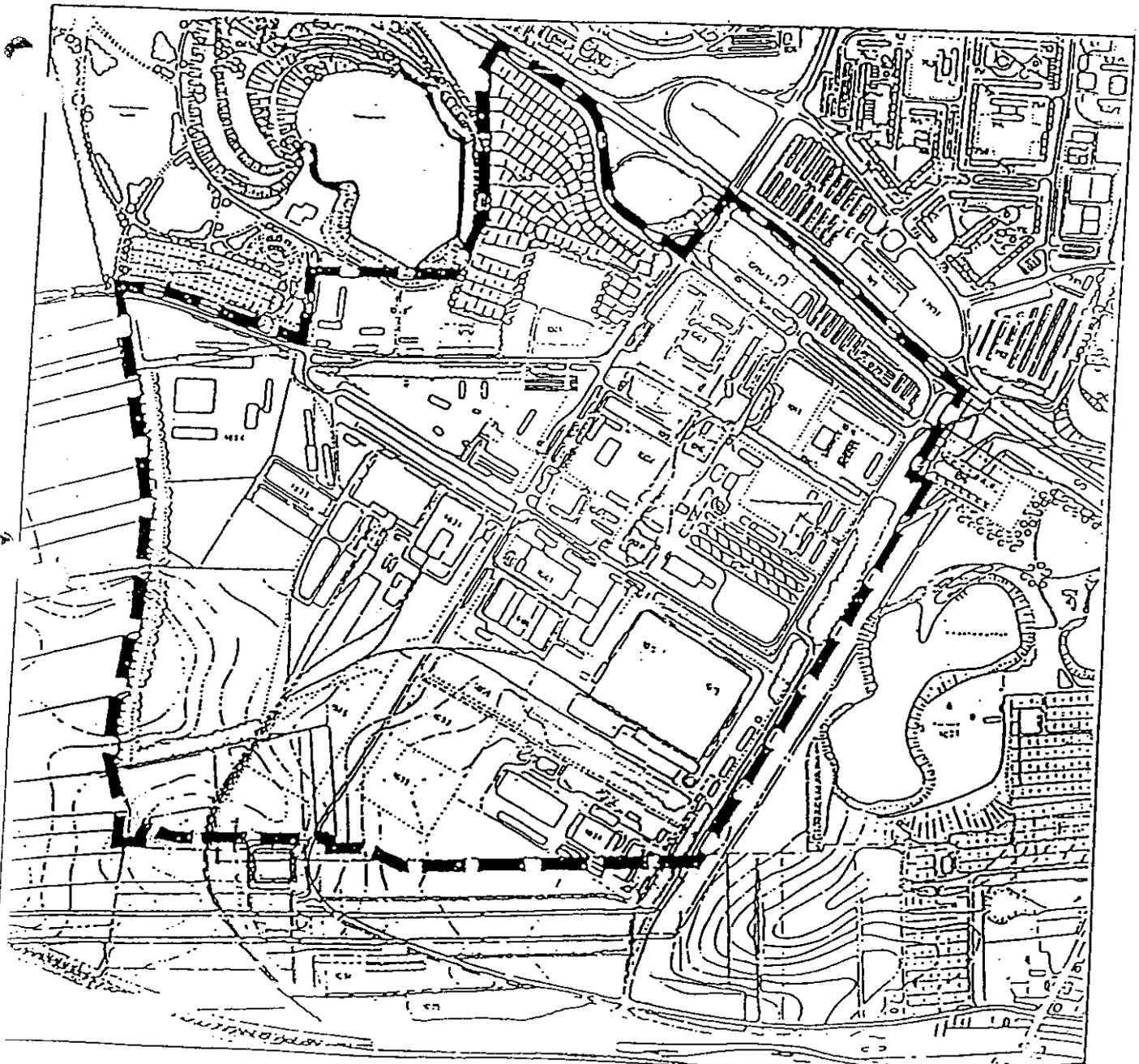


Bebauungsplan Nr. 1

der Stadt Halle a.d. Saale
Gewerbegebiet Neustadt

Begründung



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet Halle/Neustadt

0. Vorbemerkungen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Halle hat in ihrer Sitzung am 29.05.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gewerbegebiet Halle, Stadtteil Neustadt, ehemals Versorgungsgebiet, beschlossen.

Der in dieser Sitzung festgelegte Geltungsbereich und die Planziele wurden durch einen Beschluß der Stadtverordnetenversammlung am 18.03.1992 erweitert bzw. verändert.

Das durch die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umschriebene Gebiet ist im Zusammenhang mit der Errichtung des Stadtteils Neustadt in den 60er Jahren entstanden.

Hier produzierte ein Plattenwerk des ehemaligen Wohnungsbaukombinates Betonfertigteile für die Errichtung der Wohnstadt.

Das Plattenwerk war einer der größten Betriebe auf der Gewerbefläche. Ein weiterer großer Betrieb entstand mit dem Bau der Lagerhalle des ehemaligen Großhandels. In der Lagerhalle wurden Produkte, die der Versorgung der Stadt Halle sowie der später eigenständigen Stadt Halle-Neustadt dienten, zwischengelagert.

Neben o.g. Betrieben haben sich im Laufe der Zeit weitere weitere Betriebe und Dienstleistungsbranchen im Gebiet angesiedelt, die fast alle unmittelbar eine Versorgungsfunktion für die angrenzende Neustadt bzw. das gesamte Stadtgebiet hatten. Daher rührt die bis heute geläufige Bezeichnung "Versorgungsgebiet".

Das sogenannte "Versorgungsgebiet" weist jedoch eine Besonderheit auf:

Dieses städtebaulich, landschafts- und naturräumlich zusammenhängende Territorium befindet sich zum Teil auf Halleschem, zum Teil auf Angersdorfer Gemarkung. Auf Hinweis der Bezirksregierung wurde in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Halle am 27.01.1993 der Beschluß zur Wandlung des aufzustellenden Bebauungsplanes in einen gemeinsamen Bebauungsplan mit der Gemeinde Angersdorf gefaßt. Fortan wurde das Planverfahren unter der Bezeichnung "Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Halle/ Saale - Gewerbegebiet Neustadt - Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Angersdorf - Gewerbegebiet Angersdorf -" fortgesetzt. Die Gemeindevertretung von Angersdorf schuf ihrerseits die Planungsvorraussetzung, indem sie in ihrer Beratung am 18.05.1992 in Erweiterung des Beschlusses Nr. 83 - 23/92 vom 16.03.1992 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gewerbegebiet Angersdorf beschloß. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Halle beschloß diesen gemeinsamen Bebauungsplan am 25.05.1994 als Satzung.

Rechtskraft entfaltet dieser Beschluß nur für das Stadtgebiet von Halle.

Da nach Offenlegung des Bebauungsplanes in der Gemeinde Angersdorf die Voraussetzungen für den Abschluß des Bebauungsplanes Nr. 1 Halle und Nr. 3 Angersdorf nur in einem Verfahren nicht gegeben sind, wird der Geltungsbereich ausschließlich auf das Stadtgebiet Halle reduziert und im Umfang mit ca. 114 ha neu festgesetzt.

Da ein Teil des Plangebietes im Außenbereich der Stadt bzw. der Gemeinde liegt, ist eine Bebauung nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich.

Mit dem Bebauungsplan werden somit die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine im gesamtstädtischen Entwicklungskonzept vorgesehene Stadterweiterung in Richtung Westen geschaffen.

Kommunale Zielsetzung der Stadt ist es, Investitionstätigkeit in Industrie und Gewerbe zu fördern. Als Voraussetzung dafür müssen geeignete Flächen zur Verfügung gestellt werden, die von der Kommune zu erschließen oder durch bodenordnende Maßnahmen für intensive Gewerbeneuansiedlung nutzbar zu machen sind.

Mit dem Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 vom 29.05.1991 der Stadt Halle wurde dieses allgemeine Anliegen der Kommune durch die Formulierung folgender Planungsziele konkretisiert:

- Maßnahmen der Bodenordnung im derzeit schon bebauten Bereich,
- Parzellierung und Erschließung der bisher unbebauten Flächen,
- Ausbau des Straßen- und Wegesystems,
- Ausweisung eines öffentlichen Entladeplatzes mit Gleisanschluß,
- Konzeption für den öffentlichen Personenverkehr,
- Abdeckung des Flächenbedarfs für den ruhenden Verkehr,
- Gründordnungsplan,
- Ausweisung einer Sonderbaufläche (Möbel- und Teppichhandel),
- Anschluß von Umnutzungen gewerblich genutzter Flächen zu Einzelhandelsflächen."

Diese Planungsziele wurden durch Beschluß der SVV vom 18.03.1992 in Zusammenhang mit der Erweiterung des Geltungsbereiches dahingehend modifiziert, daß:

- auf die Ausweisung eines öffentlichen Entladeplatzes mit Gleisanschluß verzichtet wird,
- in dem in der Anlage bezeichneten Bereich Einzelhandelsbetriebe der Branchen Baustoffhandel, Baumarkt und Autohandel als zulässige Nutzungsarten festgesetzt werden,
- die Möglichkeit der Ausweisung eines Sondergebietes für die Fremdenbeherbergung nördlich der Zscherbener Straße zu untersuchen ist,
- die Kleingartenanlage "Am Kalksteinbruch" in den Geltungsbereich einbezogen und im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsstudie der Konfliktbereich zwischen Erholung und Gewerbe untersucht werden soll.

In der vorliegenden Begründung für den Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Halle werden dargestellt:

- die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes,
- die Abgrenzung des Plangebietes,
- die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung,
- die Rahmenbedingungen wie räumliche, landschaftliche und wirtschaftliche Gegebenheiten,
- die Notwendigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes,
- die Auswirkungen des Bebauungsplanes
- Hinweise auf unterschiedliche Positionen zum Planungsinhalt der vorangegangenen Phase des Vorentwurfs.

1. Rahmbedingungen

1.1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

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

Es bildet eine zusammenhängende städtebauliche Struktur, ablesbar an der derzeit vorhandenen Straßenführung und dem Verlauf des Anschlußgleises.

Am südlichen Rand des Planungsgebietes verläuft die Gemarkungsgrenze zur Nachbargemeinde Angersdorf.

Eine gegenwärtig bereits genutzte Fläche eines Getränkebetriebes wird in einen städtischen Teil und einen Angersdorfer Teil getrennt.

Die Stadt- bzw. Gemeindegrenze verläuft quer über ein bestehendes Gebäude.

Im Westen reicht das Plangebiet bis an die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Zscherben, im Osten wird die Bebauungsgrenze auf einer theoretischen Linie parallel zur vorhandenen Erschließungsstraße festgelegt. In Höhe des Getränkebetriebes bis an den südlichen Plangebietsrand wird die Erschließungsstraße aus dem Geltungsbereich ausgespart, da diese in den angrenzenden Bebauungsplan der Gemeinde Angersdorf "Bahnhof Angersdorf" einbezogen wurde.

1.2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Übereinstimmung mit dem aufzustellenden Flächennutzungsplan

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (Paragraph 1 (4) BauGB). Für die Stadt Halle existiert der Entwurf eines Flächennutzungsplanes. In ihm sind die Flächen des Bebauungsplangebietes undifferenziert als vorhandene bzw. geplante Industrie- und Gewerbegebiete 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.

Es kann festgestellt werden, daß die Ziele des Bebauungsplanes dem jetzigen Arbeitsstand des aufzustellenden Flächennutzungsplans entsprechen.

1.3. Größe des Plangebietes, Eigentumsverhältnisse, Nutzung der Flächen

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 114 ha.

