

BEGRÜNDUNG
der Satzung zum Bebauungsplan 47.1

Bearbeitungsstand 14.09.1995

Inhaltsverzeichnis:

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplanes
2. Planerische Vorgaben
3. Bestandsaufnahme
 - 3.1. Räumlicher Geltungsbereich
 - 3.2. Naturräumliche und ökologische Situation
 - 3.3. Baubestand
 - 3.4. Erschließung
 - 3.5. Grundbesitz und Eigentumsverhältnisse
4. Planungskonzept
 - 4.1. Städtebaulich-architektonische Gestaltung
 - 4.2. Verkehrserschließung
 - 4.2.1. Öffentlicher Personennahverkehr
 - 4.2.2. Motorisierter Individualverkehr
 - 4.2.3. Ruhender Verkehr
 - 4.2.4. Fuß- und Radwege
 - 4.3. Grünordnung
 - 4.3.1. Vorhandenes Biotoppotential
 - 4.3.2. Pflanzgebote
 - 4.3.3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - 4.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 4.5. Ver- und Entsorgung

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Der Bereich Halle-Bruckdorf ist ein historisch gewachsener Industriestandort, der durch den Abbau von Braunkohle, später durch die Brikettfabrik, das Heizwerk und die Ziegelei geprägt wurde. Die genannten Unternehmen hinterließen in den 90er Jahren eine Industriebrache mit ausnahmslos maroder baulicher Substanz.

Um den im Stadtteil Bruckdorf bestehenden Gewerbebestandort neuen Nutzungen zuzuführen und die Investitionstätigkeit in geordnete Bahnen zu lenken, ergeben sich verschiedene Maßnahmen zur städtebaulichen Neuordnung.

Eine dieser Maßnahmen war der Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Halle, Bruckdorf-Nord "An der Mühle", der durch die Stadtverordnetenversammlung am 25.03.1992 gefaßt wurde.

Im B-Plangebiet soll durch die Bereitstellung weiterer Bauflächen eine Arrondierung der vorhandenen Substanz sowohl des Gewerbegebietes als auch der Ortslage Bruckdorf ermöglicht werden.

Da entsprechend der Aussage des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Halle die Bundesstraße 6 aus Richtung Leipzig vierspurig ausgebaut werden muß, wurde durch das Stadtplanungsamt eine Studie zu dieser Maßnahme in Auftrag gegeben. Im Ergebnis dieser Studie ist der Bau einer Ortsumgehung Bruckdorf erforderlich, deren favorisierter Verlauf nördlich der Ortslage das ursprünglich zur Beplanung vorgesehene Gesamtgebiet durchquert. Daher wurde beschlossen, dieses in drei Teilen zu bearbeiten:

- Teil I - nördlich der B 6-Nordumgehung Bruckdorf
- Teil II - südlich der B 6-Nordumgehung Bruckdorf
- Teil III - ein ca. 50 m breiter Bereich, der Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der B 6 werden soll und den Straßenverlauf zuzüglich einer nördlich und südlich gelegenen Grünzone zum Zwecke von Lärmschutzvorkehrungen umfaßt.

Im Planungsgebiet Nr. 47.1 werden gewerbliche Flächen entwickelt, die eine Arrondierung des Gewerbegebietes westlich der Grubenstraße darstellen und durch differenzierte Festlegungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung den Übergang zum Landschaftsraum des Reidebaches als Grünzug Halle-Ost schaffen sollen.

2. Planerische Vorgaben

Für den Raum Halle-Bruckdorf wurde ein Rahmenplan erarbeitet, in welchem die stadtplanerischen Ziele für dieses Stadtgebiet dargestellt sind.

Auf der Basis dieser Rahmenplanung wurde der Bebauungsplan erarbeitet.

Die dargestellten Gewerbeflächen stehen im Zusammenhang mit der städtebaulichen Neuordnung des Gewerbebestandes zwischen Bahnlinie Halle-Leipzig, B 6 und Grubenstraße. Sie sind im Entwurf zum Flächennutzungsplan und im Vorentwurf zum Landschaftsplan der Stadt Halle als gewerbliche Baufläche enthalten.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt Halle und umfaßt Grundstücke in den Gemarkungen Bruckdorf und Kanena.

Die Fläche ist ca. 13,46 ha groß.

