gegenwärtig insgesamt unbeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB.

Den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 112 hat der Stadtrat am 13.12.2000 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB wurde durchgeführt. Anregungen und Bedenken wurden dabei aufgenommen und in die Bebauungsplanung eingearbeitet. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 12.04.2002 sowie ergänzend vom 03.06.2002 durchgeführt und die Stellungnahmen wurden in der Planung berücksichtigt. Ferner wurden, zur Ermöglichung von zwei Bauvorhaben während der Planaufstellung nach § 33 BauGB, eingeschränkte Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Aufgrund dieser weitgehenden Klärung der durch die Planung zu berücksichtigenden Belange kann mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes ein vorgezogener Abwägungsbeschluss und ein vorbehaltlicher Satzungsbeschluss gefasst werden. Dies dient der Beschleunigung des Verfahrens.

Für den Aufstellungsbereich gilt derzeit zur Sicherung der Planung bis zur Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre sowie ein besonderes Vorkaufsrecht an künftigen Erschließungsflächen.

3.3 Vorprüfung zum Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan ist in der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) der Nr. 18.7 „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen“ zuzuordnen. Nach Nr. 18.8 der o.g. Liste ist im Innenbereich ein Schwellenwert zur Vorprüfung des Erfordernisses einer Umweltverträglichkeitsprüfung von 20.000 qm zulässiger Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO vorgesehen. Dieser Schwellenwert wird bei der vorliegenden Planung überschritten.

Wegen der im Gebiet bestehenden und planerisch zu bewältigenden Immissionskonflikte führt die Vorprüfung schon aus diesem Gesichtspunkt zum Erfordernis einer UVP. Eine

weiter vertiefende Vorprüfung anhand eines Kriterienkataloges ist in diesem Fall nicht erforderlich.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 17 UVPG und § 2a BauGB als unselbstständiger Teil des Bebauungsplan-Verfahrens nach den Verfahrensvorschriften des BauGB durchgeführt (Plan-UVP). Die Ergebnisse der UVP sind im Umweltbericht (Nr. 7 der Begründung) dargelegt.

3.4 Fachplanungen und Gutachten

Im Rahmen der Bestandsanalyse zum Bebauungsplan, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Vorprüfung einer UVP-Pflicht wurden die für den Bebauungsplan erforderlichen Fachplanungen und Gutachten festgestellt:

Als Grundlage für die Festlegung der verkehrlichen Anbindung an die Merseburger Straße wurde durch den Fachbereich Stadtentwicklung und -planung eine Vorplanung für den Knotenpunkt einschließlich Untersuchung von Alternativen beauftragt (Ingenieurbüro f. Tief- u. Straßenbau ITIS GmbH, Halle 2001).

Ferner wurde durch den Fachbereich Stadtentwicklung und Planung ein Grünordnungsplan in Auftrag gegeben (HPI Planungs- und Ingenieurbüro GmbH, Halle 2003).

Zur Klärung der notwendigen Maßnahmen und Festsetzungen zum Immissionsschutz wurde durch den Fachbereich Umwelt ein Fachgutachten beauftragt (Schallgutachten 1585/02, goritzka akustik, Leipzig 2002).

Die beiden letztgenannten Gutachten bilden neben dem allgemein zugänglichen Abwägungsmaterial wesentliche Grundlagen für die Plan-UVP.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich zum größten Teil in Privateigentum, überwiegend der Bombardier Transportation AG. Städtisches Eigentum besteht für die Verkehrsflächen mit öffentlicher Nutzung, dies gilt jedoch nicht für die Straße „Am Sommerbad“, die bisher in Privateigentum ist. Die Schachtstraße ist bis zur Bahnstrecke, auch in dem nicht öffentlich zugänglichen Teil innerhalb des Werksgeländes, in städtischem Eigentum.

Der ehemalige Betriebshof Ammendorf ist Eigentum der HAVAG.

4.2 Baulicher Bestand

Im Bereich östlich der Merseburger Straße, vor allem an den Bahnschienen befinden sich Gewerbeflächen und größere gewerbliche Freiflächen, die von kleineren Betrieben und der Bombardier Transportation, DWA genutzt werden. Die auf den Werksflächen des Waggonbaus und des ehemaligen Straßenbahndepots stehenden Hallen sind zum Teil saniert und ansonsten gebrauchsfähig.

An die Merseburger Straße angrenzend liegt zwischen den Gewerbebetrieben Land brach und Bausubstanzen stehen leer.

In der Karl-Peter-Straße, der Horst-Heilmann-Straße und in der Schachtstraße östlich der Merseburger Straße, ist vorwiegend intakte und zum größten Teil sanierte Wohnstruktur mit nur geringen Leerständen vorhanden.

Westlich der Merseburger Straße, sind Wohnbebauung, Dienstleistungen (u.a. Ärztehaus), und Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Zwischen dem Ärztehaus und dem Einzelhandelsstandort befindet sich Brachland.

„Am Sommerbad“ trifft man auf intakte, größtenteils sanierte Wohnstruktur, Gewerbeflächen, die zum Teil von Kleinbetrieben genutzt werden, und leer stehende gewerbliche Bau-

substanz mit Büro- und Werkstattgebäuden, die zur Zeit saniert wird sowie Garagen. Zwischen dem Sommerbad und den Wohnheimen liegt an der Friedrichstraße eine Kleingartenanlage und nach Westen hin ein locker mit Einfamilienhäusern bebauter Bereich. sind.

Die Nutzungs- und Baustruktur westlich der Merseburger Straße kann überwiegend als stabil betrachtet werden.

Östlich der Merseburger Straße sind hingegen nur die sanierten Wohnbauten und die wenigen bereits neu belegten Gewerbeobjekte als nutzungsbezogene Bindungen für die Planung zu betrachten.

Da in dem gesamten Plangeltungsbereich Wohnnutzung und Gewerbenutzung sich durchmischen, besteht ein hohes Potenzial von Immissionskonflikten zwischen diesen Nutzungen, insbesondere östlich der Merseburger Straße. Aufgrund des Konfliktpotenzials war die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens zur Gesamtsituation - unter Einschluss der verkehrlich erzeugten Immissionen - notwendig.

Erhaltenswerte Bauten finden sich im Plangeltungsbereich an der Schachtstraße. Hier ist das Ensemble aus den gründerzeitlichen Wohnbauten und dem sanierten Verwaltungskomplex des Waggonbaus gestaltprägend. Das Ärztehaus, Merseburger Straße 378 (frühere Poliklinik) ist das einzige Baudenkmal im Geltungsbereich des B- Plans.

Das Planungsgebiet wirkt relativ unstrukturiert, da sich unterschiedlichste Bauformen vermischen und keine einheitliche Raumbildung hervorgeht. Zusätzlich wirken sich Baulücken, Brachland und Leerstand negativ auf das Stadtbild aus. Der Straßenraum der Merseburger Straße verfügt nicht über klare bauliche Raumkanten, was aber durch die Alleebäume abgemildert wird.

4.3 Verkehrserschließung

4.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Zur Einfahrt in die Baugebiete beiderseits der Merseburger Straße dienen fünf Knotenpunkte mit geringer Leistungsfähigkeit.

Bei einer Umsetzung des Bebauungsplanes zu behebbende Mängel in der Erschließung des Gebietes bestehen vor allem, weil in der Merseburger Straße kein ausreichend leistungsfähiger Knotenpunkt besteht. Als besonders problematisch im Hinblick auf die Verkehrssicherheit ist die Situation in Höhe der Haupteinfahrt der Bombardier Transportation AG einzuschätzen. Dort wird die Merseburger Straße von Linksabbiegern aus Richtung Norden gequert. Die rechts abbiegenden LKW müssen aufgrund des Fahrbahnquerschnitts die Straßenbahngleise nutzen, um auf das Werksgelände zu gelangen. Aus diesen Gründen wurde im Rahmen der Vorentwurfsplanung eine verkehrstechnische Vorplanung des erforderlichen Knotenpunktes² erstellt. Diese Planung ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

Ein weiterer Mangel ist, dass das Netz der öffentlichen Straßen bisher nicht mit dem Ziel der Parzellierung des Geländes in Grundstücke für kleine und mittelständische Unternehmen vereinbar ist. Daher müssen innere Erschließungsstraßen neu festgesetzt werden. Die Festsetzungen müssen eine Anbindung nach Norden zur Industriestraße und nach Süden zur Hohen Straße ermöglichen. Die dort gelegenen Gewerbestandorte sind bei der Neuordnung des Erschließungsnetzes zu berücksichtigen. Westlich der Merseburger Straße muss die bisher fehlende geordnete Anbindung der Straße „Am Sommerbad“ zur Merseburger Straße festgesetzt werden.

² Ingenieurbüro f. Tief- u. Straßenbau ITIS GmbH, Halle 2001

4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Plangeltungsbereich wird über die Merseburger Straße mit den Straßenbahnlinien 4 und 5 bedient. Außerdem besteht Busverkehr mit der Linie 24 (Südstadt- Döllnitz) von der Kurt-Wüsteneck-Straße zur Regensburger Straße u. umgekehrt. Haltestellen befinden sich in Höhe Kurt-Wüsteneck-Straße und in Höhe des früheren Werkstors Werk 1 (Haltestelle Waggonbau).

Die Straßenbahn wird nördlich der Schachtstraße im eigenen Gleisbett geführt. Dies ist bei der Neugestaltung des Knotens am Sommerbad und der dortigen Haltestelle zu beachten.

4.3.3 Rad- und Fußwege

Entlang der Merseburger Straße ist die durchlaufende Radwegverbindung zu erhalten. Eine Rad- und Fußwegverbindung zur Merseburger Straße besteht über die Friedrichstraße vom angrenzenden Wohngebiet und dem Sommerbad. Diese ist gegenwärtig zwischen dem Ende der Friedrichstraße und der Merseburger Straße nur als Provisorium auf privater Fläche vorhanden und muss im Bebauungsplan für einen Ausbau flächenhaft gesichert werden. Ferner ist die Ausweisung einer Rad- und Fußwegverbindung von der Hohen Straße zur Heilmannstraße wünschenswert, um die Verbindung vom Ortsteil Radewell zur Merseburger Straße zu verbessern.