Im nördlichen und mittleren Teil sind folgende Gewerbebetriebe angesiedelt:

- Baustoffeinzeln- und großhandel, baustoffverarbeitende Betriebe, Lebensmittelgroßhandel und -herstellungsbetriebe,
- Instandhaltung und Lagerwirtschaft,
- Kraftverkehrsbetrieb.

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

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

1.4. Verkehrserschließung

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 Zukunft wird diese Strecke als Verbinder der Großstädte Halle und Kassel an Bedeutung gewinnen.

Desweiteren werden von Süden aus Anschlußgleise in das Bebauungsplangebiet hineingeführt. In westlicher Richtung führt die Zscherbener Landstraße in die Nachbargemeinde.

Die südöstlich befindliche Dorflage Angersdorf sowie der Bahnhof Angersdorf können gegenwärtig vom Plangebiet aus nur über einen befestigten Weg entlang der Eisenbahn- Strecke erreicht werden.

Innere Verkehrserschließung

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

1.5. Landschaftliche Einbindung des Plangebietes

Das Plangebiet ist eingebettet in einen das südwestliche Stadtgebiet umgebenden Grünbereich, der sich vom Heidensee über die Granauer Berge, den Friedhof Neustadt und den Steinbruchsee bis zu den Angersdorfer Teichen erstreckt. Dabei sind die einzelnen Bereiche in ihrer inneren Struktur sehr unterschiedlich (Wald, Feld, Obstplantagen, Friedhof, Kleingärten). Ihre Aufeinanderfolge wird durch die Trassenführung der B 80 und durch das Versorgungsgebiet unterbrochen.

Aus Richtung Westen kommend, durchzieht der Roßgraben das Plangebiet. Dieser in Zscherben entspringende und dort zum Teil schon in seinem natürlichen Lauf veränderte Bach wurde ca. 180 m nach Eintritt in das Plangebiet im Zuge der Bebauung verrohrt und tritt erst am östlichen Plangebietsrand wieder als offener Graben zutage.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird das Gebiet in westlicher Richtung von landwirtschaftlich genutzter Fläche umgeben, welche sich bereits auf der Gemarkung Zscherben befindet. Hier spielt die Silhouettenwirkung des Gewerbegebietes eine wichtige Rolle.

Im Osten grenzt der mit vereinzelt Baum- und Strauchgruppen sowie ruderalen Rasenflächen bestandene Landschaftsraum um die Angersdorfer Teiche an. Dieses Gebiet wird im Zuge der Erhaltung und des Ausbaues der Naherholungsfunktion durch grünordnerische Maßnahmen neugestaltet und aufgewertet. Für das Bebauungsplangebiet ergibt sich daraus die Planungsprämisse, an der Nahtstelle beider Gebiete einen naturräumlichen Übergang von gewerblich genutzten Flächen zum Bereich mit Erholungsfunktion auszubilden.

Im Süden steigt das Gelände hinter der Bahnstrecke stark an.

Von der um mehrere Meter über dem Niveau des Gewerbegebietes liegenden Straße aus, welche die Ortslage Angersdorf mit dem ehemaligen Kalischacht verbindet, erfaßt man das Gebiet in seiner ganzen Breiten- und Höhenentwicklung.

Ähnlich stellt sich die Situation im Norden dar. Von den oberen Geschossen der Neustädter Wohnbebauung ist das Gebiet ebenfalls voll einsehbar.

Negativ werden die Blickbeziehungen aus Richtung Ost und Südost durch die über und entlang des Gebietes verlaufenden Hochspannungsfreileitungen beeinflußt.

1.6. Geländeverhältnisse

Im Eingangsbereich des Versorgungsgebietes liegt die Erschließungsstraße, bedingt durch die niveaufreie Führung über die B 80, deutlich höher als die angrenzenden Grundstücke.

Das Plangebiet weist ansonsten keine markanten Geländemodellierungen auf. Das leichte Geländegefälle in südwestlicher Richtung ist vor Ort kaum wahrnehmbar (max. vorhandene Höhendifferenz im Gebiet ca. 12 m). Auf die Gesamtfläche bezogen erscheint das Gelände annähernd eben. Größere Geländebewegungen sind erst wieder mit dem Bahndamm beginnend, südöstlich außerhalb des Plangebietes vorhanden.

1.7. Bodenbeschaffenheit, Eignung für bauliche Maßnahmen, Grundwasser

Im Rahmen der Erstellung der Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) wurden vom Ingenieurbüro Röcke und Stöber, Dessau, die Baugrund- und Gründungsverhältnisse untersucht.

Geomorphologisch befindet sich der Standort im Bereich der Passendorfer Mulde im Verbreitungsgebiet des Oberen Bundsandsteines und des unteren Muschelkalks.

Der Obere Buntsandstein besteht im wesentlichen aus Sandstein, Schluffstein und Schieferthon mit bindiger Verwitterungsrinde. Der Untere Muschelkalk setzt sich aus Mergelkalkstein mit eingelagerten Kalksteinbänken zusammen.

Beide Festgesteinskomplexe werden von ca. 2-4 m, zum Teil auch mächtigeren Lockergesteinen holozänen, pleistozänen und tertiären Alters überdeckt. Hierbei handelt es sich um lößähnliche Abschwemmprodukte der Hänge, pleistozäne Lößablagerungen sowie Sande, Tone und Schluffe des Tertiärs.

Untergrundschwächungen geologischer Art liegen nicht vor, jedoch muß im Bereich des Oberen Buntsandsteins infolge Gipsauslaugungen mit Unregelmäßigkeiten in Form von Auflockerungen des Festgesteins gerechnet werden.

Gemäß Stellungnahme des Bergamtes befindet sich im östlichen Teil des Grundstücks 17 ein ehemaliger Braunkohlentagebau. Der Abbau erfolgte bis zum Jahr 1894, später wurde diese Grube verfüllt.

In diesem Bereich ist mit unterschiedlichen Setzungen zu rechnen. Bei baulichen Maßnahmen sollte ein besonders sorgfältiges und langzeitstabiles Regime der Oberflächenentwässerung geplant werden. Die unkontrollierte Ableitung der Regenwässer in den Boden ist unbedingt zu vermeiden, da es sonst zu Unterspülungen, Auslaugungen und Abrutschungen des aufgefüllten Erdstoffes kommen könnte. Die gesammelten Regenwässer der Dach- und Bodenflächen sind zu kanalisieren und einer Regenrückhalteanlage zuzuführen. Im Bebauungsplan ist die betreffende Stelle durch Planzeichen markiert.

Laut Aussage des Baugrundgutachtens weisen die anstehenden Erdstoffe im gesamten Plangebiet eine ausreichende Tragfähigkeit auf, jedoch muß bei höheren Belastungen in Abhängigkeit der schwankenden Mächtigkeit der Schichten mit ungleichmäßigen Setzungen gerechnet werden. Generell sind die Erdstoffe für den Wiedereinbau geeignet.

Ungünstig sind jedoch die hohen Grundwasserstände im südlichen Bereich. Hier steht das Grundwasser stellenweise oberflächennah. Die Grundwasserfließrichtung verläuft in Richtung Saaltetal. Im Zuge der Erschließung sind hier aufwendige Entwässerungsmaßnahmen erforderlich.

Gründungen sollten als Flachgründungen in Form von Einzel- und Streifenfundamenten nach DIN 1054 ausgeführt werden. Da die bindigen Erdstoffe stark wasser- und frostveränderlich sind, sollten während der Bauausführung keine außergewöhnlichen Witterungsbedingungen herrschen. Die Bauzeit ist möglichst kurz zu halten.

Für alle Baumaßnahmen auf den neu zu erschließenden Flächen sind spezielle Baugrundgutachten einzuholen.

1.8. Altlastenverdacht

Im Bebauungsplan wurden die Altlastenverdachtsflächen durch einen Rechts- und einen Hochwert gekennzeichnet.

Diese Angaben entsprechen dem Stand des Altlastenverdachtsflächenkatasters der Stadt Halle und beruhen auf Untersuchungsergebnissen eines Ingenieurbüros.

Die innerhalb des Geltungsbereiches gekennzeichneten Altlastverdachtsflächen wurden im Auftrag des Umweltamtes der Stadt untersucht. Es wurden Boden-, Wasser- und Bodenluftproben entnommen, analysiert und einer Bewertung unterzogen mit der Zielstellung, das Material hinsichtlich möglicher Schadstoffgehalte und Gefährdungen für die Umwelt und die beabsichtigten Nutzungen einzuschätzen.

Die vorgefundenen Stoffe bestehen im wesentlichen aus Bauschutt, Siedlungsabfällen oder Ölverunreinigungen.

Im Rahmen der Aufnahme der baulichen Nutzung und der Erschließung des Gewerbegebietes sind die Ablagerungen zu entfernen. Soweit sich in öffentlichen Grünbereichen schützenswerte Biotopie in Kombination mit Bauschuttablagerungen entwickelt haben, können diese durchaus auch verbleiben.

Eine Umweltgefährdung ist aus den Analysedaten nicht abzuleiten.

In der Planzeichnung (Satzung) sind die entsprechenden Flächen gekennzeichnet. Es handelt sich damit um eine nachrichtliche Übernahme der gewonnenen Informationen als Hinweis an die untere Baugenehmigungsbehörde für die nachfolgenden Bauantragsverfahren. In die Planzeichnung wurde nach der Offenlegung ein Hinweis aufgenommen, daß aufgrund der vorangegangenen Nutzungen im Gebiet nicht davon ausgegangen werden kann, daß außer den gekennzeichneten Verdachtsflächen nicht mit dem Vorhandensein weiterer Ablagerungen gerechnet werden muß. Deshalb sind vor der Durchführung von Baumaßnahmen entsprechende Untersuchungen vorzunehmen. Die im Bebauungsplan festgesetzte gewerbliche Nutzung sowie die vorhandene kleingärtnerische Nutzung sind trotz der festgestellten Verunreinigungen gewährleistet.

1.9. Planungsgrundlage, Katasterkarte

Nach der Planzeichenverordnung (PlanzV'81) sind für Bauleitpläne Karten zu verwenden, "die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichendem Grade erkennen lassen."

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde auf dem Stadtkartenwerk mit aktualisierten topographischen Eintragungen und liegenschaftlichem Bezug erarbeitet. Die Herstellung dieser Karte erfolgte auf der Grundlage örtlicher Messungen des Vermessungsamtes sowie amtlicher Unterlagen. Sie enthält den zur Zeit gültigen Stand der Flurstücksbildung. Für die Übereinstimmung mit dem Inhalt der Liegenschaftskarte und die Nachvollziehbarkeit der städtebaulichen Planung zeichnen das Katasteramt und das Stadtplanungsamt.

2. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Der Bebauungsplan trifft durch Planzeichen und durch Text Festsetzungen, die dazu dienen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Verwirklichung der benannten Planungsziele zu gewährleisten. Im folgenden sollen die wesentlichen Festsetzungen erläutert werden.

2.1. Städtebauliches Konzept

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, und die von vielen Punkten Neustadts aus gegebene Einsehbarkeit zu berücksichtigen. Gewerbeflächen sind neu zu erschließen und die vorhandenen, zum Teil als Industriebrache liegenden, sind neu zu ordnen.

Das Gewerbegebiet soll sich in seiner Neugestaltung der dominierenden Silhouettenwirkung Neustadts unterordnen, ohne auf eine Akzentuierung wichtiger Bereiche zu verzichten.

Das vernachlässigte, ungeordnete und ästhetisch völlig unbefriedigende Erscheinungsbild soll durch Bodenentsiegelung, Begrenzung der überbaubaren Flächen und Gestaltung von Grün- und Freiflächen beseitigt werden.