Es wird begrenzt

- im Norden von Wohngrundstücken entlang der Grubenstraße und der Tonhalde mit dem naturgeschützten Birkenwäldchen,
- im Osten durch den Kirchweg und den Reidebach (Stadtgrenze),
- im Süden durch Flurstücksgrenzen bzw. Verbindungen zwischen Grenzpunkten, die bestimmt werden durch den Verlauf der B 6-Ortsumgehung nördlich Bruckdorf (Teil 47.3),
- im Westen durch die Grubenstraße.

Die genaue Abrenzung ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

3.2. Naturräumliche und ökologische Situation

Das Gelände ist fast eben. Es liegt ca. 94,5 m ü. NN.

Die Flächen wurden landwirtschaftlich genutzt und liegen jetzt brach.

Baugrundverhältnisse lt. Bodengutachten:

Natürlich anstehende Böden, Mutterboden, Schluff, Kies, vereinzelt Ton und Sand.

Grundwasserstand: ca. 92,80 m ü. NN (gemessen im März 1993).

Innerhalb des Planungsgebietes sind drei ehemalige Kiessandgruben bekannt:

1. Westlich der Tonhalde im Bereich des Flurstücks 56/44, Gemarkung Kanena, Flur 2 (Sandabbau, verfüllt).
2. Zwischen Grubenstraße und ehemaliger Mühle im Bereich der Flurstücke 390/64, Gemarkung Kanena, Flur 2 und 546/28, Gemarkung Bruckdorf, Flur 1 (Sandabbau, verfüllt).
3. Im Bereich des Garagenkomplexes Flurstücke 64/1, 35/3, 447/47, Gemarkung Bruckdorf, Flur 1 (Sandabbau, auflässig).

In diesen Bereichen ist mit Baugrundschwächen zu rechnen.

Altlasten:

Im Bearbeitungsgebiet befand sich der ehemalige Klärteich 2 der MIBRAG, der im Schwebbettverfahren zur Ablagerung der im Naßentaschungsverfahren erzeugten festen Bestandteile des Kühlwassers der Brikettfabrik diente.

Dieser Klärteich wurde 1992/93 im Zusammenhang mit dem Bau der provisorischen Kläranlage ausgebagert und in ein Regenrückhaltebecken mit einem Fassungsvermögen von 35.000 m³ umgewandelt.

3.3. Baubestand

Im Norden des Geländes befindet sich eine Fernsprechvermittlungsstelle für das C- und D-Netz der Telekom mit einem 50 m hohen Sendemast.

Im Osten, unmittelbar am Reidebach, befinden sich entlang der Gießerstraße mehrere zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser mit Nebengebäuden sowie ein Garagenkomplex.

Im Süden liegt ein einzelnes Gehöft, früher die Mühle von Bruckdorf.

Die alte Mühle ist nicht mehr vorhanden. Das Gehöft besteht aus einem zweigeschossigen Wohnhaus sowie mehreren Nebengebäuden. Das Grundstück der ehemaligen Mühle wird von der Grubenstraße aus über einen Feldweg erschlossen.

Des Weiteren wurde östlich der Tonhalde eine Kläranlage für 1250 Einwohnergleichwerte mit Regenrückhaltebecken errichtet, die bis zur Fertigstellung des Klärwerkes Nord die Abwässer des Gewerbestandortes reinigt und eine geordnete Einleitung des Regenwassers in den Reidebach ermöglicht.

3.4. Erschließung

Verkehrerschließung

Die Westseite des Planungsgebietes grenzt an die Grubenstraße.
Von dort kann die Erschließung erfolgen.
Momentan besteht im Osten eine weitere Anbindung an die Gießereistraße.

Trinkwasserversorgung

Auf der Westseite der Grubenstraße befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 200.

Schmutzwasserableitung

Durch das Planungsgebiet führt ein Abwassersammler DN 500 zur Kläranlage.

Oberflächenwasserableitung

Im Planungsgebiet befindet sich ein Regenrückhaltebecken von 35.000 m³ Fassungsvermögen sowie ein Regenwassersammler DN 1600 aus Richtung Gewerbegebiet.

Elektroenergieversorgung

Ein Niederspannungsnetz ist vorhanden. Kurzfristige Anschlußmöglichkeiten sind zu prüfen.