4.4 Stadttechnische Erschließung

Eine Bestandsaufnahme der einzelnen Medien mit Erstellung einer komplexen Bestandskarte ist erfolgt. Eine Ver- und Entsorgung des Gebietes ist grundsätzlich auch im Hinblick auf die geplante Bebauung herstellbar.

Die Versorgung der Baugebiete wird von der Merseburger Straße aus für Energie und Trinkwasser sichergestellt. Das innere Versorgungsnetz des Werksgeländes Werk 1 muss bei einer Parzellierung und Neuerschließung überwiegend neu hergestellt werden. Vorhandene, bisher werksinterne Leitungen können nur eingeschränkt in die Trägerschaft der Stadtwerke überführt werden.

Die Stadtwerke (EVH) betreiben ein Heizhaus an der Straße „Am Sommerbad“, das planungsrechtlich zu sichern ist. Ferner ist eine vorhandene Gashochdruckleitung zu dem Heizhaus planerisch zu berücksichtigen.

Die Abwasserentsorgung des Gebietes erfolgt über Leitungen im Mischsystem, die in der Schachtstraße, der Karl- Peter- Straße, der Kurt- Wüsteneck- Straße und der Merseburger Straße liegen. Weitere zwei Abwasserleitungen liegen auf dem Werksgelände der Bombardier Transportation, von denen eine in die Horst- Heilmann- Str. führt.

Die Vorflut für die vorhandenen Gewerbeflächen ist jedoch nach heutigem Stand mit den o.g. Leitungen nicht ausreichend gesichert, es werden künftig Regenrückhalteeinrichtungen auf den Grundstücken sowie eine Erweiterung des vorhandenen öffentlichen Mischwassernetzes erforderlich.

Es ist eine Drosselung der Regenwasserableitung auf 10 l / s * ha erforderlich.

5. Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes geht von einer grundsätzlichen Orientierung an der bestehenden Bau- und Nutzungsstruktur aus. Eingriffe erfolgen, soweit die Gemengesituation aus Wohnen und Gewerbe beispielsweise die Vermeidung von Immissionskonflikten nach heutiger Rechtsauffassung erfordert, soweit eine Neuordnung der Erschließung geregelt werden muss und soweit eine langfristige Veränderung der Baustruktur zugunsten der Entwicklung von Wohnbebauung in Besonderen Wohngebieten angestrebt wird.

Hauptziel ist die Sicherung und Fortentwicklung des bestehenden Gewerbestandortes. Die Gliederung der Gewerbegebiete erfolgt durch flächenbezogene Schalleistungspegel und trägt den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung.

Besondere Wohngebiete werden mit dem Ziel ausgewiesen, die Wohnnutzung in gemischt genutzten Gebieten zu erhalten und fortzuentwickeln. Die Baustruktur in Baugestalt und Maß wird so festgesetzt, dass langfristig eine neu geordnete Struktur aus zweigeschossiger straßenbegleitender Bebauung im Süden und Norden und aus dreigeschossigen Zeilenbauten in der Mitte (WB 3) entstehen kann. Die neu festgesetzte Struktur erlaubt zum einen die Entwicklung von Wohnbebauung sowohl als Geschossbau als auch für Eigentumsmaßnahmen in Reihenhäusern und Hausgruppen, zum anderen sind kleinere Gewerbebauten in dieser Struktur ebenfalls möglich. Die vorhandenen großmaßstäblicheren Wohn- und Gewerbebauten behalten Bestandsschutz, sie sollen aber für die künftige Entwicklung nicht maßstabsgebend sein.

In den Gewerbegebieten östlich der Merseburger Straße ist es denkbar, dass durch einen Abbruch der vorhandenen Hallen die bisherige Bebauungsstruktur aufgelöst wird. Hier sollen sich die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung an den Erfordernissen der künftigen gewerblichen Nutzung orientieren. Die zulässige Gebäudehöhe für Neubauten soll die Höhen der heute vorhandenen Hallen nicht übersteigen, damit entstehende Neubauten sich an das Gesamtbild anpassen.

Um an der Merseburger Straße eine künftig verbesserte Raumbildung zu erreichen, werden dort teilweise Mindesthöhen für Gebäude festgesetzt.

5.2 Grünordnerisches Konzept

Aus den Planungsvorgaben ergibt sich bereits heute die Festlegung von Grünflächen nördlich der Friedrichstraße als Teil eines Grünzuges. An der Friedrichstraße wird die Gartenanlage als Grünfläche erhalten.

Der Baumbestand der Merseburger Straße soll gesichert und ergänzt werden, Eingriffe sind auf das verkehrstechnisch unabdingbar Notwendige zu beschränken. Wenn aufgrund von Ausbaumaßnahmen Alleebäume wegfallen müssen, sind in jedem Fall Ersatzpflanzungen im Randbereich des neu geschaffenen Straßenraumes notwendig, damit der Charakter einer Allee insgesamt erhalten bleibt.

Der Baumbestand östlich der Merseburger Straße / nördlich Schachtstraße soll aus gestalterischen Gesichtspunkten erhalten werden. Auf der gegenüber liegenden Straßenseite soll ein Pendant zu diesem Bestand neu geschaffen werden.

Über den genannten Baumbestand hinaus werden auch erhaltenswerte Bäume im Straßenraum und auf Grünflächen gesichert.

Zur Gliederung der Gewerbeflächen und als Gestaltung der Stadteingangssituation entlang der Bahnstrecke Halle-Merseburg werden Baumpflanzungen vorgesehen.

Diese dienen auch als Ausgleich für die ausgleichspflichtigen Eingriffe, die durch die Schaffung von neuen Verkehrsanlagen entstehen.

Zum Ausgleich dieser Eingriffe wird ferner auch eine gebietsexterne Maßnahme im Gebiet Silberhöhe zugeordnet.

5.3 Verkehrskonzept

5.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Es wird eine verkehrstechnisch und wirtschaftlich abgestimmte Lösung zur Schaffung der fehlenden Erschließungsanlagen innerhalb der Baugebiete angestrebt. Die Hauptzufahrt von der Merseburger Straße aus in das Planungsgebiet soll über einen neu auszubauenden Vollknoten im nördlichen Teil des Geltungsbereichs erfolgen.

Das Erschließungsnetz im Inneren des Planungsgebiets, das im wesentlichen auf die vorhandenen Werkstraßen gelegt wurde, ist an diesen Knotenpunkt angeknüpft. Neben der Verbesserung der Erschließungssituation wird mit der Festsetzung der Verkehrsflächen und der Geh- und Fahrrechte im Inneren des Planungsgebiets auch für eine zukünftige öffentliche Sicherung der bisherigen Privat- und Werkstraßen gesorgt.

Die Planung ermöglicht in den Gewerbegebieten eine Parzellierung in Grundstücke für kleinere und mittelständische Betriebe (ca. 1- 1,5 ha., ggfs. teilbar).

Weitere Knotenpunkte mit der Merseburger Straße sollen an der Kurt- Wüsteneck- Str., der Karl- Peter- Str. und der verlängerten Hohen Straße entstehen bzw. bestehen bleiben.

Die Neuanlage von Grundstückszufahrten an der Merseburger Straße wird für alle Grundstücke, die über andere Verkehrsflächen erreichbar sind, ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Zufahrten für Rettungsfahrzeuge.

5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Verkehrsfläche der Merseburger Straße ist so dimensioniert, dass bauliche Veränderungen der Straßenbahnhaltstellen möglich sind. Diese sollen insbesondere einer behindertengerechten Gestaltung dienen.

5.3.3 Fuß- und Radverkehr

Eine neue Rad- und Fußwegverbindung von der Merseburger zur Eisenbahnstraße wird zwischen der Horst- Heilmann- Straße und der Hohen Straße geschaffen. Sie soll im Zuge der Umwidmung der Straßenbrücke Hohe Straße für eine reine Rad- und Fußwegnutzung entstehen.

6. Begründung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

a) Gewerbegebiete

Zur Umsetzung des städtebaulichen Ziels, wonach mit dem Bebauungsplan der bestehende Gewerbebestandort gesichert und fortentwickelt werden soll, werden die bestehenden Gewerbegrundstücke und Gewerbebrachen überwiegend als Gewerbegebiete festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt überall dort, wo sich die vorgenannten Flächen auch künftig für eine gewerbliche Nutzung mit nicht erheblich belästigenden Betrieben eignen. Eine hohe Arbeitsplatzbindung wird langfristig angestrebt.

Die Gliederung der Gewerbegebiete erfolgt durch flächenbezogene Schalleistungspegel und trägt den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung.

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten, wie beispielsweise Großdiskotheken und ähnliches, würde dem Entwicklungsziel eines Industrie- und Gewerbeparkes widersprechen und wird daher ausgeschlossen.

Bezüglich einer Einschränkung der Nutzung als Einzelhandelsstandort, wie sie mit einer entsprechenden Sortimentsbeschränkung festgesetzt wird, bestehen darüber hinaus besondere städtebauliche Gründe, die sich aus der Einzelhandelsstruktur ergeben, wie sie in den vergangenen Jahren in der Region entstanden ist. Diese Struktur ist durch eine hohe Bindung von Verkaufsflächen außerhalb der Stadtzentren gekennzeichnet und hat zu der Gefahr einer zunehmenden Verödung der Innenstädte geführt.

Auch eine zunächst nur potenziell mögliche Schädigung der bestehenden Einzelhandelsstruktur im Zentrum der Stadt Halle muss daher, soweit dies mit bauleitplanerischen Mitteln möglich ist, vermieden werden.