Als Bindeglied zwischen den einzelnen Grünbereichen sind Grünzonen zu planen, die eine Durchlässigkeit für Radfahrer und Fußgänger gewährleisten und das Gebiet nicht nur für dort Beschäftigte, sondern auch für das Gebiet durchquerende Besucher attraktiv erlebbar machen. Grundlage der Bebauungsplanbearbeitung ist die Erstellung eines funktionsfähigen Erschließungskonzeptes. Es beinhaltet im wesentlichen den Ausbau und die Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Systeme. Zur fachlichen Untersuchung der Planungsvorstellung wurde das Hallesche Ingenieur- und Planungsbüro HPI mit der Ausarbeitung und Bewertung der Erschließungsträger Straße, Schiene, ÖPNV, Rad- und Fußwege sowie ruhender Verkehr beauftragt. Im folgenden soll auf die angeführten Punkte eingegangen werden.

2.2. Verkehrskonzeption

2.2.1. Straßen

Die Hauptverkehrsanbindung des Gebietes soll vom Stadtteil Neustadt durch eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende vierspurige Straße, welche die B 80 niveaufrei überquert, erfolgen.

In Höhe der Bäckerei erfolgt durch die Ausbildung eines Knotenpunktes eine Verteilung der Verkehrsströme. Zur Ausbildung dieses Knotenpunktes wird die parallel zur Kranbahnachse des ehemaligen Plattenwerkes verlaufende frühere Werkstraße als öffentliche Straße ausgebaut.

Es entsteht somit eine Nord-Süd-Achse sowie eine West-Ost-Achse. Beide Haupttrassen bilden mit ihrer im Schwerpunkt des Gebietes gelegenen Kreuzung das Grundgerüst der inneren Verkehrskonzeption.

Da sich auf der Nord-Süd-Verkehrsachse starker Quell- und Zielverkehr für das Gewerbegebiet bewegen wird sowie eine Trassenfreihaltung für einen späteren Autobahnzubringer erfolgen soll, wurde eine Vierspurigkeit vorgesehen.

Aus Sicht des zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens wurden die Fahrstreifen und Abbiegespuren mit einer Breite von je 3,5 m geplant.

Auf der die Hauptverkehrsstraße rechtwinklig in West-Ost-Richtung querenden Trasse (Planstraße B) wurde eine dreistreifige Straße eingeordnet, um durch den zusätzlichen Streifen das Abbiegen zu den anliegenden Grundstücken zu erleichtern und einen zügigen Verkehrsfluß zu gewährleisten.

Der Grundstückseigentümer des Grundstücks 11 äußerte Bedenken gegen den Ausbau der Haupteerschließungsstraße. Als Begründung wird der dadurch verursachte Flächenverlust genannt. Er fordert dafür eine Austauschfläche. Eine Erweiterung des Verkehrsraumes wird jedoch im Interesse des Gesamtgebietes als notwendig erachtet. Da die Grenze der Kleingartenanlage einen räumlichen Zwangspunkt darstellt, ist eine Verschiebung des gesamten Straßenprofils in westliche Richtung nicht möglich. Der ohnehin schon minimale Abstand zwischen Kleingartenanlage und Straße sollte nicht noch weiter reduziert werden.

An der westl. Grenze des Grundstückes 11 wurde zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze eine Fläche für Aufschüttungen und Stützwände, welche für die Herstellung der Straßenverbreiterung notwendig sind, vorgesehen. Der Grundstückseigentümer hat die entstehende Geländemodellierung zu dulden, eine Einschränkung der Nutzbarkeit seines Grundstückes ist damit jedoch nicht verbunden.

Zur Erschließung des südwestlichen Teils wird eine Straße in Richtung Westen geführt. Sie verläuft dann etwa parallel zur Gemarkungsgrenze Zscherben in Richtung Norden (Planstraße D). Damit ist die Erschließung der ca. 5 ha großen Fläche westlich des Anschlußgleises sowie der unterhalb des Grundstückes 1 befindlichen Fläche möglich. Im oberen Bereich wird die Straße östlich des vorhandenen Grünstreifens bis auf die Zscherbener Landstraße geführt. Da die geplante Straße zwar für die Erschließung der anliegenden Betriebe und für einen im Gewerbegebiet besonders wichtigen reibungslosen betrieblichen Verkehrslauf sinnvoll, aber für die von außerhalb in und durch das Gebiet führenden Verkehrsströme nicht unbedingt notwendig ist, soll sie nicht zur öffentlichen Straße gewidmet werden.

Im Zuge des vierspurigen Ausbaus der Haupteerschließungsstraße im südlichen Teil wird es notwendig, die Zufahrt zu den außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Sportanlagen neu zu gestalten.

Der Ausbau der Zscherbener Landstraße erfolgt zweckmäßigerweise bis östlich des Grundstückes 1 mit zwei Fahrstreifen je 3,5 m und jeweils Abbiegespur an beiden Seiten, da hier mit starkem Verkehrsaufkommen zu den anliegenden Firmen (insbesondere Baustoff-Großhandel, Baumarkt, Baufirmen mit Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Möbel- und Teppichhandel) zu rechnen ist.

Im Grünordnungsplan wurden Überlegungen angestellt, die Planstraße C (am östlichen Gebietsrand) teilweise zurückzubauen. Das resultiert aus der besonderen Lage der Straße an der Nahtstelle zwischen Gewerbe- und Erholungsgebiet. Durch eine Entsiegelung im Bereich zwischen der Zufahrt zum Grundstück 17 bis in Höhe des Grundstückes 18 würde hier die Möglichkeit bestehen, den geplanten Grünzug aufzuweiten und einen harmonischen Übergang in das Grün zu schaffen. Die verkehrliche Anbindung aller Grundstücke könnte weiterhin gesichert werden und die Barrierenwirkung der Straße wäre aufgehoben.

Jedoch wurde diese Variante nach mehreren Abstimmungen mit den Grün- und Verkehrsplanem nicht in die Planung umgesetzt. Es wurde auf den Rückbau verzichtet, weil man hier den besonderen Gegebenheiten und Anforderungen eines Gewerbegebietes Rechnung tragen will. Ein Gewerbegebiet funktioniert nur auf der Basis eines eindeutigen, übersichtlichen Verkehrssystems, welches die Verkehrsströme zügig ableitet.

Die Planstraße B hat täglich aufgrund der dort ansässigen Großbäckerei und des Lagerkomplexes ein großes Aufkommen an PKW- und LKW- Verkehr zu bewältigen, welcher gegenwärtig durch das ringförmig angelegte Straßensystem abgeleitet wird. Eine Entsiegelung des erweiterten Bereiches zwänge die LKW's zum Wenden und Zurückfahren und würde die ohnehin schon starke Verkehrsbelastung auf den Hauptstraßen noch erhöhen. Außerdem müßten an den beiden Straßenenden jeweils eine Wendemöglichkeit geschaffen werden, was zu zusätzlichen Kosten führt.

Die Planstraße C erschließt in ihrem südlichen Teil das Grundstück 7.

Die Festsetzungen zur Haupterschließungsstraße ermöglichen die Anbindung eines Autobahnzubringers.

Für die Trassenfestlegung des Autobahnzubringers ist das Landesstraßenamt zuständig.

Dieses hat ein Büro mit der Untersuchung von Trassenvarianten beauftragt.

Sollte der Autobahnzubringer nicht realisiert werden, kann das Verziehen der Vierspurigkeit auf die Zweispurigkeit bereits in Höhe des Verkehrsbetriebshofes erfolgen

Straßenbahn

Im Rahmen der Entwicklung einer Gesamtverkehrskonzeption für die Stadt Halle wird gegenwärtig der Anschluß des Stadtteils Neustadt an das Straßenbahnnetz untersucht.

Die Straßenbahn hat als Beförderungsmittel für den öffentlichen Personennahverkehr viele Vorteile zu bieten, wenn ihr Netz effektiv gestaltet ist. Da jedoch die Trassierung gesonderter Anlagen wie Gleisbett, Oberleitungssystem usw. bedarf und daher kostenintensiv ist, muß auch ein entsprechender Beförderungsbedarf vorausgesetzt werden.

Im Gewerbegebiet werden durch intensive Flächennutzung und Neuerschließung von Gewerbeflächen Arbeitsplätze geschaffen und somit Pendelbeziehungen zwischen dem Gebiet, der Stadt Halle und dem Stadtteil Neustadt entstehen.

Während der Bebauungsplanbearbeitung wurden mehrere Varianten der Straßenbahntrassenführung untersucht. Gegenwärtig wird eine Straßenbahnerschließung entlang der Magistrale im Ortsteil Neustadt mit einem Endpunkt in der Nähe des ehemaligen Nietlebener Zementwerkes favorisiert. Da für die Abstellanlage in diesem Bereich noch keine Rechtssicherheit besteht, wird im Plangebiet ein Verkehrsbetriebshof als Fläche für den Gemeinbedarf freigehalten

Kriterien waren dabei:

- möglichst kürzeste Streckenführung in das Gebiet hinein,
- Trassenführung an Hauptverkehrsachse, in den Schwerpunkt des Verkehrsbedarfs,
- Anordnung einer Wendeschleife innerhalb eines Straßenbahnbetriebshofes, keine Blockumfahrung, da lange Wege.
- Haltestelleneinzugsbereich von max. 400 m.

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien erscheint die Führung der Straßenbahn auf der Nord-Süd-Achse (in Mittellage auf besonderem Bahnkörper) als Vorzugsvariante. Im Straßenquerschnitt wird ein 8,5 m breiter Vorbehaltstreifen geplant, der zwischenzeitlich mit Rasen begrünt werden kann, im Bedarfsfall jedoch für die Straßenbahnführung zur Verfügung steht. Für die Weiterführung der Straßenbahn in Richtung Neustadt über die Bundesstraße B 80 gibt es zwei Möglichkeiten:

- 1) Bau einer neuen Brücke mit
 - Gleistrasse 7,30 m (mittig)
 - 4 Fahrstreifen je 3,50 m
 - 2 Rad- und Fußwege je 4,35 m
- 2) Anbau einer separaten Brücke für die Straßenbahn östlich der vorhandenen Brücke (Seitenlage der Straßenbahn, o.g. Ausbauarbeiten für Fahrbahn sowie Rad- und Fußwege sind nicht machbar)

Da die Brücke außerhalb des Geltungsbereiches liegt, soll und kann hier keine Entscheidung vorgenommen werden. Der Bebauungsplan berücksichtigt jedoch den für die Trassenverbreiterung später notwendig werdenden Platzbedarf durch Zurücksetzen der Baugrenzen des östlich der Straßenbrücken-Anböschung gelegenen Baugrundstückes und Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche.

Ca. 200 m südlich der Hauptkreuzung wurde eine gegenwärtig nicht bebaute ehemalige Ackerfläche als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Diese ist als Vorbehaltsfläche für eine spätere Einordnung eines Straßenbahnbetriebshofes geplant. In räumlicher und funktioneller Zuordnung zu dieser Fläche wird südlich eine Parkierungsanlage festgesetzt. Diese kann im Sinne des P+R-Systems als Umsteigepunkt von Individual- auf öffentlichen Personennahverkehr fungieren. Zum Straßenbahnbetriebshof selbst trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen.

Die Lage des Betriebshofes mit Wendeschleife und Haltestelle unmittelbar am Grünbereich erhöht die Attraktivität der in den Grünbereich eingebetteten Fuß- und Radwegebeziehungen. So können auch die Naherholungsgebiete Steinbruchsee und Angersdorfer Teiche günstig über den ÖPNV erreicht werden.

Weiterhin wurde untersucht, ob eine außermittige Führung der Straßenbahn im Verkehrsraum sinnvoll wäre, um eine Kreuzung mit dem Straßenverkehr im Bereich der Wendeschleife zu vermeiden.

Dagegen spricht allerdings:

- der nicht vorhandene Platz an der östlichen Seite der Erschließungsstraße (Böschung, Garagenkomplex nördlich der B 80, vorhandene Baumpflanzung),
- das Überqueren von beiden Fahrbahnrichtungen, um an die Haltestelle auf der gegenüberliegenden Seite zu gelangen,
- das notwendige Zurücksetzen der Baugrenzen an der östlichen Straßenseite, da größerer Platzbedarf für Gleiskörper.

Zusammenfassend soll zur Straßenbahnproblematik noch einmal ausdrücklich betont werden, daß der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf innerhalb seines Geltungsbereiches die Straßenbahn nicht festsetzt, sondern lediglich die Flächen für eine mögliche Straßenbahn-Anbindung des Gebietes freihält.

2.2.2. Rad- und Fußwegesystem

Ein Rad- und Fußwegesystem spielt eine wichtige Rolle im Hinblick auf die Benutzerfreundlichkeit und Attraktivität eines Gewerbegebietes.

Das Rad- und Fußwegesystem setzt sich zusammen aus straßenbegleitenden und selbständig geführten Wegen. Die ausschließlich dem Rad- und Fußgängerverkehr vorbehaltenen West-Ost-Grünachsen südlich der Grundstücke 11,15 und 17 sowie nördlich des Grundstückes 7 stellen eine Verbindung zu den Naherholungsgebieten Steinbruchsee und Angersdorfer Teiche dar. Die Rad- und Fußwege sind in diesen beiden Achsen getrennt voneinander auszubilden. Eine gegenseitige Beeinflussung, die durch Doppelnutzung entstehen könnte, soll hier ausgeschlossen werden. Die Führung der Rad- und Fußwege wird im Bebauungsplan nicht fixiert. Dies ist Gegenstand einer gesonderten grüngestalterischen Fachplanung, die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes in Auftrag zu geben ist.

An den Hauptverkehrsachsen werden beidseitig Rad- und Fußwege mit einer Gesamtbreite von 4,35 m angelegt, entlang der peripheren Straßen wird jeweils nur einseitig ein Fuß- bzw. ein Radweg geführt, da hier die Benutzerfrequenzen des Kfz- Verkehrs geringer sein werden und ein Überwechseln aufgrund der zweispurigen Fahrbahn einfacher ist.

Durch dieses System von Rad- und Fußwegen wird das gesamte Plangebiet in jeder Richtung durchlässig. Wichtige Umlandbeziehungen werden hergestellt:

z. Bsp.: Ortslage Zscherben - Gewerbegebiet Neustadt - Bahnhof Angersdorf - Angersdorf

oder Wohngebiet Neustadt - Gewerbegebiet Neustadt - Zscherben - Friedhof

oder Naherholungsgebiet Angersdorfer Teiche - Gewerbegebiet Neustadt -
Naherholungsgebiet Steinbruchsee - Granauer Berge - Heidensee - Dölauer Heide.

2.2.3. Ruhender Verkehr

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.

Im öffentlichen Raum werden Parkplätze festgesetzt, die in Verbindung mit einer öffentlichen Nutzung stehen bzw. allgemein von öffentlichem Interesse sind.

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.

Vielmehr stellt er ein Angebot für diejenigen (sicher mengenmäßig untergeordneten) Erholungssuchenden aus Richtung West, also Zscherben, Granau, B 80 usw., dar.

Ein zweiter öffentlicher Parkplatz wird südlich der Straßenbahnwendeschleife als P+R-Platz festgesetzt.

Es entsteht die Möglichkeit des Umsteigens von Individual- auf den öffentlichen Personennahverkehr (Straßenbahn) sowohl in Richtung Stadt als auch in Richtung Bahnhof Angersdorf (Eisenbahn-Strecke Halle-Kassel).

2.2.4. Anschlußgleis

Das Anschlußgleis, welches aus südlicher Richtung das Gewerbegebiet erreicht, sollte bestehen bleiben. Es diente ursprünglich der Bewältigung eines Teils des Transportaufkommens des ehemaligen Plattenwerkes sowie des Großhandelslagers. Es wurde jedoch seit Jahren nicht mehr benutzt. Ein eindeutiges Interesse eines anliegenden Betriebes zur Übernahme und Nutzung des Gleises ist gegenwärtig noch nicht erkennbar.

Trotzdem sieht der Bebauungsplan einen vollständigen Rückbau der Anlage nicht vor, nur eine Reduzierung der Gleisabzweigungen. Die Trasse soll einer eventuellen späteren Wiedernutzung vorbehalten bleiben. Die Planer gehen davon aus, daß sich aufgrund der ständig steigenden Verkehrsbelegung auf den Straßen- nicht nur durch den Individual- sondern auch durch Lieferverkehr - vor allem die großen Handels- und Zulieferunternehmen in Zukunft wieder auf die Schiene als Transportmittel zurückbesinnen werden.

Im Gewerbegebiet wären außer den Bau- und baustoffverarbeitenden Unternehmen auf dem Gelände des ehemaligen Plattenwerkes besonders die Großhandelsfirmen als auch der Getränkebetrieb potentielle Nutzer.

Allerdings stellt die Gleisführung im Bereich der Kreuzung mit der HAUPTSCHLIEßUNGSSTRAßE und dem Straßenbahnkörper einen Konflikt dar, der jedoch ingenieurtechnisch zu lösen ist.

2.3. 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.

-Ein im Gebiet ansässiger Betrieb, das Plattenwerk, produzierte mit Anlagen, die nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig sind. Der Betrieb existiert in seinem ehemaligen Flächenzuschnitt nicht fort.

Ein Nachfolgebetrieb auf einer Teilfläche beabsichtigt, die Betonelementproduktion fortzusetzen. Zwei anderen Unternehmen wurde inzwischen die Genehmigung zum Betreiben von Anlagen, die nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig sind, ausgesprochen. Dies sind ein Bauunternehmen, welches Transportbeton herstellt und ein Behälterbauunternehmen.

Es war zu prüfen, ob zumindest teilweise ein Industriegebiet (GI) festgesetzt werden sollte. Durch eine solche Festsetzung könnte für die Betriebe ein höherer Schalleistungspegel zugelassen und der Aufwand für Schallschutz an den Anlagen reduziert werden.

Es ist jedoch in den Planungszielen ausdrücklich die Absicht betont, an dieser Stelle ein Gewerbegebiet zu schaffen.

Stadtplanerisch wird der Festsetzung eines GE-Gebietes mit folgender Begründung den Vorrang gegeben:

-Struktur der ansässigen Betriebe, Gebietsstruktur

Die Struktur der ansässigen Betriebe ist vorwiegend GE- gebietstypisch. Nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Anlagen können nur in Ausnahmefällen in einem Gewerbegebiet zugelassen werden. Dies trifft auf die Betonelementproduktion zu. Diese Branche war bereits im Gebiet ansässig und ist deshalb unter Einhaltung der festgesetzten gewerbegebietstypischen Immissionswerte auch weiterhin zulässig. Im Gebiet wird sich überwiegend großflächiger Einzelhandel und in zunehmendem Maße Büronutzung ansiedeln. Für diese Nutzung ist eine Industriegebiets-Ausweisung nicht erforderlich.

-Stadtstruktur

Das Planungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Neustadt und den wichtigen Erholungsbereichen Angersdorfer Teiche, Kalksteinbruch.

Es ist in den bedeutsamen Landschaftsraum Halle/ Angersdorf - Saaleaue einzubetten und durch Grünordnung mit den Hängen des Harzvorlandes ökologisch zu vernetzen.

-Umweltbelange

Auf die vorhandene Wohnbebauung in Neustadt, Angersdorf und Zscherben ist Rücksicht zu nehmen. Es wurde für notwendig erachtet, einen der Gebietsausweisung entsprechenden flächenbezogenen Schalleistungspegel von max. 60 dB festzusetzen, was unter Punkt 3.3.5.2 (Lärm) näher begründet wird.

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 innerstadtrelevanten Branchen, und zwar Baustoffhandel, Autohandel, Baumarkt und Gartencenter zugelassen werden.

Die Branchenspezifizierung trägt dem Ansiedlungsbegehren einzelner Investoren o.g. Branchen sowie dem Interesse an Weiterentwicklung bereits vorhandener Firmen am Standort Rechnung.

Auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Nutzfläche oder Geschoßfläche wird verzichtet, da sich diese Kennwerte durch die Grundstücksgröße, das zulässige Maß der Flächenversiegelung sowie durch den im Bauantrag notwendigen Stellplatznachweis regeln.

Durch die Zulässigkeit o.g. Branchen im GE1-Gebiet wird besonders die Versorgung der Neustädter Wohnbevölkerung verbessert. Gegenwärtig steht hier durch die Konzentration von ca. 80.000 Einwohnern ein großer Versorgungsbedarf einem in diesem Bereich nicht vorhandenen Angebot gegenüber.

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. Wie in vielen Mittel- und Großstädten besteht auch in Halle eine Gewerbeflächenknappheit. Die Bereitstellung von geeigneten Gewerbeflächen ist aber eine wichtige Voraussetzung, um leistungsfähige Firmen bzw. einheimische Firmen im Stadtgebiet ansiedeln zu können. Die Stadt hat also ein berechtigtes Interesse, zur Stärkung ihrer Wirtschaftskraft besonders Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe anzubieten. 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. Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten stehen im Widerspruch zum Charakter des Gebietes und sind deshalb nicht zulässig.

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.

Wohnungen sind in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 unzulässig, da die soziale Infrastruktur für eine dauernde Wohnnutzung nicht vorhanden ist und Störwirkungen durch die Nachbarschaft zum produzierenden Gewerbe nicht auszuschließen sind.

Sonstiges Sondergebiet (SO 1)

Auf dem als "Sonstiges Sondergebiet" ausgewiesenen Gelände wird ein großflächiger Einzelhandelsmarkt der Branchen Möbel- und Teppichhandel mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 5500 m² angesiedelt. Der von West nach Ost verlaufende Grünzug erfährt hier eine Einengung. Um die Durchgängigkeit dieses Grünzuges nicht völlig zu unterbrechen, wird entlang des öffentlichen Verkehrsraumes ein 5 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird zum Zwecke einer stärkeren Durchgrünung auf 0,7 beschränkt.

Nördlich sowie im nordwestlichen und östlichen Bereich grenzt das Grundstück an eine vorhandene Kleingartenanlage. Die unmittelbare Nachbarschaft von kleingärtnerischer und gewerblicher Nutzung bedurfte einer gesonderten Untersuchung, welche im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie durchgeführt wurde.

Die Kleingartenanlage genießt als vorhandene Anlage Bestandsschutz. Ein verringertes Interesse an der kleingärtnerischen Nutzung, d.h. eine Reduzierung der Fläche durch Aufgabe einzelner Parzellen ist nach Aussage des Vereins für Kleingärtner und Siedlungsfreunde nicht zu erwarten.

Ein Teil der zukünftigen Gewerbefläche wird gegenwärtig als Parkplatz für die Kleingartenanlage genutzt. Diese Nutzung wird in gegenseitigem Einvernehmen beider Beteiligten aufgegeben, es wird im Bebauungsplan als Ersatz eine Parkierungsfläche nördlich der Grundstücksgrenze des Einzelhandelsmarktes ausgewiesen. Über die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist die Zugänglichkeit des Parkplatzes für die Kleingärtner gesichert.

Bezüglich der Einordnung eines Sondergebietes im Einmündungsbereich der Zscherbener Straße in die Haupterschließungsstraße wurden im textlichen Teil des Grünordnungsplanes Bedenken geäußert. Als Argumente, die gegen die Überbauung dieser Fläche sprechen, werden im wesentlichen benannt:

- die Planungsabsicht, einen breiten biotopverbindenden Grüngürtel zwischen Kalksteinbruch und Angersdorfer Teich zu schaffen,
- die gegenwärtig größtenteils versiegelte Fläche durch Entsiegelung und standortgerechte Bepflanzung zur Absicherung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen heranziehen zu können.