Aus diesem Grund werden die als zentrumsrelevant bekannten Sortimentsgruppen³ grundsätzlich nicht für den Endverkauf - wohl aber als Großhandels- und Werksverkauf sowie als untergeordnete Nebensortimente - zugelassen.

Der Verkauf von Waren, die nicht das typische Angebot des Stadtzentrums darstellen, wie zum Beispiel Heimwerkerbedarf, Baubedarf, Möbel, Kraftfahrzeuge und Elektrogroßgeräte, bleibt hingegen zulässig.

Für die Frage der Flächengröße ist auf § 11 Abs. 3 BauNVO zu verweisen, wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe in Gewerbegebieten nicht zulässig sind.

Von der Festsetzung zur Sortimentsabgrenzung wird das Gebiet GE 4 ausgenommen, in dem Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind, die der Nahversorgung dienen.

b) Besondere Wohngebiete

Die als Besondere Wohngebiete festgesetzten Bereiche sind überwiegend bebaut und weisen eine Mischung aus Wohnbebauung und gewerblichen Nutzungen (sonstigen Gewerbebetrieben) auf. Die Wohnnutzung dominiert und soll künftig, zur Vermeidung von Immissionskonflikten innerhalb des Plangebietes und mit den benachbarten Gebieten, erhalten und fortentwickelt werden. Andererseits gibt es keine planerische Rechtfertigung dafür, wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen aus dem Gebiet zu verdrängen oder sie auf eine reine Bestandserhaltung zu reduzieren. Unter den oben genannten Voraussetzungen und Zielen bilden die Besonderen Wohngebiete die geeignetste Baugebietsfestsetzung.

Die Ansiedlung einzelner nach § 4a BauNVO in Besonderen Wohngebieten zulässiger bzw. ausnahmsweise zulassungsfähiger Nutzungen, die im Gebiet nicht vorhanden sind, wird aus den folgenden Gründen ausgeschlossen:

Anlagen für sportliche Zwecke, Zentrale Anlagen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen werden wegen ihrer typischen Emissionsproblematik, bei den Sportanlagen durch die betrieblichen Lärmemissionen und bei den anderen genannten Anlagen durch die Emissionen des Quell- und Zielverkehrs, nicht zugelassen. Bei den Vergnügungsstätten bezieht sich die Problematik des Quell- und Zielverkehrs insbesondere auf die Nachtzeit.

c) Erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO

Im Gewerbegebiet befindet sich an der Schachtstraße eine überwiegend sanierte, auch gestalterisch prägende Wohnbebauung, deren verfestigte Qualität eine vollständige Umnutzung bei realistischer Betrachtung ausschließt. Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen Wohngebäude sollen hier trotz der Festsetzung als Gewerbegebiet weiterhin zugelassen werden. Nicht zugelassen werden hingegen neue Wohngebäude und die Erweiterung der bestehenden Wohngebäude durch zusätzliche Wohnungen. Die Änderung und Erneuerung der Wohngebäude wird dadurch an Bedingungen geknüpft, die sichern sollen, dass sich der Nutzungskonflikt zwischen Wohnen und Gewerbe nicht weiter verfestigt.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaße und im Einzelfall als Mindestmaß bestimmt.

Die Grundflächenzahl beträgt in den Gewerbegebieten gemäß dem zulässigen Höchstwert aus § 17 BauNVO 0,8. In den Besonderen Wohngebieten beträgt sie entsprechend der vorhandenen Struktur in den dichter bebauten Teilen 0,6 und in den aufgelockerten bebauten Teilen an der Friedrichstraße 0,4.

³ Hier in Anlehnung an die Regelliste (Anlage 1) des Einzelhandelserlasses NRW formuliert

In den Besonderen Wohngebieten wird die Zahl der Vollgeschosse entsprechend der überwiegend vorhandenen Baustruktur mit II- III differenziert festgesetzt. Die fünfgeschossige Bebauung im Westteil des Gebietes behält dabei ihren Bestandsschutz. Eine Neuerrichtung fünfgeschossiger Gebäude wird jedoch nicht zugelassen, da ein ein- bis höchstens dreigeschossiger Bebauungszusammenhang in der näheren Umgebung besteht, in dem die fünfgeschossigen Bauten sich als Fremdkörper darstellen. Die wirtschaftliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks verschlechtert sich dadurch nicht. Die Geschossflächenzahl im Bestand beträgt ca. 1,0. Dieser Wert wird bei einer Umsetzung der festgesetzten Baufelder und Geschossezahlen wieder erreicht.

In den Gewerbegebieten wird die Höhe baulicher Anlagen (HbA) als geeignete Festsetzungsart für Gewerbebauten verschiedenster Art festgesetzt. Es erfolgt insoweit eine Staffelung, dass an der Merseburger Straße eine Höhe von 12 - 15 m, orientiert an den angrenzenden baulichen Beständen festgesetzt wird, um eine städtebaulich verträgliche Einordnung der Neubebauung zu erzielen. In den rückwärtigen Gebieten ohne unmittelbaren Sichtbezug zur Merseburger Straße kann die Höhe baulicher Anlagen grundsätzlich bis zu 20 m betragen. Hiervon abweichend muss im Bereich einer Richtfunktrasse die Höhe auf 10 m begrenzt werden. Ebenfalls abweichend wird an der Schachtstraße entsprechend dem Bestand der dort vorhandenen Wohngebäude eine Traufhöhe von max. 12 m und eine HbA von 18 m festgesetzt.

In den zurzeit unbebauten und auch nicht mit Bauanträgen belegten Teilgebieten GE 2 und GE 3 an der Merseburger Straße wird die HbA auf mindestens 9 m festgesetzt. Damit wird die Schaffung einer auch in der Höhe ablesbaren Raumkante für den Straßenraum angestrebt. Die Festsetzung wird aus den städtebaulichen Voruntersuchungen zur Raumbildung, die im Rahmen der Vorentwurfsbearbeitung erfolgt sind, abgeleitet.

6.1.3 Überbaubare Flächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten werden grundsätzlich mit Baugrenzen festgesetzt. Dabei werden große, zusammenhängende Baufelder geschaffen, die eine möglichst große Gestaltungsfreiheit bei der Gewerbeansiedlung und der sonstigen Neubebauung gewährleisten sollen. An der Merseburger Straße und der Schachtstraße wird in den Teilgebieten GE 2, 3, 10, 11, 14 und 16 straßenseitig ganz oder teilweise eine Baulinie festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die Schaffung einer durchgehenden Raumkante für den Straßenraum in diesem gestalterisch bedeutsamen Städteingangsbereich abzusichern, bzw. um an der Schachtstraße eine Beinehaltung der für das Ortsbild prägenden geschlossenen Bauflucht zu sichern.

In den Besonderen Wohngebieten erfolgt die Festsetzung der Baufelder entsprechend dem unter Nr. 5.1 dargelegten städtebaulichen Konzept. Dabei werden die seitlichen und rückwärtigen Begrenzungen der überbaubaren Flächen stets mit Baugrenzen festgesetzt. Die straßenseitigen Baufluchten werden zur Gewährleistung eines geordneten, durch Baufluchten geprägten Ortsbildes teilweise mit Baulinien festgesetzt.

Die Bauweise wird überwiegend als abweichende Bauweise „a“ festgesetzt. Dabei sind die Grenzabstände wie in der offenen Bauweise einzuhalten, die Länge der Gebäude kann jedoch, wie dies vor allem für gewerbliche Bauvorhaben häufig erforderlich ist, 50 Meter überschreiten. Am Sommerbad, an der Friedrichstraße und an der Schachtstraße wird entsprechend der vorhandenen Baustruktur die offene bzw. die geschlossene Bauweise festgesetzt.

6.1.4 Grundstückszufahrten an der Merseburger Straße

Die Merseburger Straße ist als Hauptverkehrsstraße von zusätzlichen Grundstückszufahrten für Neubauvorhaben frei zu halten. Der möglichst ungehinderte Verkehrsfluss hat als öffentlicher Belang Vorrang, ferner werden mit dem Bebauungsplan rückwärtige Zufahrtsmöglichkeiten für die Mehrzahl der Grundstücke an der Merseburger Straße geschaffen.

Wo dies nicht der Fall ist, bleiben direkte Zufahrten zulässig, ansonsten werden sie künftig aus dem vorgenannten Grund nicht mehr zugelassen.

6.1.5 Garagen und Nebengebäude

Um eine ungeordnete bauliche Verdichtung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden, werden Garagen und genehmigungspflichtige Nebengebäude über 30 m³ umbautem Raum ebenso wie die Hauptgebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

6.1.6 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen werden aus stadtgestalterischen Gründen als Straßenbegleitgrün, sowie als Grünstreifen für Baumpflanzungen entlang der Bahnstrecke Halle-Merseburg festgesetzt. Weitere Flächen werden innerhalb des unter Nr. 5.2 beschriebenen Grünzuges zwischen der Straße „Am Sommerbad“ und der Friedrichstraße festgesetzt. Die Grünflächen bilden in Verbindung mit den festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen auch den Hauptteil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe, die durch den Straßeneubau entstehen.

Die bestehenden Eigentümergeärten an der Friedrichstraße, sowie eine private Freifläche außerhalb des Baulandes an der Straße „Am Sommerbad“ werden wie vorhanden als private Grünflächen festgesetzt.