Diese grünplanerischen Interessen sind abzuwägen gegen die wirtschaftlichen Interessen der Stadt, welche darin bestehen, ansiedlungswilligen Investoren Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen sowie eine optimale Versorgung der Bevölkerung zu sichern.

(Die Sinnfälligkeit der Einordnung größerer Handelsbetriebe in unmittelbarer Zuordnung zum Stadtteil Neustadt wurde bereits in den Ausführungen zu GE 1 erläutert).

Berücksichtigt werden muß außerdem, daß das Baugrundstück des SO 1 - Gebietes bereits mit Bauverpflichtung an den zukünftigen Bauherren verkauft wurde.

Der Bebauungsplan - Entwurf sieht eine Kompromißlösung vor. Durch diese wird sichergestellt, daß

- das Grundstück baulich nutzbar ist (Festsetzung der überbaubaren Fläche),
- ein 5 m breiter Grünstreifen mit Pflanzgeboten einen optischen Grünverbund schafft,

- ein separater Rad- und Fußweg entlang des Grünstreifens festgesetzt wird,
- die Grundflächenzahl auf 0,7 reduziert wird,
- an den Grundstücksgrenzen durch Festsetzung von Pflanzgeboten ein Übergangsbereich zu den angrenzenden Grünbereichen geschaffen wird,
- durch die Anordnung der Baukörper und der Stellplätze eine Lärmbelastigung der Kleingärtner ausgeschlossen ist (siehe auch unter Punkt Lärm).

Fläche für Gemeinbedarf

-Verkehrsbetriebshof

Im südlichen Teil des Gewerbegebietes wird eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Das ist eine derzeit unbebaute Fläche, westlich des Getränkebetriebes, Grundstück Nr. 6, deren Zweckbestimmung in der Einordnung eines Verkehrsbetriebshofes liegt. Dies wurde in den Ausführungen zur Straßenbahn unter Pkt. 2.2.1. erläutert.

2.4. Maß der baulichen Nutzung, Bauhöhe

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

Gemäß Baugesetzbuch gelten folgende maximal zulässigen Werte:

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

Abweichend von o.g. Grenzwerten 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 der oberen Etage 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. BauGB 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 Geschosßflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird verzichtet. Dies erscheint sinnvoll, da in einem Gewerbegebiet häufig größere Geschosßflächen auftreten. Es könnten also auch unter Einhaltung der maximal zulässigen Geschosßflächenzahl und Geschosßzahl 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.Bsp. Silos im baustoffverarbeitendem Gewerbe unabdingbar, eine Überschreitung der festgesetzten Höhe muß zugelassen werden. Da diese Höhenüberschreitung durch technologische Anlagen nur punktuell angetreten 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. Das Festlegen ausschließlich geneigter Dachformen z. Bsp. wäre allein aus gestalterischen Aspekten nicht zu begründen und vor der Neustädter Silhouette der Wohnbebauung auch nicht sinnvoll. Es erscheint aber notwendig, bei geneigten Dächern die maximale Dachhöhe festzusetzen, um extreme Varianten, z. Bsp. die "Nur - Dach - Gebäudeform" auszuschließen.

2.5. 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 Fassadenlänge > 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.

2.6. 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 Haupteinfahrtsstraße soll ein 5 m breiter Streifen von Bebauung frei bleiben, um private Grünflächen (Pflanzgebiete) anzulegen. Die Grünflächen, die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind, dienen der optischen Fassung des durch die Mehrspurigkeit aufgeweiteten Straßenraumes.
- 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 Pflanzgebieten 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.

Entlang des Anschlußgleises werden die Baugrenzen auf 15 m von der Gleisachse entfernt festgesetzt.

Diesem Maß hat die zuständige Bahnaufsicht mit der Maßgabe zugestimmt, daß bei Planung von Baumaßnahmen in einem Bereich von weniger als 30 m von der Gleisachse entfernt die Zustimmung des Landesbevollmächtigten für Bahnaufsicht eingeholt wird.

2.6.1. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den privaten Baugrundstücken mußten festgesetzt werden zur Sicherung der öffentlichen Zufahrt

- zum Spartenheim der Kleingartenanlage
- zur Sicherung der zweiten Zufahrt für das Grundstück EDEKA über eine Zufahrt zum Grundstück KONDI.

Ein Leitungsrecht muß festgesetzt werden für den vorhandenen verrohrten Teil des Roßgrabens, solange dessen Offenlegung noch nicht erfolgen kann.

2.7. Grünordnung

Im Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan ist die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes als Planziel benannt. Mit dieser Aufgabe wurde die Sachsen- Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft (SALEG) betraut.

Der Grünordnungsplan wurde parallel zum jeweiligen Bearbeitungsstand des Bebauungsplanentwurfes erarbeitet. So entwickelten sich die grundlegenden Strukturvorstellungen aus der städtebaulich- räumlichen Absicht. Gleichzeitig flossen die Erkenntnisse und Empfehlungen aus der Grünordnungsplanung in den Bebauungsplan ein und wurden durch textliche Festsetzungen und Planzeichen umgesetzt.

Der Grünordnungsplan ist kein rechtsverbindlicher Plan. Er ist als Fachplanung zu den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Richtlinie für die Gestaltung der Grün- und Freiflächen.

Im folgenden sollen die Grundzüge der Grünordnungsplanung dargestellt und dadurch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert werden.

2.7.1. Öffentliche Grünflächen

Aus der Karte des Lokalklimas des Gewerbegebietes Neustadt läßt sich ablesen, daß das Gebiet im südlichen Teil von zwei großen Kaltluftströmungsbahnen von West nach Ost durchzogen wird.

Kaltströme entstehen durch den reliefbedingten Abfluß kalter Luftmassen aus dem sogenannten Kaltluftentstehungsgebiet, meist Wiesen, Äcker, Senken und Sümpfe. Sie tragen wesentlich zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei.

Im Gebiet selbst gibt es mehrere Ventilationsbahnen, die durch vorhandene Baustrukturen, die Nutzungsart, aber auch lokalen Flurwind hervorgerufen werden. Kaltluftströmungs- und Ventilationsbahnen sind von großer planerischer Relevanz und sollten bei der Ordnung der Baukörper sowie bei der Festlegung der jeweiligen Nutzungsart der Flächen Berücksichtigung finden.

Planerisch umgesetzt wurden diese Erkenntnisse, indem in den betreffenden Gebieten öffentliche Grünflächen vorgesehen sind. Sie gewährleisten eine Durchlüftung des Gebietes und gleichzeitig eine Weiterleitung der Luftströme in andere Zonen.

Die Bauflächen entlang der Grünzüge haben eine kanalisierende Wirkung. Durch die Freihaltung von Bebauung werden innerhalb der Grünzüge Barrierenwirkungen vermieden. Sie sollten jedoch intensiv bepflanzt werden, besonders durch höheres Grün analog von Flurgehölzpflanzungen, damit ein Durchströmen zwar möglich, Düseneffekte jedoch reduziert werden.

Es wird also deutlich, daß die Anordnung von Grünzügen im Gebiet neben rein funktionellen und ästhetischen auch klimatologischen Erfordernissen gerecht wird (siehe Klimakarte Gewerbegebiet Neustadt).

2.7.2. Zum vorhandenen Biotoppotential

Der Planungsraum wird durch folgende Biotoptypen bestimmt:

Feuchtstellen, Gräben, nasse Brachen, Feuchtgebüsche, Windschutzpflanzungen und ein ruderaler Halbtrockenrasen, der aus einer Brachesuzession hervorgegangen ist.

Eine Beschreibung der Biotoptypen und deren Bedeutung für Fauna und Flora ist in der Dokumentation zum Grünordnungsplan und der Umweltverträglichkeitsstudie dargestellt.

Durch den Neuaufschluß von Gewerbeflächen und die bauliche Umgestaltung bebauter Flächen lassen sich Eingriffe, oft sogar Zerstörungen von Biotopen nicht vermeiden. So fallen beispielsweise die ökologisch bedeutsamen Ackerrandstreifen, die durch ihre hohe Artenvielfalt Nahrungsbiotop für Kleinstlebewesen darstellen, der Besiedlung größtenteils vollständig zum Opfer. Jedoch muß es ein Bestreben sein, die Eingriffe in den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten und ggf. auszugleichen (siehe auch Punkt Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

Im Bebauungsplan ist durch Planzeichen und textliche Festsetzungen geregelt, daß die Biotope mit der größten Bedeutsamkeit erhalten werden. Dazu gehören:

- die Feuchtbiotope auf den Grundstücken 17 und 18, es handelt sich um sogenannte § 30- Biotope, deren Zerstörung oder erhebliche Beeinträchtigung verboten ist,
- der Graben am Coca-Cola GmbH- Betrieb (am südlichen Rand des Plangebietes),
- der Graben zwischen dem Anschlußgleis und dem Grundstück 5,
- die Windschutzstreifen am westlichen Plangebietsrand und westlich des Anschlußgleises,
- der nicht verrohrte Teil des Roßgrabens am westlichen Plangebietsrand,
- die Gräben entlang des Anschlußgleises.

Der Empfehlung in der Umweltverträglichkeitsstudie, die Fläche mit vorhandenen Halbtrockenrasenelementen westl. der Gleise nicht zu bebauen, wurde nicht entsprochen.

Im Grünordnungsplan wird eingeschätzt, daß diese mehrere Jahre brachliegende Ackerfläche zwar sehr artenreich ist, jedoch keine geschützten oder gefährdeten Arten und Gesellschaften auftreten. Aufgrund des Vorhandenseins einzelner Halbtrockenrasenelementen wäre die Fläche entwicklungsfähig. An dieser Stelle wird auf eine Entwicklung der Fläche zu einem Biotop im Sinne des §30 des Naturschutzgesetzes verzichtet.

Da die Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft zu bereits bebauten Gewerbegrundstücken liegt, durch Heckenpflanzungen inselartig von den umgebenden Ackerflächen abgeschirmt und somit im landschaftsräumlichen Zusammenhang von untergeordneter Bedeutung ist, wird sie im Bebauungsplan als Baufeld ausgewiesen.

In Übereinstimmung mit den beteiligten Fachämtern wurde hier den wirtschaftlichen Interessen der Stadt die Priorität eingeräumt. In einer Stellungnahme des Umweltamtes wurde der Hinweis gegeben, dieses Gebiet könnte Brut- und Lebensraum von Vogelarten sein, die in der "Roten Liste des Landes Sachsen-Anhalt" erwähnt sind (Brachpieper, Rebhuhn). Aus diesem Grund wurde eine faunistische Inventarisierung durchgeführt.

Diese sagt jedoch aus, daß Arten der "Roten Liste" im Gebiet nicht brüten; Brachpieper und Rebhuhn kommen nicht mehr vor.

"Wenn die Prunus-Hecke und der verschiffte Graben durch die Bauvorhaben unbeeinträchtigt bleiben, dürfte der Vogelbestand in der Gesamtbilanz keine nennenswerte Einbuße erleiden". (Zitat aus der Studie zur faunistischen Erfassung für Rebhühner und Brachpieper vom Juli 1993).

Zum Roßgraben

Von Zscherben kommend tritt der Roßgraben an der westlichen Grenze in das Plangebiet ein. Vor der Errichtung des Versorgungsgebietes verlief er mehrere 100 m weiter nach Osten und knickte dann rechtwinklig nach Süden ab. Durch den Bau des Plattenwerkes wurde der Roßgraben ca. 180 m hinter der Halleschen Gemarkungsgrenze verrohrt, unterquert in dieser Form versiegelte Flächen und zum Teil auch Gebäude und tritt erst östlich der Fläche der Coca-Cola GmbH als offener Graben wieder zutage. Der weitere Verlauf des Roßgrabens führt durch Angersdorf, den Ellemteich, den Schafsteich. Im Südpark ist er wieder verrohrt, mündet dann in den Kirchteich, von dort in den Dreiecksteich zur Rennbahn und in die Saale.

Parallel zum Bebauungsplan wurde eine Studie zur Regenwasserbeseitigung für den Einzugsbereich des Roßgrabens erstellt.

Im Bebauungsplan werden die flächenmäßigen Voraussetzungen für eine möglichst naturnahe Regenwasserbeseitigung in Verbindung mit dem Roßgraben geschaffen.

Grünordnungsplan und Umweltverträglichkeitsstudie bieten unterschiedliche Lösungsansätze für eine mögliche Offenlegung des Roßgrabens an:

Grünordnungsplan: mäandrierendes, naturbelassenes Gewässer mit Rückhaltemulden,
UVS: Anstauung des Gewässers in Rückhaltebecken mit Grundablaß.

Prinzipiell ist ein vergrößertes Angebot aus natürlichen Retentionsflächen zu begrüßen und zu wünschen.

Nur durch ein Planfeststellungsverfahren können die erforderlichen Maßnahmen am Gewässer festgelegt werden.

Der Bebauungsplan trifft zum Gewässer Roßgraben keine Festsetzungen.

Vorteile einer Renaturierung des Roßgrabens sind im wesentlichen:

- Verbesserung des Landschaftshaushaltes.
Fließwässer sind die biologisch wertvollsten, weil reichhaltige und vielfältige Landschaftselemente, sie besitzen eine hohe Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren.
- Verbesserung des Mikroklimas des Gebietes.
Die Grünzüge entsprechen dem Verlauf der Kaltluftstrombahnen (siehe auch unter Klima)
- Aufwertung des Landschaftsbildes.
Die Gliederung des Gewerbegebietes in Bauflächen wird durch den natürlichen Bachlauf, eingebettet in einen Grünzug, aufgelockert.
- Erhöhung des Erholungs- und Erlebniswertes.
Der Fuß- und Radweg im Grünbereich stellt wichtige überörtliche Wegebeziehungen her. Der dem Weg folgende Bachlauf erhöht für den Benutzer den Erlebniswert.
Gewässer sind wichtige Landschaftselemente. Sie besitzen eine große Anziehungskraft und Attraktivität für den Menschen, laden ein zum Verweilen und zum Beobachten von Pflanzen und Tieren.
- Schaffung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet.
Feuchtbiotope besitzen eine hohe ökologische Wertigkeit, so daß sie als Ausgleichs- und Ersatzflächen für Versiegelungsmaßnahmen im Gebiet in Ansatz gebracht werden können (siehe auch Punkt Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

2.7.3. Private Grünflächen/ Kleingartenanlage

Eine im nördlichen Teil des Gebietes vorhandene, unmittelbar östlich neben dem Erholungsgebiet Kalksteinbruch und westlich der Haupteinfahrtsstraße (Planstraße A) gelegene Kleingartenanlage wird im Bebauungsplanentwurf als private Grünfläche mit dem Zusatz "Bestandsschutz Kleingartenanlage" 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 Bebauungsplanentwurf 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.

Da aber eine Kleingartenanlage vorhanden ist, und nicht der Wunsch und die Veranlassung zu einer Verlagerung oder zu einer Aufgabe der kleingärtnerischen Dauernutzung besteht, soll für diese ehemals rechtmäßig errichtete Anlage ein Bestandsschutz im aufzustellenden Bebauungsplan, dokumentiert werden.

Mit der Festsetzung eines solchen Bestandsschutzes für die vorhandene Kleingartenanlage wird den Gartenpächtern die bisherige kleingärtnerische Nutzung auch weiterhin gesichert. Während ohne eine solche Festsetzung mit dem Untergang einer baulichen Anlage z.B. durch Feuer oder Verfall der Bestandsschutz endet, wird mit der Festsetzung des Bestandsschutzes das Recht eingeräumt, die ausgeübte Nutzung fortzusetzen, und notfalls auch ein Ersatzbauwerk in gleicher Größe und an gleicher Stelle wiederzuerrichten. Ein Rechtsanspruch der Gartenpächter zum Schutz vor Lärm, z.B. durch Bau einer Lärmschutzwand oder Verzicht auf den Straßenausbau an der Hauptzufahrtsstraße ist jedoch nicht möglich.

In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, daß die Kleingartenanlage erst gegründet wurde, als bereits eine gewerbliche Nutzung im Umfeld vorhanden war. Das heißt, die kleingärtnerische Nutzung wurde aufgenommen trotz Vorhandenseins des ehemaligen Plattenwerkes, der B 80 und der Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet, so daß den Kleingärtnern der Umstand des Vorhandenseins von Belästigungen durch Gewerbeausübung und Straßenverkehr durchaus bekannt war.

Eine Gesundheitsgefährdung ergibt sich aus dieser Situation nicht, jedoch ist es der Stadt nicht möglich, einen Ruheanspruch, wie es für Kleingartenanlagen üblich ist, sicherzustellen.

2.7.4. Pflanzgebote

-Baumpflanzungen

Grundsätzlich sind vorhandene Bäume und Baumgruppen zu erhalten. Die im nördlichen Bereich westlich des GWG- Grundstückes vorhandenen Jungbaumpflanzungen sind im Zuge der Realisierung der Straßenbaumaßnahmen zu versetzen.

Es wird eine differenzierte Bepflanzung der Straßen mit Großgrün vorgeschlagen. Alleearartige Baumpflanzungen wechseln sich mit aufgelockerten Baum- und Strauchgruppen sowie Einzelbaumpflanzungen (an den Grundstückszufahrten) ab, um unterschiedliche Raumeindrücke zu schaffen.

Da im gesamten Gewerbegebiet große Parkierungsflächen entstehen werden, ist die intensive Stellplatzbegrünung von besonderer Bedeutung. Es wird festgesetzt, 1 Baum pro 6 Stellplätze zu pflanzen, und zwar in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen. Das kann durch rechtwinklig zu den Stellplätzen angelegte Pflanzstreifen, einzelne Pflanzfelder oder Bepflanzungen in den Ausrundungsbereichen der Zufahrten erfolgen. Planungsabsicht ist es, eine intensive Begrünung der Parkanlagen selbst zu erreichen. Baumpflanzungen in abgelegenen Randbereichen würden nicht denselben Effekt ergeben.

-Flächenhafte Pflanzgebote

Entlang der Haupteerschließungsstraße werden in der Regel 5 m breite Pflanzgebotsstreifen auf den privaten Grundstücken festgesetzt.

Auf diesen Flächen dürfen keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO untergebracht werden, um das Gesamterscheinungsbild des Straßenraumes nicht negativ zu beeinflussen. Auch Entsorgungsbehälter u.ä. sind innerhalb der Baugrenzen auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen. Die Anfahrbarkeit dieser vom öffentlichen Verkehrsraum aus ist durch interne Planung des Betriebsablaufes durch den Investor zu sichern.

-Dach- und Fassadenbegrünung

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß 20% der gesamten Dachflächen zu begrünen sind. Damit wurde die in der Planfassung vom 21.5.93 getroffene Festsetzung relativiert.

Gegen eine Dachbegrünung haben Investoren (Coca-Cola GmbH, Autohaus Ludwig, Porta-Möbel) sowie das Amt für Wirtschaftsförderung Einspruch erhoben mit der Begründung, daß -bestehende branchenspezifische Vorschriften einer Dachbegrünung entgegenstehen, -durch den erhöhten Kostenaufwand Investitionstätigkeit gehemmt werden könnten.

Das Grünflächenamt sowie das den Grünordnungsplan bearbeitende Büro fordern jedoch ein Festhalten an der Forderung, Gründächer zu realisieren, da Dachbegrünungen eine Möglichkeit zur ökologischen, klimatischen und gestalterischen Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes darstellen.

In Fachliteratur wird darauf verwiesen, daß durch Dachbegrünung neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen werden und diese als sogenannte Trittsteinbiotope einen bedeutenden Beitrag zum Natur- und Artenschutz leisten. Eine weitere positive Wirkung ist der Ausgleich von Temperaturextremen, eine Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und eine verbesserte Staubbindung. Ähnliches trifft auch auf die Fassadenbegrünung zu. Angesichts der hohen Flächenversiegelung im Gewerbegebiet ist ein großer Anteil an begrünten Dächern und Fassaden wünschenswert.

-Regenwasserrückhaltung

In einem Schreiben vom 05.06.1992 äußert der Bürgermeister der Gemeinde Angersdorf Bedenken über die Zunahme versiegelter Flächen und dem damit erhöhten Regenwasseranfall. Da der Roßgraben in seinem gegenwärtig unzureichenden Ausbauzustand bei starken Regenfällen Überschwemmungen der Keller einer großen Anzahl von Angersdorfer Wohngebäuden verursacht, fordert der Bürgermeister für alle Neubaumaßnahmen ein Einleitungsverbot von Regenwasser in den Vorfluter. Da die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Offenlegung bzw. den Ausbau des Roßgrabens in seiner Gesamtheit nicht gegeben sind, besteht somit das Gebot, das Regenwasser auf dem jeweiligen Grundstück weitestgehend durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten, zu verdunsten oder zu versickern. Eine ständige Wasserabgabe kann nur in der Menge erfolgen, wie das Grundstück natürlicherweise zur Abflußbildung beiträgt.

Im Bebauungsplan werden dazu durch textliche Festsetzungen (§ 5 (1) und (2) und durch Ortssatzung (§ 1 (1) bis (3) Regelungen getroffen.

Gegen die textliche Festsetzung von breitfugigem Pflaster auf den PKW- Stellplätzen wurde seitens eines Investors im Gebiet Einspruch erhoben mit dem Hinweis, daß dies nicht kundenfreundlich sei.

Nach Abwägung unter Hinzuziehung einer entsprechenden Stellungnahme des Grünplaners wird jedoch an diesem Gebot festgehalten.

Begründung:

Bei allen baulichen Maßnahmen ist der Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten. Das Gleichgewicht des Wasserhaushaltes sollte möglichst nicht gestört werden. Bei einer starken Versiegelung der Oberflächen, wozu auch engfugiger Pflasterbelag zählt, ist das Verhältnis zwischen Grundwasseraufnahme und- neubildung gestört. Das bedeutet, daß auch eine vollständige Einleitung des Regenwassers in eine Mulde den positiven ökologischen Effekt einer großflächigen Oberflächenversickerung nicht ersetzt. Stehen bindige Böden an, sollte das breitfugige Pflaster in ein starkes Kiesbett gelegt werden, so versickert das Regenwasser und wird erst allmählich an den Untergrund abgegeben.

-Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der geplante Eingriff in das Biotop-, Boden- und Wasserpotential durch die Erweiterung und Verdichtung des Gewerbegebietes ist im vorliegenden Entwurf nicht ausgeglichen.

Es besteht ein Defizit von Ausgleichsflächen, auf denen sich Biotope mit einem mittleren Biotopwert von mindestens 5 nach 25 - 30 Jahren entwickeln können.

Defizit Gewerbegebiet Neustadt: ca. 3,6 ha

Im Grünordnungsplan wird dargelegt, daß zur Erfüllung der Planziele des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes die notwendigen Kompensationsflächen innerhalb des Plangebietes auszuweisen sind. Dies ist jedoch nicht möglich.