6.1.7 Bindungen für Bepflanzungen, Festsetzungen zu Anpflanzungen

a) Erhaltung von Bäumen

Zu erhaltende Einzelbäume und Gehölzgruppen werden entsprechend der dazu mit dem Grünordnungsplan im Jahr 2001 erfolgten Bewertung des Baumbestandes festgesetzt. Es erfolgt damit kein nennenswerter Eingriff in bisher zulässige Nutzungen, da die festgesetzten Bäume auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Halle bereits überwiegend zu erhalten sind. Von Bedeutung ist es, die Alleebäume der Merseburger Straße zu erhalten, soweit nicht zwingende verkehrstechnische Gründe entgegen stehen.

b) Erhaltung von Hausgärten und privaten Grünflächen auf Gewerbegrundstücken

Aus stadtgestalterischen Gründen ist es insbesondere im Bereich östlich der Merseburger Straße erforderlich, die wenigen zusammenhängenden Grünbereiche zu erhalten. Es werden daher entsprechende Bindungen zur Erhaltung der Grünbereiche innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

c) Anpflanzungen

Entlang der Merseburger Straße, in der Planstraße B und in der Karl-Peter-Straße ist die Anpflanzung von Straßenbäumen festgesetzt. Entlang der Bahnstrecke Halle-Merseburg und auf dem Böschungskörper der Planstraße D sind ebenfalls Baumreihen vorgesehen. Flächenhafte Anpflanzungen mit Gehölzen, Rasen- und Staudenflächen bzw. als Parkanlage sind im räumlichen Anschluss an die rückwärtigen Hausgärten der Schachtstraße, sowie innerhalb der Grünverbindung „Am Sommerbad“ -Friedrichstraße festgesetzt. Die Festsetzungen dienen jeweils der Verbesserung des Ortsbildes und des Kleinklimas. Festsetzungen in öffentlichen Flächen dienen auch dem Ausgleich von Eingriffen durch den geplanten Straßenbau.

6.1.8 Zuordnung gebietsexterner Ausgleichsmaßnahmen

Da die durch den Straßenbau entstehenden, ausgleichspflichtigen Eingriffe innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht vollständig ausgleichbar sind, wird eine Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches im Stadtteil Silberhöhe zugeordnet.

6.2 Verkehrserschließung, Leitungsrechte

6.2.1 Verkehrsflächen

Die festgesetzten Verkehrsflächen ergeben sich aus dem Bestand, bzw. wie folgt aus den Erfordernissen der künftig geplanten Nutzung.

Für die Neuerschließung der Gewerbegebiete werden dabei lediglich die als öffentliche Erschließung notwendigen Minimalquerschnitte zugrunde gelegt. Diese sehen eine 6,50 m breite Fahrbahn und einen 1,50 m breiten einseitigen Gehweg sowie einen je 0,5 m breiten Randstreifen vor.

Die östliche Randstraße (Planstraße D) muss zur Anbindung nach Norden zur Industriestraße einen Höhenunterschied von ca. 4 m überwinden. Es wird hier daher neben der Straßenfläche auch die Fläche für die notwendige Böschung mit einem Steigungsverhältnis von 1 : 3 festgesetzt. Die Böschung soll bepflanzt werden und wird daher als Straßenbegleitgrün vorgesehen.

Für die Straße „Am Sommerbad“ wird entsprechend ihrer Funktion als Anliegerstraße ein Neubauquerschnitt mit beidseitigem Gehweg von 2 m Breite und 5,5 m Fahrbahn vorgesehen. Die künftige Funktion als Anliegerstraße ist auch bei der Dimensionierung der in Verlängerung der Straße der Waggonbauer festgesetzten Planstraße E im Nordwesten des Plangebietes maßgebend. Hier wird in Ost- West- Richtung der vorhandene Querschnitt der Straße der Waggonbauer aufgenommen. Dies ermöglicht die Einrichtung einer Fahrbahnbreite von 5,5 m mit beidseitigem Gehweg von 2 m Breite und Einrichtung von begrüntem Längsparkständen. Der weitere Verlauf der Planstraße sieht einen Fahrbahnquerschnitt von 4,75 m und einen einseitigen Gehweg von 2 m Breite vor. Die Straße wird mit einem rechteckigen Platzraum abgeschlossen, der eine Wendeschleife für LKW aufnimmt, da das Wohngebiet um die Straße der Waggonbauer und das Gebiet am Sommerbad für den Fahrverkehr nicht verknüpft werden sollen. Die Entstehung von Schleichverkehren, die eine solche Umgehungsmöglichkeit der Merseburger Straße bedeuten würde, soll vermieden werden.

Die Straßenquerschnitte ergeben sich im übrigen aus dem Bestand.

Die Querschnitte beinhalten jeweils einen Randstreifen von 0,5 m Breite innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, soweit nicht Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien zusammenfallen oder angrenzend an die Straße öffentliche Grünflächen vorgesehen sind.

Weitere Aussagen zur Begründung der festgesetzten Verkehrsflächen befinden sich in Kapitel 5.3 .

6.2.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belegende Flächen

Aus dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan der Stadt Halle wird die Einrichtung einer öffentlich nutzbaren Fuß- und Radwegverbindung zwischen der Straße „Am Sommerbad“ und der Friedrichstraße in den Bebauungsplan übernommen. Die einschließ- lich einer Begrünung und, wie im Entwurf beispielhaft dargestellt, sanft geschwungenen Führung der Wegeführung erforderlichen Flächen werden mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit innerhalb des Baulandes festgesetzt. Die Festsetzung als Bauland ermöglicht die Anrechnung der Wege- und Pflanzflächen auf die GRZ, so dass mit der Festsetzung keine Beschränkung des zurzeit bestehenden Maßes der baulichen Nutzung verbunden ist.

Da im Nordteil über die Wegefläche Stellplätze angebunden werden und Versorgungsleitungen vorhanden sind, werden entsprechende Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger zusätzlich festgesetzt.

6.3 Immissionsschutzfestsetzungen

6.3.1 Festsetzungen zur Gliederung nach immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln

Durch die Festsetzung differenzierter, flächenbezogener immissionswirksamer Schalleistungspegel (IFSP) in den Gewerbegebieten wird sichergestellt, dass durch die unmittelbare räumliche Verzahnung von Gewerbegebieten und schutzbedürftigen Nutzungen künftig keine Immissionskonflikte zu schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangeltungsgebietes und in seiner Umgebung auftreten. Dabei sind die gutachterlich ermittelten Emissionen der vorhandenen und künftig im Gebiet verbleibenden Nutzungen als Vorbelastungen berücksichtigt worden.

Für die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete wird künftig sichergestellt, dass durch den gewerblich verursachten Lärm die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten werden. Für die im Gewerbegebiet an der Schachtstraße gelegenen Wohngebäude wird sichergestellt, dass hier ebenfalls die Orientierungswerte für Mischgebiete künftig nicht überschritten werden.

Die durch entsprechende Gliederungsfestsetzungen im Bebauungsplan vorgenommene Kontingentierung wurde gutachterlich daraufhin geprüft, ob für die im Gebiet vorhanden gewerblichen Anlagen hierdurch Einschränkungen entstehen. Dies ist im Ergebnis nicht der Fall. Ferner wird durch die Festsetzung einer auf Einzelvorhaben bezogenen Abweichungsmöglichkeit von den IFSP einzelner Teilgebiete eine Flexibilisierung des Kontingentierungsmodells erreicht. Dies ermöglicht mittelbar die Zulassung höherer Pegel im Einzelfall dann, wenn die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm dennoch gewährleistet bleibt.

6.3.2 Festsetzungen zum passiven Schallschutz

- a) Allgemeine Anforderungen für die Schalldämmung der Aufenthaltsräume
Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden allgemeine Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Anwendung der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), die den Stand der Technik definiert, festgesetzt. Dabei werden die Lärmpegelbereiche im Sinne der DIN 4109, die für die Bemessung des resultierenden Schalldämmmaßes maßgeblich sind, in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Lärmpegelbereiche wurden durch Summierung der im Schallgutachten zu dem Bebauungsplan prognostizierten Immissionswerte (Isophonen) für Gewerbe- und Verkehrslärm gem. DIN 4109 ermittelt.
- b) Festsetzung schallgedämmter Lüftungsanlagen
Soweit bei den Fassaden an der Merseburger Straße die Grenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete von 69 / 59 dB(A) tags / nachts überschritten werden, wird für Aufenthaltsräume, die ausschließlich Außenöffnungen zur Merseburger Straße hin aufweisen, der Einbau schallgedämmter Lüftungsanlagen festgesetzt. Dies ist zur Gewährleistung von Innenraumpegeln, die innerhalb eines Gewerbegebietes zumutbar sind, erforderlich.
- c) Festsetzung zur Grundrissorientierung im Besonderen Wohngebiet WB 4
Im Sinne eines vorbeugenden passiven Immissionsschutzes wird für ruhebedürftige Räume in Wohngebäuden, die in dem Gebiet WB 4 errichtet werden, die Orientierung zur der von dem Stadion der Waggonbauer abgewandten Nordseite der Fassaden festgesetzt. Damit wird gegen potenzielle Lärmeinwirkungen aus dem Stadionbetrieb während der Ruhezeiten Vorsorge getroffen.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

6.4.1 Dachform und Firstrichtung

Die Festsetzung der Dachform erfolgt zum einen dort, wo künftig eine gestalterische Verbesserung der bestehenden Situation angestrebt wird. Dies ist in den Besonderen Wohngebieten der Fall, wo künftig Satteldächer ein jeweils prägendes Gestaltungsmerkmal bilden sollen.

Dabei wird entsprechend der Gebäudestellung auch die Firstrichtung festgesetzt.

Zum anderen wird an der Merseburger Straße auf den derzeit unbebauten Grundstücken das Flachdach als Dachform festgesetzt. Damit soll für diesen wichtigen Stadteingangsbereich die Entwicklung eines in seiner Bauform - in Verbindung mit den gleichfalls festgesetzten Mindesthöhen und Baulinien - insgesamt ähnlichen und damit ablesbaren Raumabschnittes gefördert werden.

6.4.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen beeinträchtigen oftmals durch ihre Art, ihre Größe oder ihren Anbringungs-ort das Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes, insbesondere durch ihre überhäufte Ansammlung im Anbindungsbereich überörtlicher Straßen.