Flächen mit wertvollen Biotopen oder mit angrenzenden wertvollen Biotopen, welche einen hohen Ausgleichsbedarf hervorbringen, nicht zu bebauen - wie im Grünordnungsplan vorge schlagen - wird als nicht sinnvoll erachtet.

Eine weitere Variante ist das Herabsetzen des zulässigen Maßes der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der geplanten Grünverbindung zwischen den Angersdorfer Teichen und dem Kalksteinbruch und der Verzicht auf eine Bebauung nördlich der Zscherbener Straße. In der vorliegenden Planung wird dem Vorschlag des Grünplaners, die Grundflächenzahl (GRZ) im Übergangsbereich zwischen Kalksteinbruch und Angersdorfer Teich noch weiter zu reduzieren, nicht entsprochen. Ein Festsetzen der GRZ von 0,7 (lt. BauNVO max. zulässig 0,8) im Zusammenhang mit dem Nichtzulassen von Ausnahmen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bedeutet für den Investor bereits eine verringerte Nutzbarkeit seines Grundstückes. Ein weiteres Herabsetzen dieser Nutzbarkeit durch Reglementierungen ist nicht zu vertreten, zumal der durch die gesamtheitliche Planung verursachte Ausgleichsbedarf auf Kosten und zu Lasten einiger weniger Investoren im benannten Bereich gehen würde.

Der Vorschlag, auf eine Bebauung nördlich der Zscherbener Straße zu verzichten, wird nur teilweise umgesetzt. Es wird zwar ein Baufeld ausgewiesen, jedoch ist dieses im Vergleich zur gegenwärtigen Situation in nördlicher und westlicher Richtung deutlich reduziert. Somit entstehen hier Flächen die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Ansatz gebracht werden können.

Auch die textliche Festsetzung der Dachbegrünung kann in ihrer Realisierung als Ausgleichsmaßnahme betrachtet werden. Es wird vorgeschrieben, 20% der Dachflächen zu begrünen. In der Phase der Bauleitplanung ist es jedoch nicht möglich, den Anteil der entstehenden Dachflächen auf den Gewerbegrundstücken zu prognostizieren, da dieser Anteil je nach Art der Nutzung sehr unterschiedlich sein kann. Bei großflächigem Einzelhandel sind beispielsweise größere Dachflächen zu erwarten als bei überwiegender Büronutzung. Deshalb wurden die Gründächer als Ausgleichsmaßnahmen rechnerisch nicht in Ansatz gebracht.

Entsprechend der Neuregelung des Investitionserleichterungs- und Wohnbauaufandgesetzes sind die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung abschließend zu klären und im Bebauungsplan festzusetzen.

Der notwendige Ausgleichsbedarf wurde für jedes Grundstück ermittelt. Von diesem Bedarf ausgehend, wurden im Bebauungsplan durch Planzeichen Ausgleichsmaßnahmen grundstücksbezogen festgesetzt.

Diejenigen Grundstücke, für welche im Bebauungsplan keine entsprechenden Festsetzungen getroffen werden, sind aufgrund der bereits vorhandenen Flächenversiegelung von der Pflicht der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen entbunden. Da das vorhandene Defizit an Ausgleichsmaßnahmen der geplanten Erweiterung des Straßen- und Wegenetzes sowie der Fläche für Gemeinbedarf (Verkehrsbetriebshof) anzurechnen ist und somit zu Lasten der Kommune geht, wird die Stadt durch einen Selbstbindungsbeschuß regeln, daß diese Maßnahmen im Bereich Angersdorfer Teiche zu realisieren sind. In einer der Begründung beigefügten Anlage wird die betreffende Fläche benannt. (vergl. Anlage 1)

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1. Kosten, die der Stadt Halle entstehen

Die Kommune ist verpflichtet, die Erschließung des Baugebietes vorzubereiten und durchzuführen.

Auf der Grundlage des im Oktober 1992 in den Ämtern der Stadtverwaltung diskutierten Vorentwurfs wurde eine Beschlußvorlage zur Sicherung der Verkehrs- Erschließungs- und Versorgungsflächen erarbeitet.

Diese wurde in der Sitzung der Stadtverordneten am 16.12.1992 beschlossen.

Außer den Kosten für den Grunderwerb entstehen der Kommune weiterhin Kosten für die Planung der Erschließungsanlagen sowie für die Erstellung von Grünprojekten für die öffentlichen Bereiche.

Bodenordnende Maßnahmen wie Umliegung oder Grenzregelung sind in Teilbereichen des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Kosten für die Realisierung der Erschließungsmaßnahmen wurden vom Ingenieurbüro HPI überschlägig ermittelt (siehe Anlage).

Insgesamt ergibt sich folgende Übersicht:

3.2 Kostenzusammenstellung

Kosten für:

- Grunderwerb für Verkehrs-, Erschließungs- und Versorgungsanlagen
- Grunderwerb für kommunale Grünflächen
- Straßen- und Wegebau	ca. 16,0 Mio DM
- Abwasser	ca. 7,0 Mio DM
- Trinkwasser	ca. 3,65 Mio DM*
- Gas/Elt/Fernwärmeversorgung
- Schadenersatzforderung für Verlagerung gewerblicher Anlagen
- Lärmschutzmaßnahme
- das Anlegen der öffentlichen Grünbereiche	ca. 2,5 Mio DM
- Altlastensanierung im öffentlichen Bereich

* Ein geringer Teil der Trinkwasserleitung (ca. 0,15 Mio DM Baukosten) wird in der südlichen Querverbindungsstraße auf Angersdorfer Territorium realisiert. Dieser Ringschluß ist für die Versorgungssicherheit des städtischen Netzes notwendig. Der Gemeinde Angersdorf entstehen dadurch keine Kosten. Die Schaffung von Planungsrecht ist nicht notwendig, da die Trinkwasserleitung in einer bestehenden Straße verlegt werden kann.

3.3. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

3.3.1. Erschließung

Aus Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geht hervor, daß das Plangebiet 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.

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

Bestehende Leitungsstränge der Hauptschließungssysteme, die gegenwärtig zum Teil über private Grundstücke verlaufen, können im Zuge der Realisierung der Netze rückgebaut werden. Somit wird die Eintragung von Grunddienstbarkeiten in das Grundbuch vermieden, mit Ausnahme eines notwendigen Leitungsrechtes für den verrohrten Roßgraben.

Für die Abfallerfassung- und Entsorgung werden im Bebauungsplan keine öffentlichen Containerstellplätze ausgewiesen. Dies hat auf den privaten Grundstücken zu erfolgen. Die Lage der Standplätze einschließlich der Zufahrtswege sind im Bauantragsverfahren mit der zuständigen städtischen Entsorgungsfirma abzustimmen.

Die Belange der Erschließungsträger werden somit in der Planung berücksichtigt.

3.3.2. 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.

Die wirtschaftlichen Belange werden also durch den Bebauungsplan gefördert.

3.3.3. Belange der Landwirtschaft

Gemäß Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestehen seitens des Amtes für Landwirtschaft und Flumeuordnung 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.

Ein Grund dafür ist sicherlich auch in der räumlichen Lage der Flächen zu suchen. Sowohl die Flächen südlich von Coca-Cola als auch die im westlichen Bereich sind durch die vorhandene Straßenführung, durch angrenzende gewerbliche Nutzung oder durch raumbildende Heckenpflanzungen von dem umgebenden Ackerland abgetrennt.

Eine Bewirtschaftung solcher "inselartiger" Flächen ist uneffektiv und beschwerlich, so daß es sinnvoll erscheint, diese durch Angliederung an das Gewerbegebiet einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

3.3.4. 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.

Seit Beginn der Wirtschafts- und Währungsunion haben strukturelle Veränderungen in der Wirtschaft auch das Gesicht des Versorgungsgebietes beeinflusst.

Das Plattenwerk, ehemals größter Betrieb des Gebietes, stellte seine Produktion teilweise ein und ein Großteil der Flächen lag brach.

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 Gewerbestandorte vorhandenen und zumindest teilweise erschlossenen Flächen zu nutzen bzw. durch eine intensivere Nutzung aufzuwerten.

Das Gebiet ist verkehrsgünstig an der Bundesstraße B 80 wie auch an der Eisenbahn-Strecke Halle-Kassel gelegen. Durch die unmittelbare Zuordnung Neustadts als Wohnstandort sind günstige Beziehungen zwischen Wohnen und Arbeiten vorhanden.

Ein Großteil des Arbeitskräftebedarfs könnte theoretisch aus der Neustädter Wohnbevölkerung gedeckt werden.

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

3.3.5. Umweltbelange

Um die Auswirkungen auf Umweltbelange einschätzen zu können, wurde die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) in Auftrag gegeben.

Gemäß § 1 (5) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch "die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima" zu berücksichtigen.

Die Studie konzentriert sich im wesentlichen auf folgende Themenhinweise:

1. Emissionen / Immissionen:
Lärm, Luftschadstoffemission, Altlasten
2. Biotopotential
3. Klima
4. Boden
5. Wasserhaushalt
6. Altlasten

Die Themen 2. bis 6. wurden bereits behandelt.

Auf den Schwerpunkt Emissionen - Immissionen soll im folgenden eingegangen werden:

3.3.5.1. 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 Erdgasbeheizten 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 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Satzung zum Anschlußzwang an das Fernwärmenetz. In den Satzungsbereich fallen sämtliche innerhalb des Plangebietes östlich der Haupterschließungsstraße liegenden Grundstücke.

3.3.5.2. Lärm

Auf der Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfs wurde eine Lärmprognose für das Gebiet erstellt.

Die Lärmprognose sollte Aussagen zum zu erwartenden Verkehrs- und Gewerbelärm liefern. Dabei betrachtet die Studie jeweils den Gewerbelärm und den Verkehrslärm getrennt. Eine Überlagerung beider Lärmarten wird gemäß DIN 18005, Abs. 5.3 nicht vorgenommen.

Ergebnis:

Zum Verkehrslärm

Zur Ermittlung des Verkehrslärmes wurden die Lärmpegel des tangierenden oder Teile des Gebietes querenden Durchgangsverkehrs (Verkehrsaufkommen der B 80, der Eisenbahnstrecke Halle-Kassel und der LIO 164) mit dem Quell- und Zielverkehr und dem Omnibusverkehr überlagert.

Beim Vergleich dieser Werte mit den Immissions-Orientierungswerten für die bestehenden oder geplanten Nutzungen im und um das Gewerbegebiet (gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005) ist festzustellen:

Bis auf den Nachtwert der Kleingartenanlage werden in allen Fällen die Orientierungswerte deutlich überschritten.

Jedoch ergibt eine separate Betrachtung der Verkehrsarten, daß die Hauptlärmquellen in der B 80 im Norden und der Kasseler Bahnstrecke im Süden zu sehen sind, also außerhalb des Gebietes liegen. Erforderliche Schallschutzmaßnahmen an diesen Lärmquellen obliegen dem jeweiligen Baulastträger und brauchen, da durch vorliegende Planung nicht verursacht, im B-Plan-Verfahren nicht festgesetzt zu werden.

Der reine Quell- und Zielverkehr führt allerdings auch, besonders im nördlichen Teil, zu Überschreitungen der Orientierungswerte für Gewerbegebiete von mehr als 3 dB, was durch eine Überlagerung zweier mindestens gleichgroßen Pegel zustande kommt. Im nördlichen Bereich der Erschließungsstraße bis in Höhe der Planstraße B sind Pegel anzutreffen, die ca. 4 dB über dem Orientierungswert für Gewerbegebiete und bis zu 18 dB über dem Orientierungswert für Kleingartenanlagen liegen. Eine vom Gutachter vorgeschlagene Festsetzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h erbrächte zwar eine Lärminderung um ca. 2,5 dB, erscheint aber in einem Gewerbegebiet mit hohem Nutzfahrzeugaufkommen nicht sinnvoll.

Die Umstellung des Straßenbelages von Beton auf Asphalt würde jedoch eine Pegelminderung von ca. 1,5 dB bewirken.

Aufgrund räumlicher Enge und aus gestalterischen Gründen sind aktive Schallschutzmaßnahmen (Wälle usw.) über die gesamte Länge des belasteten Straßenabschnittes nicht durchführbar.

Zur wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke wurde die Baugrenze 5 m von der Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes festgesetzt. Gemäß Aussage des Lärmschutzgutachtens liegt der prognostizierte Freifeldpegel an den Baugrenzen entlang der Haupterschließungsstraße im nördlichen Bereich (Höhe des Grundstücks der GWG bis zur Kreuzung Planstraße B) bei 69 dB (A).

Grundlage der Abschätzung, ob Schallschutzmaßnahmen notwendig sind, ist der Innengeräuschpegel für den von außen eindringenden Schall. Für Büros, in denen sich mehrere Personen aufhalten, wird lt. VDI-Richtlinie ein Innenschallpegel von 35-45 dB empfohlen.

Werden also direkt an der Baugrenze Büroräume errichtet, so ergibt die Berechnung unter Zugrundelegung des oberen Grenzwertes des Innenschallpegels ein erforderliches Fenster-Schalldämmmaß von 25 dB (A). Dieser Wert liegt noch unterhalb des für die Schallschutzklasse I erforderlichen Dämmmaßes.

Es sind also auch bei Errichtung von Bürogebäuden direkt an der Baugrenze keine Schallschutzmaßnahmen notwendig. Für etwaige empfindlichere Nutzungen ist der Sachverhalt am konkreten Bauvorhaben zu untersuchen.

Zum Schutz der Kleingärtner wurde die Wirksamkeit einer Lärmschutzwand entlang der Haupterschließungsstraße untersucht. Ein etwa 4 m hohes Hindernis bewirkt eine Pegelminderung von ca. 5 dB. Damit kann zwar der Orientierungswert für Kleingartenanlagen von 55 dB (A) nicht gewährleistet werden, Pegel über 65 dB (A) treten jedoch nicht auf.

Gegen eine solche Lärmschutzwand erhob jedoch die Gartenanlage "Am Kalksteinbruch" Einspruch. Als Gründe wurden ein erheblicher Attraktivitätsverlust der unmittelbar an die geplante Wand angrenzenden Gärten und damit verbunden eine Wertminderung der gesamten Anlage sowie auch gestalterische Aspekte angeführt.

Da

- die kleingärtnerische Nutzung im Bebauungsplan durch Planzeichen nicht festgesetzt wird, sondern nur ein Bestandsschutz gilt und demzufolge auch kein Rechtsanspruch auf Lärmschutz seitens der Kleingärtner besteht,
- eine Lärmschutzwand von den Kleingärtnern rigoros abgelehnt wird und
- unter Berücksichtigung des zeitlichen Versatzes der gärtnerischen Nutzung mit der Hauptverkehrszeit eingeschätzt wird, daß keine Gesundheitsgefährdung besteht,

wird auf der Fläche zwischen Gartenanlage und Verkehrsraum keine Lärmschutzwand, sondern ein Pflanzgebot festgesetzt. Somit wird dem Vorschlag der Kleingärtner, die Fläche zu bepflanzen, entsprochen.

In die Lärmprognose nicht einbezogen wurde die Straßenbahn, da diese, wie unter Punkt Verkehrserschließung erläutert, im Bebauungsplan nicht festgesetzt wird. Aussagen zu Straßenbahnlärm und eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen sind im Planfeststellungsverfahren für dieses Verkehrsmittel zu treffen.

Zum Gewerbelärm

Gemäß DIN 18005, Teil 1 ist jede Fläche als Flächenschallquelle belegt und mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_w = 60$ dB belegt worden.

Die Prognosewerte sagen aus, daß in den angrenzenden Wohngebieten und im Erholungsgebiet "Angersdorfer Teiche" die Immissions-Orientierungswerte durch Gewerbelärm nicht überschritten werden. Lediglich im Süden der Kleingartenanlage kann es zu einer Pegelüberschreitung kommen, die sich jedoch bei Einbeziehung der Lärmschutzwand auf max. 2,6 dB beläuft. 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.

Die Ergebnisse der Studie zur Lärmsituation bestätigen weiterhin, daß eine Ausweisung des gesamten Gebietes als GI zu einer Verschärfung der Konflikte führt, da eine Pegelerhöhung von 5 dB zu erwarten wäre. Dies würde nicht nur die Kleingartenanlage, sondern auch das Erholungsgebiet "Angersdorfer Teiche" negativ beeinflussen.

Auch bei der Ausweisung eines Teil-GI-Gebietes wäre die Kleingartenanlage durch Überschreitung der Orientierungswerte stärker betroffen.

Bei der Prognose des Gewerbelärms wurde davon ausgegangen, daß nur tags mit Lärm zu rechnen ist. Will ein Unternehmen Nacharbeit durchführen, ist von ihm selbst in einem besonderen Gutachten nachzuweisen, daß an den schutzbedürftigen Nutzungen die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

3.4. 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. Anders stellt sich die Situation für folgende Betroffene dar:

1. Autowerkstatt Meinhardt/Bohne Zahnarztpraxis Friedewald

Die angeführten Gewerbe werden zur Zeit auf einem Grundstück ausgeübt, welches im Zuge der vorgesehenen Straßenverbreiterung aufgegeben werden muß.

Zur geplanten Trassenführung der Haupterschließungsstraße gibt es nach Einschätzung der Fachplaner keine sinnvolle Alternative.

Aufgrund der zu erwartenden höheren Verkehrsbelegung durch Neuaufschluß von Bauflächen im südlichen Teil ist ein vierspüriger Ausbau notwendig. Eine Verschiebung in westlicher Richtung ginge nur unter Inanspruchnahme größerer Grundstücksflächen mehrerer Anliegerfirmen. Außerdem würde das zu einer Verschwenkung der Straße im Knotenpunktbereich führen, was von den Verkehrsplanern abgelehnt wird.

Die Betroffenen bekundeten ihr Interesse, im Gebiet zu verbleiben bzw. auf ein Ersatzgrundstück auszuweichen.

Die Kommune kann voraussichtlich ein Ersatzgrundstück zur Verfügung stellen. Dabei ist die berechtigte Forderung der Betroffenen an einem Grundstück mit vergleichbaren standörtlichen Bedingungen zu berücksichtigen. Gelingt es nicht, ein geeignetes Ersatzgrundstück zu finden, ist eine Entschädigung zu zahlen.

Im Bereich der Grundstücke Meinhard/Friedewald/Bohne, und Grundstück 13 wird die privatrechtliche Neuordnung des Bodens erforderlich. Die Bereitschaft aller Beteiligten wurde in ersten Gesprächen signalisiert.

Es kann davon ausgegangen werden, daß durch die Zuweisung eines Ersatzgrundstückes und finanzielle Entschädigung eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation der Ansässigen ausgeschlossen ist.

2. SERO - Recycling GmbH

Die Fläche der SERO- Recycling GmbH nördlich des geplanten Verkehrsbetriebshofes wird im Bebauungsplan- Entwurf als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Diese Flächeninanspruchnahme ist notwendig, um den öffentlichen Grünkorridor zu realisieren und den Platz für eine spätere Roßgraben- Offenlegung vorzuhalten.

In einer Stellungnahme vom 18.06.1992 wird gegen diese Planungsvorstellungen Einspruch erhoben. Eine Weiternutzung als Glasbruchsammelanlage ist beabsichtigt. Verbliebe die Firma am Standort, würde der geplante Grünzug gerade im Kernbereich des Gebietes über eine Länge von ca. 180 m unterbrochen. Ein wirkungsvoller Biotopverbund träte nicht ein, Rad- und Fußwegebeziehungen könnten nur mit Schwierigkeiten realisiert werden.

Außerdem wird hier die Möglichkeit gesehen, durch Entsiegelung der Flächen und Anlegung eines Feuchtbiotops (Roßgrabenoffenlegungsabsicht) eine ökologisch hochwertige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme im Gebiet durchzuführen.

Durch die Kommune ist eine finanzielle Entschädigung an den Betrieb zu leisten. Auch in diesem Fall hat die Stadt zur Umsetzung einer dem Gemeinwohl dienenden Planung ein geeignetes Austauschgrundstück zur Verfügung zu stellen und eine finanzielle Entschädigung für die baulichen Anlagen zu leisten, so daß wirtschaftliche Benachteiligungen ausgeschlossen werden.

3. Garagengemeinschaft Versorgungsgebiet 1020 e.V.

Gegen die Überplanung des Garagenstandortes als öffentlichen Grünbereich, wie im Grünordnungsplan ehemals vorgesehen, protestierte o.a. Garagengemeinschaft in einem Schreiben vom 16.03.1993.

Ausgehend von der gegenwärtig unbefriedigenden städtebaulichen Situation des Garagenstandortes (fehlendes Grün, monotone, ungegliederte Baufluchten, Einsehbarkeit von der B 80 aus, unbefriedigende gestalterische Qualität ...) und der Annahme, daß der Bedarf an nicht direkt der Wohnung zugeordneten Garagen zurückgeht, war auf dem Grundstück eine öffentliche Grünfläche festgesetzt worden.

In o.a. Schreiben und Gesprächen mit Vertretern des Vereins wurde jedoch das unverminderte Interesse an einer Weiternutzung der Eigentumsgaragen bekundet.

Aufgrund des vorhandenen Parkplatzdefizits in der benachbarten Wohnbebauung Neustadts (Wohnkomplex V) wird eine Reduzierung von Parkierungsanlagen nicht befürwortet. Es wird deshalb im Plan eine "Fläche für Gemeinschaftsgaragen" festgesetzt. Somit ist der Fortbestand als Parkierungsstandort über den Bestandsschutz der Garagen hinaus gewährleistet. Denkbar ist die Einordnung einer Parkpalette, Tiefgarage o.ä.. Durch eine intensive Begrünung der Randbereiche (Pflanzgebote) wird das Erscheinungsbild von der B 80 und der südlichen Erschließungsstraße aufgewertet. Die Anregung des Planungsausschusses, auf dieser Fläche eine Tankstelle festzusetzen, wurde nicht realisiert. Der Grundstückseigentümer (MINOL) hat kein Interesse an der Errichtung einer Tankstelle an diesem Standort und wünscht ein Austauschgrundstück.

4. Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Halle/Neustadt (GWG)

Den von der GWG schriftlich hervorgebrachten Bedenken zur Straßenverbreiterung sowie Änderungswünschen bezüglich der GE-Gebietsausweisung und zur Festsetzung der Baugrenzen wurde im Bebauungsplan nicht entsprochen.

Begründung:

- Die festgesetzte Nutzung gem. §8 BauNVO leitet sich aus den Planungszielen für das Gebiet ab, Nutzungseinschränkungen erfolgen unter Berücksichtigung wirtschaftsstruktureller Gesichtspunkte in Abstimmung mit den städtischen Ämtern.
- Der Ausbau der Haupteerschließungsstraße ist notwendig zur Gewährleistung der Leistungsfähigkeit der Erschließungsanlagen.
- Straßenbaumanpflanzungen wurden in Übereinstimmung mit dem Grünordnungsplan aus gestalterischen und ökologischen Gründen festgesetzt.
- Die Baugrenzen gewährleisten eine optimale Bebaubarkeit unter Einhaltung notwendiger Abstandsflächen zu Grundstücksgrenzen und Grünbereichen.