Durch die Beschränkung auf Eigenwerbung an der Stätte der Leistung und dem Verzicht auf Wechsellichtwerbung wird einem „Wildwuchs“ entgegengesteuert und das Eingriffspotenzial bezüglich des Ortsbildes auf eine verträgliche Maß vermindert.

6.4.3 Gestaltung der Stellplätze für PKW

Die überdeckende Pflanzung von Laubbäumen auf Stellplatzanlagen gleicht die Nachteile durch deren Versiegelung teilweise aus. Außerdem wird der optische Eindruck verbessert. Ferner wird mit der Vorgabe einer wasserdurchlässigen, nur teilweise versiegelnden Bauweise eine Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Boden und eine Verminderung des Regenwasserabflusses erreicht. Letztere ist vor allem wegen der begrenzten Möglichkeiten zur Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation sinnvoll.

6.4.4 Vorgärten und Einfriedungen in Wohngebieten

Das heute vorhandene, durchgrünte Erscheinungsbild soll auch künftig erhalten und weiter entwickelt werden. Dazu gehören die zum öffentlichen Raum hin begrünten Vorflächen und Vorgärten.

Um eine gewisse Einheitlichkeit und gestalterische Hochwertigkeit zu erreichen und um Blickbezüge zuzulassen, werden nur Metallzäune und Laubhecken mit Höhenbegrenzungen von 1,20 m an öffentlichen Flächen, ansonsten in Anlehnung an das Nachbarrecht bis 2 m, als Einfriedungen vorgesehen.

6.4.5 Gestaltung der Wertstoffbehälter

Ein nachteiliges Erscheinungsbild, das bei frei stehenden Wertstoffbehältern fast immer entsteht, soll an der Merseburger Straße wegen ihrer Bedeutung als Stadteingang vermieden werden. Aus diesem Grund werden unterirdische Wertstoffbehälter vorgesehen.

7. Umweltbericht

Für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen wird die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) seit dem 27. Juli 2001 einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt (§ 17 UVPG). Bei B-Plänen für Vorhaben, für die nach dem UVPG eine UVP-Pflicht besteht, muss in die Begründung zum B-Plan ein Umweltbericht aufgenommen werden.

Der Grünordnungsplan (GOP) stellt bereits die für den Umweltbericht notwendigen Aussagen für die Schutzgüter von Natur und Landschaft bereit. Sie werden ergänzt um Aussagen zu den Schutzgütern Mensch (z.B. Immissionsschutz) und Kultur- und Sachgüter (z.B. Denkmalschutz, Archäologie). Unabhängig von der UVP-Pflicht im Einzelfall werden im

Umweltbericht die wesentlichen umweltrelevanten Aussagen, insbesondere aus den einzelnen Fachgutachten, übersichtlich zusammengefasst.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 17 UVPG und § 2a BauGB als unselbstständiger Teil des Bebauungsplan-Verfahrens nach den Verfahrensvorschriften des BauGB durchgeführt (Plan-UVP). Eine gesonderte Umweltverträglichkeitsstudie ist nicht erforderlich.

7.1 Vorhabenbeschreibung

Hauptziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung und Fortentwicklung des bestehenden Gewerbestandortes. Die Gliederung der Gewerbegebiete erfolgt durch flächenbezogene Schalleistungspegel und trägt den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung. Entsprechend den Erfordernissen einer gewerblichen Nutzung werden Höhen baulicher Anlagen zwischen 12 und 20 m, sowie eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Besondere Wohngebiete werden mit dem Ziel ausgewiesen, die Wohnnutzung in gemischt genutzten Gebieten zu erhalten und fortzuentwickeln. Die Baustruktur in Baugestalt und Maß wird so festgesetzt, dass langfristig eine neu geordnete Struktur aus zweigeschossiger straßenbegleitender Bebauung im Süden und aus dreigeschossigen Zeilenbauten entstehen kann. Die Grundflächenzahlen betragen in Abhängigkeit vom Bestand 0,4 bis 0,6.

Das Verkehrskonzept sieht die Schaffung der bisher für eine Nachnutzung und Parzellierung des alten Industriestandortes fehlenden Erschließungsanlagen innerhalb der Baugebiete vor. Die Hauptzufahrt von der Merseburger Straße aus in das Planungsgebiet soll über einen neu auszubauenden Vollknoten im nördlichen Teil des Geltungsbereichs erfolgen.

Aus den Planungsvorgaben ergibt sich bereits heute die Festlegung von Grünflächen nördlich der Friedrichstraße als Teil eines Grünzuges. An der Friedrichstraße wird die Gartenanlage als Grünfläche erhalten.

Der Baumbestand der Merseburger Straße soll gesichert und ergänzt werden. Der Baumbestand östlich der Merseburger Straße / nördlich Schachtstraße soll aus gestalterischen Gesichtspunkten erhalten werden. Auf der gegenüber liegenden Straßenseite soll ein Pendant zu diesem Bestand neu geschaffen werden.

Über den genannten Baumbestand hinaus werden auch erhaltenswerte Bäume im Straßenraum und auf Grünflächen gesichert.

Zur Gliederung der Gewerbeflächen und als Gestaltung der Stadteingangssituation entlang der Bahnstrecke Halle-Merseburg werden Baumpflanzungen vorgesehen.

Die exakte Umschreibung des Geltungsbereiches ist unter Nr. 2 in der Begründung enthalten. Die festgesetzten Flächengrößen sind als Flächenbilanz unter Nr. 9 der Begründung enthalten.

7.2 Bestandsaufnahme der Umwelt

7.2.1 Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund des Plangebiets liegt in Bereich des Mittleren Buntsandsteins. Dieser wurde durch das eiszeitliche Geschehen überprägt. Über den so gebildeten Schichten aus Geschiebemergel lagern sandige Lößdecken auf. Im südlichen Plangebiet schließen sich an diese Formation Basalschotter und untere Terrassenkiese der Saalehauptidee an. Die Überdeckung mit Sandlöß liegt auch hier vor.

Die Bodenbildung führte zu Sandlehm-Braunschwarzerden, die allerdings in den größten Flächenanteilen kulturbedingt umgelagert oder versiegelt sind.

Die Grenze zwischen Geschiebemergel einerseits und Basalschotter und Terrassenkiesen andererseits liegt in Nord-Süd-Richtung auf Höhe der Kreuzung Schachtstraße / Merse-

burger Straße. Ohne über Oberflächenwasserversickerung im Detail Auskunft geben zu können, lässt sich aber doch eine Tendenz ablesen. Nördlich der o.g. geologischen Grenze ist Versickerung tendenziell schwieriger, südlich davon tendenziell leichter.

7.2.2 Schutzgut Wasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt im Plangebiet 5-10 m. Nur am nördlichen und am südlichen Rand steigt das Grundwasser kleinflächig bis auf 2,5 m unter Flur.

Durch die geringe Überdeckung mit filternden Bodenarten am südlichen Rand des Plangebietes ist das Grundwasser dort wenig geschützt und wegen des durchlässigen Untergrundes empfindlich gegenüber stofflichen Einträgen.

Oberflächengewässer liegen nicht vor. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades gering.

Es ist von großräumigen Belastungen des Grundwassers durch Kohlenwasserstoffe (LHKW) auszugehen. Sanierungsuntersuchungen werden derzeit durchgeführt. Die konkreten Sanierungserfordernisse sind bei der Bebauung zu berücksichtigen.

7.2.3 Schutzgut Klima und Luft

a) Regionalklima

Der Raum Halle liegt im Übergangsbereich vom niederschlagsarmen Binnenlandklima des Harzvorlandes im Westen zum etwas niederschlagsreicheren Gebiet der Leipziger Tieflandsbucht im Osten. Die Hauptwindrichtung kommt aus West bis Südwest. Die mittlere Jahreslufttemperatur beträgt 9,1° C, der mittlere Jahresniederschlag 498 mm. Allgemein können die klimatischen Verhältnisse des Raumes Halle als niederschlagsarm, wintermild und als sommerwarmes Trockengebiet beschrieben werden.

b) Lokalklima

Das Lokalklima des Plangebiets ist geprägt durch den hohen Versiegelungsanteil der vorhandenen Industrie- und Gewerbeflächen. Die Stadtklimauntersuchung (Stadt Halle 1992) beschreibt den Industrie- und Gewerbekomplex Radewell –mit Waggonbau Ammendorf- als Schwerpunkt für klimatische Sanierungsmaßnahmen.

Da das Gelände im Osten der Stadt sich leicht nach Osten neigt, gibt es von diesen Flächen keinen Kaltluftzufluss in das Plangebiet. Zwischen der Silberhöhe und Ammendorf liegt in Südwest-Nordost-Richtung eine Kaltluftbahn in der Freifläche an der Brauhausstraße / Industriestraße. Diese Kaltluft fließt am Plangebiet vorbei und ist hier nicht wirksam.

Umso größer ist die Bedeutung der im Plangebiet vorhandenen Gehölze für das Mikroklima. Sie filtern Stäube, wirken der Aufheizung der Flächen entgegen und sorgen für eine höhere Luftfeuchte. Sie reichen allerdings in dieser Wirkung nicht für das ganze Plangebiet aus.

c) Luftbelastung

Für den Plangeltungsbereich lagen keine aktuellen Messungen zu Schadstoffeinträgen vor. Aus der Verkehrsmenge auf der Merseburger Straße kann aber geschlossen werden, dass im Randbereich der Straße mit erhöhten verkehrsbedingten Schadstoffeinträgen zu rechnen ist. Die Schadstoffeinträge aus den vorhandenen gewerblichen Nutzungen lassen sich derzeit nicht näher spezifizieren. Da die derzeit betriebenen Produktionsanlagen überwiegend in den letzten Jahren erneuert bzw. neu eingerichtet wurden, wird davon ausgegangen, dass sie dem Stand der Technik entsprechen und keine grenzwertüberschreitenden Emissionen erzeugen.

d) Schallemissionen und -immissionen⁴- Gewerbelärm

Die Lärmemissionen der im Gebiet und außerhalb in seinen Randbereichen bestehenden Betriebe wurden messtechnisch ermittelt. Im Ergebnis sind innerhalb des Plangebietes keine grenzwertüberschreitenden Emittenten und Immissionswirkungen festzustellen.

- Verkehrslärm

Im Randbereich der Merseburger Straße besteht, bezogen auf die prognostizierte Belastung des Straßennetzes im Jahr 2015, eine deutliche Belastung des Plangebietes durch Verkehrslärm. Hier werden sowohl die Orientierungswerte zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) überschritten. Es werden tagsüber Beurteilungspegel bis zu 71,1 dB(A) erreicht. Die künftige Verkehrsführung über die neu geplanten Erschließungsstraßen wirkt sich gegenüber der Vorbelastung schalltechnisch nicht relevant aus und kann für die weitere Betrachtung vernachlässigt werden.

In den Besonderen Wohngebieten werden die hier anzuhaltenden Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete unterschritten, die Grenzwerte für Wohngebiete werden an den zurzeit wohngenutzten Gebäuden ebenfalls unterschritten. Es liegen jedoch Überschreitungen der Orientierungswerte zur DIN 18005 nachts vor. Eine über den passiven Schallschutz für Neubauten hinaus gehende Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen wird aber nicht erforderlich.

- Lärmemissionen des Stadions der Waggonbauer

Für das Stadion der Waggonbauer wird aufgrund von Untersuchungen des für den Bebauungsplan tätigen Gutachters⁵ in Vergleichsfällen davon ausgegangen, dass bei dem vorhandenen Abstand von mindestens 110 m zwischen dem Mittelpunkt des Stadions und der Wohnbebauung die Beurteilungskriterien der 18. BImSchV (Freizeitlärmverordnung) für die vorhandene und die geplante Bebauung außerhalb der Ruhezeiten eingehalten werden. Eine Überschreitung von Grenzwerten kann sich durch Trainings- oder Spielbetrieb während der Ruhezeiten ergeben. Dem kann jedoch durch eine geeignete Nutzungsordnung begegnet werden. Ferner ist von Bedeutung, dass der ohnehin potenziell bestehende Immissionskonflikt zwischen vorhandener Wohnbebauung und der Sportanlage sich durch mögliche zusätzliche Wohngebäude nicht verschärft. Es wird eine von der Sportanlage abgewandte Orientierung der Fensteröffnungen von ruhebedürftigen Räumen wie Schlaf- und Kinderzimmern für Neubauten in den unmittelbar angrenzenden Teilgebieten WB 4 und 5 vorsorglich festgesetzt.

Für die Freibadanlage geht das Schallgutachten davon aus, dass diese gegenwärtig gemäß der 18. BImSchV (Freizeitlärmverordnung) betrieben wird. Demnach ergeben sich für die angrenzend festgesetzten Gärten, Besonderen Wohngebiete und Gewerbegebiete keine zusätzlichen Immissionskonflikte.

7.2.4 Schutzgut Arten und Biotope- Biototypen im Plangebiet

Der überplante Bereich wird östlich der Merseburger Straße fast vollständig durch versiegelte, bzw. durch beräumte Abbruchflächen ohne Bewuchs geprägt. Es sind in kleinen Flächenanteilen offene, ruderalisierte Flächen und an der Schachtstraße offene Hausgartenstrukturen vorhanden. Der Baumbestand beschränkt sich auf die vorgenannten offenen Bodenflächen und die Straßenräume und besteht überwiegend aus älteren Laubbäumen. Es überwiegen Ahorn verschiedener Arten und Winterlinden. Der Biotopwert ist insgesamt gering.

⁴ Grundlage der Angaben: Schallgutachten 1585/02, goritzka akustik, Leipzig 2002

⁵ Schriftenreihe der Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Nr. 14/94, goritzka akustik

Die Merseburger Straße wird von einer lückenhaften Allee aus Winterlinden mit Stammumfang 100 - 120 cm gesäumt.

Westlich der Merseburger Straße befinden sich überwiegend Abbruchflächen, die im Randbereich zum Sommerbad in ruderalisierte Wiesen übergehen. Vereinzelter Baumbestand besteht überwiegend aus Winterlinden. Der Biotopwert ist für die Abbruchflächen gering, für die Ruderalflächen von mittlerer - hoher Wertigkeit.

Der Bereich zwischen Friedrichstraße und „Am Sommerbad“ wird nördlich der Friedrichstraße durch eine differenzierte Haus- und Kleingartenstruktur mit hohem Gehölzanteil von mittlerer bis hoher Wertigkeit geprägt. Innerhalb des Baugebietes „Am Sommerbad“ dominieren in den Freiflächen Scherrasenflächen. Der Gehölzanteil ist gering, die Flächen haben eine geringe- mittlere Wertigkeit.

- Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

Die nord-südlich verlaufende Merseburger Straße bildet das Rückgrat der Plangebietes. Sie ist alleearartig vor allem von Winterlinden bestanden. Der Alleecharakter ist an mehreren Teilstrecken unterbrochen.

Die räumliche Struktur ist westlich der Merseburger Straße von lockerer Einfamilienhausstruktur und Hausgärten geprägt, was sich nördlich, außerhalb des Geltungsbereiches fortsetzt. Richtung Süden schließt sich eine Zone mit großen Baubrachen, Kleingärten und mehrgeschossigem Wohnungsbau an. Das Gebiet westlich der Merseburger Straße ist gleichmäßig durchgrünt, allerdings sind kaum öffentliche, frei zugängliche Freiräume vorhanden. Diese liegen erst außerhalb, nordöstlich des Geltungsbereiches in Form großer Brachen.

Das Gebiet östlich der Merseburger Straße ist bis zur Bahnanlage durch große Industriehallen geprägt, die von vereinzelt Abbruchflächen unterbrochen werden. Kleinteiliger und durchgrünt sind nur die Strukturen entlang der Merseburger Straße.

Eine Erholungseignung ist innerhalb des gesamten, industriell geprägten Plangebietes nicht gegeben.

- Schutzgebiete und -objekte

Schutzgebiete und -objekte im Sinne der Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes sind nicht vorhanden.

7.2.5 Schutzgut Mensch

Umwelteinflüsse auf den Menschen sind in erheblicher und nachhaltiger Form durch die Lärmimmissionen und Schadstoffimmissionen an der Merseburger Straße vorhanden. Diese Immissionen sind nicht durch die Inhalte des Bebauungsplanes und die danach zulässigen Vorhaben bedingt und werden durch sie nicht erheblich vergrößert, eine planerische Einflussnahme auf die vorhandenen Immissionsgrößen ist in seinem rechtlichen Rahmen nicht möglich.

7.2.6 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Ein im Plangeltungsbereich vorhandenes Baudenkmal wird im Bebauungsplan gekennzeichnet. Andere schützenswerte Sach- und Kulturgüter wie zum Beispiel Bodendenkmale sind nicht bekannt.

7.2.7 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die Schutzgüter Boden und Grundwasser stehen in enger Wechselwirkung. Bei der teilweise durch die Planung vorgesehenen Entsiegelung von Böden wird die Gefahr von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser zu beachten sein.

Weitere Wechselwirkungen mit erheblicher und nachhaltiger Bedeutung entstehen planbedingt nicht.

7.2.8 Zusammenfassende Beurteilung

Bei der schutzgutbezogenen Bewertung des Plangebietes ist zunächst festzustellen, dass durch die siedlungsräumliche und industrielle Vornutzung keine besonders schützenswerten Arten und Biotope vorhanden sind. Vorhandene Einzelbäume und Vegetationsflächen haben aber gerade wegen der geringen bzw. fehlenden Freiraumqualität des Gebietes eine relativ hohe lokale Bedeutung und sind überwiegend zu erhalten. Die Freiraumqualität des Gebietes bedarf insgesamt einer der geplanten Nutzung angemessenen Verbesserung.

Die Vorbelastungen des Standortes bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sind hoch bis sehr hoch. Insbesondere auf die Schallbelastung ist durch Schutzfestsetzungen, die der geplanten Nutzung angemessen sind, zu reagieren.

7.3 Maßnahmekonzepte zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

7.3.1 Maßnahmen zu Natur und Landschaft

- Alleepflanzung Merseburger Straße

Entlang der Merseburger Straße werden Pflanzstreifen in 3 m Breite außerhalb des Straßengrundstückes auf bisherigen Privatflächen als öffentliche Grünflächen gewidmet. Diese Maßnahme geht auf Planungen der HAVAG zurück, die für die Anlage von separaten Haltestellen eine Verbreiterung des Straßenquerschnittes vorsehen. Dabei würde der bisherige Baumstreifen einbezogen mit der Folge des Baumverlustes. Im Vorgriff auf diese Baumaßnahmen wird deshalb im B-Plan die Ersatzpflanzung für diesen Baumverlust fest gelegt. Gepflanzt werden Winterlinden oder alternative Arten und Sorten, die vom Grünflächenamt der Stadt Halle als Straßenbaum geeignet vorgeschlagen werden.

- Private Grünbereiche an der Merseburger Straße

Südlich des geplanten Knotens Merseburger Straße / Planstraße B wird auf der Ostseite der Merseburger Straße im Bereich der Gewerbeflächen 8, 9 und 10 eine Brachfläche mit Baumbestand (die runde Form der Anlage geht auf ein ehemaliges Becken für Löschwasser zurück) in ihrem Bestand gesichert. Abgängige Bäume sollen nach gepflanzt werden. Diese Gestaltung wird dem Eigentümer der Fläche überlassen. Priorität hat der Baumbestand bzw. die dauerhaft zu erhaltende Baumschicht als Raumkörper.

Auf der Gewerbefläche 9 wird angrenzend an die Bestandsgärten der rückwärtigen Schachtstraße ein Teil der Gewerbefläche mit einer Bindung zur Gehölzpflanzung belegt. Der Rest der Fläche ist ebenfalls unbefestigt mit Rasenansaat anzulegen. Für diese Gestaltung ist die vorhandene, befestigte Fläche zu entsiegeln.

Innerhalb der Gewerbefläche 2 westlich der Merseburger Straße wird eine dreieckige Fläche mit Pflanzbindung belegt. Die Dreiecksanlage stellt eine komplementäre Formergänzung zur privaten Grünfläche auf der Ostseite der Merseburger Straße dar.

- Öffentliche und private Grünflächen „Am Sommerbad“ und Friedrichstraße

Die vom neuen Knoten der Merseburger Straße abgehende Planstraße A erhält auf der Nordseite und in der Verlängerung „Am Sommerbad“ auf der Ostseite eine öffentliche Grünfläche bzw. einen Grünstreifen in wechselnder Breite. Für diese Fläche ist Abbruchfläche und befestigte Fläche zu entsiegeln, teilweise ist Ruderalfläche mit enthalten, die unverändert bleiben soll. Die Flächen werden mit Rasen angesät. Entlang der Straße wird eine Baumreihe mit 10 m Pflanzabstand angelegt.

Von der Straße „Am Sommerbad“ wird ein öffentlicher Weg als Durchgang zur Straße der Waggonbauer hergestellt.

- Anbindung des Grünzuges im Geltungsbereich des B-Planes

Der Flächennutzungsplan zeigt einen Grünzug, der auf dem Flurstück 28/4 in den Geltungsbereich des B-Planes hinein reicht. Der Teil des Flurstückes innerhalb des Geltungsbereiches ist allerdings dank seiner Abzäunung eine ungestörte Ruderalfläche mit zunehmender Verbuschungsdichte in südlicher Richtung. Ein Trampelpfad führt z.Z. auf dem

nebenliegenden Flurstück 28/17 von der Straße „Am Sommerbad“ in Richtung der großen Brachfläche in Richtung Brauhausstraße / Alte Heerstraße. Etwa in dieser Lage des Trampelpfades sollte ein befestigter Weg innerhalb des Geltungsbereiches hergestellt werden. Um eine einheitliche Fläche zu erhalten sollte die Umzäunung der Flurstücksfläche 28/4 abgebrochen werden. Wegebegleitend werden Bäume gepflanzt. Die Fernwärmeversorgungsanlage auf dem Flurstück 28/18 sollte gegenüber der offenen Landschaft mit einer Hecke abgepflanzt werden.

- Baumpflanzung in der Planstraße B

Der Abschnitt der Planstraße B von 70 m Länge, ausgehend von der Einmündung der Planstraße C, ist breit genug, um eine einseitige Baumreihe aufzunehmen. Da keine Stellplätze in diese Reihe eingeschaltet werden müssen, kann eine Reihe mit regelmäßigem Pflanzabstand von 10 m hergestellt werden. Es werden 8 Bäume gepflanzt.

- Baumpflanzung in der Karl-Peter-Straße und Horst-Heilmann-Straße

In den eigentlich engen Straßen gibt es einen Pflanzstreifen mit Baumbestand, der trotz Leitungsbestand eingerichtet werden konnte. In der Flucht dieses Streifens kann unter gleichen Bedingungen die Baumpflanzung ergänzt werden.

- Öffentlicher Grünstreifen entlang der Bahnstrecke

Entlang der Bahnanlage wird von der vorhandenen Industrieanlage ein Streifen in wechselnder Breite aber mit gerader Grenze gegenüber den geplanten Gewerbegrundstücken abgetrennt und als öffentliche Grünfläche gewidmet. Auf diesem Geländestreifen wird eine Baumreihe mit 10 m Pflanzabstand hergestellt. Hiermit soll die bahnseitige Stadteingangssituation aufgewertet werden.

Am Nordende der Planstraße D erhält die Baumreihe eine Spiegelung auf der anderen Straßenseite. Hier ist ein dreieckförmiger Böschungskörper für die Straße erforderlich, der ebenfalls bepflanzt werden kann. Überwiegend wird die Baumreihe in vorhandene Ruderalflächen gepflanzt, der Bewuchs dieser Flächen wird dabei nicht vollständig verändert. Wo Entsiegelung stattfindet sind Strauchpflanzungen vorgesehen.

- Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe in Boden und Biotope durch den geplanten Straßenbau wird eine Pflanzmaßnahme auf stadteigenem Grundstück im Stadtteil Silberhöhe zugeordnet.

7.3.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Der überplante Geltungsbereich wird aufgrund seiner innerörtlichen Lage und des jetzigen Bebauungszustandes und Grundstückszuschnittes insgesamt als erschlossener Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB beurteilt.

Aus der Rechtsgrundlage des § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG (Fassung 2002) folgt, dass im Innenbereich nur das an Eingriffen auszugleichen ist, was an zusätzlichen Baurechten auf das geltende Baurecht nach § 34 BauGB im erschlossenen Innenbereich aufgesattelt wird.⁶ Ausgleichspflichten entstehen also für die Festsetzungen innerhalb der Baugebiete nicht, da hier keine zusätzlichen „Versiegelungsrechte“, aus denen letztlich die Eingriffserheblichkeit abzuleiten wäre, im Vergleich zu dem bestehenden Baurecht nach § 34 BauGB geschaffen werden.

Anders sind die geplanten öffentlichen Verkehrsanlagen zu beurteilen. Diese sind zunächst zu unterscheiden in solche Anlagen, die vorhanden sind und lediglich ausgebaut oder verändert werden und solche, die vollständig neu errichtet werden. Letztere könnten zwar grundsätzlich auch nach § 125 Abs. 2 BauGB ohne Bebauungsplan errichtet werden. Die Zulassung unterläge dann aber dennoch vollständig dem Abwägungsvorbehalt nach § 1 Abs. 4 bis 6 BauGB, eine Zulässigkeit ohne Ausgleichspflicht ist damit nicht gegeben.

⁶ so bspw.: KLINGE, W. (Hrsg.), Drucksache 408/1 des Instituts für Städtebau der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung: Festsetzungen des Bebauungsplanes; Berlin (2000)

Bezogen auf die geplanten Verkehrsflächen ergibt sich folgende schutzgutbezogene Bilanzierung:

a) Boden

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden betreffen zum großen Teil versiegelte Flächen, ansonsten überwiegend beräumte Abbruchflächen. Sie sind insgesamt gering.

b) Wasser

Eingriffe in den Grundwasserhaushalt entstehen nicht.

c) Klima / Luft / Schall

Die geplanten Straßen ersetzen überwiegend bestehende Werksstraßen. Erhebliche Eingriffe in die bestehenden klimatischen Verhältnisse entstehen nicht. Durch die Verkehrsmengen der neuen Straßen werden keine Lärmbelastungen hervorgerufen, die die baugebietsbezogenen Orientierungswerte zur DIN 18005 übersteigen. Planbedingte erhebliche Eingriffe entstehen somit nicht.

d) Arten und Biotope

Durch die Eingriffe werden überwiegend geringwertige bis mäßig wertvolle Biotopstrukturen betroffen. Eingriffe in höherwertige Ruderalflächen haben untergeordnete Größen und sind aufgrund der Häufigkeit des Biotoptyps nicht notwendigerweise zu vermeiden. Die Eingriffe können durch die festgesetzten Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

e) Landschaftsbild / Ortsbild

Durch die Planung entstehen insbesondere wegen der Festsetzungen zu Baumpflanzungen, der Erhaltung prägender Baumbestände und der künftig geordneten baulichen Entwicklung Verbesserungen des Landschafts- und Ortsbildes.

7.3.3 Maßnahmen des Immissionsschutzes

Bezogen auf die vorhandenen und die planerisch möglichen Schallimmissionen wird folgendes Schutzkonzept vorgesehen:

Es werden allgemeine Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß den aus Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm summiert errechneten Lärmpegelbereichen im Sinne der DIN 4109 festgesetzt.

Besondere Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm werden an der Merseburger Straße und der Schachtstraße erforderlich.

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle aus stadtgestalterischen Gründen nicht in Betracht kommen, wird für Neu- und Umbauten ein passiver Schallschutz mit der Vorgabe schallgedämmter Lüftungseinrichtungen festgesetzt. Dies entspricht dem Stand der Technik für die Gewährleistung zumutbarer Innenraumpegel.

Besondere Maßnahmen zum Schutz vor Freizeitlärm (Stadion / Freibad) werden an der Friedrichstraße erforderlich. Es wird für Neubauten eine Orientierung von Schlafräumen zur schallabgewandten Gebäudeseite festgesetzt.

Zur Vermeidung potenzieller Immissionskonflikte zwischen Gewerbe- und anderen Nutzungen werden die Gewerbegebiete nach immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln so gegliedert, dass die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Umgebung in jedem Fall eingehalten werden.

Immissionswirkungen durch Schadstoffe aus der Verkehrsbelastung sind bauleitplanerisch nur mittelbar zu beeinflussen, indem in den potenziell hoch belasteten Bereichen keine neue Wohnnutzung zugelassen wird.

Schadstoffemissionen der Gewerbebetriebe unterliegen den Genehmigungspflichten nach BImSchG und werden daher im bauleitplanerischen UVP- Verfahren nicht näher betrachtet.

7.4 Konfliktanalyse

Durch die teilweise Entsiegelung belasteter bzw. potenziell belasteter Böden können Schadstoffeinträge in das Grundwasser nicht völlig ausgeschlossen werden. Das Gefahrenpotenzial ist jedoch bei fachtechnisch ordnungsgemäßer Durchführung der Baumaßnahmen beherrschbar und aufgrund des überwiegend tief liegenden Grundwasserhorizontes eher gering.

Weitere planbedingte Konflikte entstehen unter Beachtung der bereits zuvor dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von negativen Umweltauswirkungen nicht, bzw. sind geeignete Vorkehrungen zur Konfliktbewältigung festgesetzt, soweit das mit bauleitplanerischen Mitteln möglich ist.

7.5 Alternativenprüfung

Alternativen zu einer Nachnutzung der Industrieflächen und der dazu erforderlichen Erschließung, sowie zu den bestandsbezogenen sonstigen Festsetzungen zur Art der Nutzung würden zur Entstehung und Verfestigung innerstädtischer Brachen und / oder zu erhöhtem Konfliktpotenzial führen und wurden daher in der Planung nicht weiter verfolgt.

7.6 Zusammenfassung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden nicht zu erheblichen und nachhaltigen, d. h. nicht ausgleichbaren Umweltbeeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Biotope, für den Menschen und für Kultur- und Sachgüter.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind in der Lage, den Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser und Biotope / Fauna / Flora zu kompensieren und Immissionskonflikte zu vermeiden.

8. Stadttechnische Erschließung

8.1 Abwasser

Das Plangebiet ist grundsätzlich im Mischsystem abwassertechnisch erschlossen. Das Kanalnetz ist jedoch nur unzureichend auf die vorhandene und künftig geplante Versiegelung der Grundstücke abgestellt. Es ist erforderlich, die Abwasserableitung (Schmutz- und Regenwasser) durch geeignete Maßnahmen auf den Baugrundstücken wie Rückhaltebecken, Staukanäle u.ä. bei Neubaumaßnahmen auf 10 l/s * ha zu drosseln.

Die Entwässerungskanäle sind in den geplanten öffentlichen Straßen in geeigneter Dimensionierung neu herzustellen.

Ergänzend ist die Herstellung einer genügenden Vorflut im öffentlichen Bereich erforderlich, die teilweise über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus gehende Baumaßnahmen umfasst. Dies betrifft folgende Einzelmaßnahmen:

- Ersatzneubau Kanal Kurt-Wüsteneck-Straße von DN 400 / 450 auf DN 800
- Neubau Parallelkanal DN 500 - DN 600 in der Merseburger Straße
- Ersatzneubau Kanal Schachtstraße von DN 300 auf DN 400 - DN 450

8.2 Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser ist von den vorhandenen Leitungen in den öffentlichen Straßen aus grundsätzlich sichergestellt. Die Trinkwasserleitung in der Straße „Am Sommerbad“ ist nicht Eigentum der HWA. Die HWA wäre jedoch bereit, diese Leitung kosten-

frei zu übernehmen, so dass dann in dieser Straße ebenfalls eine öffentliche Trinkwasserversorgung sichergestellt wäre.

Bei der Neuschaffung des Erschließungsnetzes können Leitungen des ehemals betriebsinternen Wasserleitungsnetzes nur eingeschränkt übernommen werden. Grundsätzlich ist von einem erforderlichen Neubau des Netzes in den geplanten öffentlichen Straßen auszugehen.

8.3 Energieversorgung und Kommunikation

Der Planbereich kann gemäß vorliegender Stellungnahme der EVH mit Elektroenergie und Gas ausreichend erschlossen werden. Eine Versorgung mit Fernwärme wird gegenwärtig durch die EVH nicht angeboten. Die planungsrechtliche Festsetzung des Heizhauses am Sommerbad erfolgt gemäß der o.g. Stellungnahme der EVH.

Der Plangeltungsbereich kann gemäß vorliegender Stellungnahme der Deutschen Telekom AG kommunikationstechnisch ausreichend erschlossen werden.

Eine Richtfunktrasse der Vattenfall AG (ehemals VEAG Berlin AG), die zu dem Großkraftwerk in Schkopau führt, ist mit einer Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen auf 10 m berücksichtigt und wird in der Planzeichnung ergänzend gekennzeichnet.

9. Flächenbilanz

<u>Flächenbezeichnung</u>	<u>Größe in qm</u>	<u>Anteil in % von Gesamtfläche</u>
<u>Gewerbegebiete</u>	154.378	59,0
<u>Besondere Wohngebiete</u>	34.567	13,2
<u>Flächen f. Versorgungsanl.</u>	2.104	0,8
<u>Öffentliche Verkehrsflächen</u>	48.374	18,5
<u>Fl. mit Geh- u. Fahrrecht außerhalb von Baugebieten</u>	684	0,3
<u>Öffentliche Grünflächen</u>	10.801	4,1
<u>Private Grünflächen</u>	10.642	4,1
SUMME	261.550	100,0

10. Planverwirklichung

10.1 Bodenordnung

Da die Planung westlich der Merseburger Straße auf die bestehenden Eigentumsverhältnisse abgestellt ist, und die Entwicklung einschließlich der Bodenordnung auf der Ostseite der Merseburger Straße in komplexer Form durch eine Entwicklungsgesellschaft beabsichtigt ist, wird davon ausgegangen, dass zusätzliche Bodenordnungsmaßnahmen nach BauGB nicht erforderlich werden. Die Bodenordnung soll auf freiwilliger Basis durchgeführt werden.

10.2 Kostenschätzung / Kostentragung

Durch die erforderlichen öffentlichen Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der §§ 124 ff. und 135 ff. BauGB entstehen geschätzte Gesamtinvestitionskosten von 1,95 Mio. Euro für den Straßenbau und 144.000 Euro für Ausgleichsmaßnahmen.

Davon entfallen ca. 1,43 Mio. Euro Straßenbaukosten und 110.000 Euro Kosten für Ausgleichsmaßnahmen auf den Ostteil des Plangeltungsbereiches einschließlich des Knotenpunktsausbaus in der Merseburger Straße (zuzüglich Kosten für den Ausbau der Straßenbahnhaltestelle von ca. 280.000 Euro). Ca. 520.000 Euro Straßenbaukosten und 34.000 Euro Kosten für Ausgleichsmaßnahmen entfallen auf den Plangeltungsbereich westlich der Merseburger Straße. Diese Kosten werden nach gegenwärtigem Stand nicht

unmittelbar haushaltswirksam, da sie durch die Entwicklungsgesellschaft für den Standort oder einen anderen Erschließungsträger übernommen werden sollen. Die sonstigen Kosten der Standortentwicklung sind nicht unmittelbare Erschließungskosten im Sinne des BauGB bzw. nicht planbedingt. Sie werden daher hier nicht näher betrachtet.

10.3 Erschließungsverträge und andere städtebauliche Verträge

Der Bebauungsplan macht Angebote für eine stadt- und umgebungsverträgliche Nachnutzung brachgefallener Industrie- und Gewerbeflächen.

Dabei ist auf der Ostseite der Merseburger Straße die Erschließung durch eine Entwicklungsgesellschaft vorgesehen. Die Stadt wird mit dieser Gesellschaft in geeigneten, noch zu definierenden räumlichen Abschnitten der Erschließung Erschließungsverträge abschließen. Ferner wird es sinnvoll sein, im Vorfeld einer abschnittswisen Entwicklung mit einzelnen Erschließungsverträgen einen städtebaulichen Rahmenvertrag zu schließen, der beispielsweise die Bildung von Erschließungsabschnitten regelt.

Innerhalb der vorgenannten Vertragswerke wird auch die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen geregelt.

Für die Westseite der Merseburger Straße wird ebenfalls der Abschluss eines oder mehrerer Erschließungsverträge für den erforderlichen Straßenneubau (Planstraßen A und E) zur Finanzierung vorgesehen. Die o.g. Entwicklungsgesellschaft wird in diesem Bereich nicht tätig, so dass die Erschließungsverträge mit den jetzigen Eigentümern der durch die Neubastraßen erschlossenen Grundstücksflächen oder mit den an einer Erschließung interessierten Erwerberrn zu schließen sind.

Ferner muss die Nutzung der privaten Verkehrsfläche der vorhandenen Straße „Am Sommerbad“ öffentlich-rechtlich gesichert werden.

11. Wesentliche Auswirkungen der Planung

- Städtebauliche Entwicklung

Die Reaktivierung von Brachflächen ist nach wie vor, auch vor dem Hintergrund des Stadtumbaus ein wesentliches städtebauliches Ziel. Die hier überplanten Flächen bieten die Möglichkeit, insbesondere kleine und mittelständische Gewerbebetriebe anzusiedeln. Mit der Planung wird Investitionssicherheit geschaffen. So entsteht die Möglichkeit, kurzfristig auf Ansiedlungsinteressen reagieren zu können.

- Stadtgestalt

Durch eine Realisierung des Bebauungsplanes werden gegenwärtig ungeordnete Brachflächen neu geordnet und das Stadtbild damit verbessert.

- Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes wird über das vorhandene Straßennetz und die zusätzlich geplanten öffentlichen Straßen gewährleistet. Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist von der Merseburger Straße aus ebenfalls gegeben.

- Belange der Bevölkerung und der Wirtschaft

Die Belange der Wirtschaft werden mit der geplanten Umstrukturierung des teilweise brach liegenden Ammendorfer Industrie- und Gewerbebestandes gefördert. Für die umgebende Wohnbevölkerung entsteht mit der künftig durch Lärmkontingentierung gegliederten Emissionssituation eine Verbesserung gegenüber der Ausgangslage, zudem ist die Neuansiedlung wohnungsnaher Arbeitsplätze und Dienstleistungsbetriebe von Vorteil.

- Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Die für die Bauleitplanung und Gutachten noch anfallenden Kosten belaufen sich auf ca. 7.000 Euro. Die sonstigen planbedingten Kosten für die Erschließung und für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen sollen durch Erschließungsverträge gedeckt werden.

Anlage: Pflanzlisten

A Baumarten: Heister, 2 x verpflanzt, 150-200 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

B Straucharten: 2 x verpflanzt, 80-100 cm

Berberis vulgaris	Sauerdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

C Baumarten: Hochstamm, StU 18-20 cm

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Platanus acerifolia	Platane
Quercus robur.	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme

D Bäume entsprechend der Straßenbaumliste der ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag (GALK), klein-, mittel- und großkronige Bäume, StU 18-20 cm