Gasversorgung

Westlich der Dürrenberger Straße liegt Erdgas DN 150 an.

Fernsprechversorgung

Östlich der Grubenstraße wurde ein neues Glasfaserkabel zur Fernsprechvermittlungsstelle verlegt.

3.5. Grundbesitz und Eigentumsverhältnisse

Im Plangebiet sind verschiedene Eigentumsformen vertreten.

Die geplanten gewerblichen Bauflächen befinden sich zum großen Teil im Eigentum eines Unternehmens.

Weitere Flächen sind privates Eigentum oder treuhandverwaltet (ehemalige Gutsflächen).

Die Straßen (Grubenstraße, Gießlerstraße) befinden sich in städtischem Eigentum.

Das Plangebiet beinhaltet folgende Liegenschaften:

Gemarkung:	Kanena	Gemarkung:	Bruckdorf
Flur:	2	Flur:	1
Flurstücke:	56/47	Flurstücke:	546/28 - teilweise
	56/35		27/1 - teilweise
	56/34		30/2
	392/56		32/2
	308/65 - teilweise		448/47 - teilweise
	56/33		32/3
	56/4		567/32 - teilweise
	56/32		33/6 - teilweise
	391/64		34 - teilweise
	390/64		35/3
	56/49 - teilweise		36 - teilweise
	56/50 - teilweise		35/2
	263/63 - teilweise		447/47
	56/39		47/2
	56/40		47/1
	56/5		357/47
	447/64		358/47
	64/1		47/3
	82/3 - teilweise		351/47
	56/48		352/47
			353/47
			257/47
			53/3
			53/1
			53/2
			46/1 - teilweise

4. Planungskonzept

4.1. Städtebaulich-architektonische Gestaltung

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine Überleitung vom Gewerbegebiet westlich der Grubenstraße (nachfolgend "Gewerbe-dreieck" genannt) zum geplanten Grünzug Halle-Ost entlang des Reidebaches zu schaffen.

So wird die Grubenstraße auf ihrer Ostseite baulich durch vier einzelne Bauflächen gefaßt. Westlich der Tonhalde sollen offene Bebauungsformen einen Durchblick zum Grün belassen. Die Bebauung darf hier maximal zweigeschossig erfolgen, damit die Tonhalde mit dem naturgeschützten Birkenwäldchen weiterhin erlebbar bleibt. Für diesen Bereich ist in Fortsetzung der Wohnbebauung nördlich des Planungsgebietes, insbesondere die Ansiedlung von nichtstörendem Gewerbe (Büro, Verwaltung, Dienstleistung, Einzelhandel), geplant (GEe 1).

Es ist das Ziel, an dieser Stelle im Mittelpunkt Bruckdorf-Kanena-Gewerbe-dreieck für alle Gebiete gut erreichbar eine Versorgungseinrichtung zu schaffen.

Als Pendant zum Gewerbehof Halle-Ost sowie zur Überführung der Grubenstraße über die künftige Nordumgehung Bruckdorf der Bundesstraße 6 wird für das südlichste der vier Baufelder (GEe 2) eine Dreigeschossigkeit festgesetzt.

Da durch den Abriß mehrerer Gebäude im Gewerbe-dreieck verschiedene Gewerbe ausgesiedelt werden müssen, ist hier die Möglichkeit zum Verbleib im Gebiet gegeben.

Im Einklang mit den städtebaulichen Zielen und aufgrund der beim Amt für Wirtschaftsförderung der Stadt Halle vorliegenden Anträge für Beherbergungseinrichtungen, ist in diesem Bereich neben Versorgungseinrichtungen auch die Unterbringung einer Beherbergungseinrichtung möglich.

Um dem innerhalb der letzten Jahre stetig gewachsenen Interesse an den Sportarten Tennis und Badminton gerecht zu werden, kann im südlichen Bereich des Planungsgebietes eine Tennis- und Freizeitanlage eingeordnet werden (GEe 3).

Eine derartige Einrichtung existiert in der Stadt Halle trotz der enormen Nachfrage bisher nicht.

Eine Sport- und Freizeitfunktion ordnet sich in das Gewerbegebiet gut ein. Mit Bevölkerung und Beschäftigten aus dem Gewerbe-dreieck sind potentielle Nutzer auch direkt am Standort vorhanden. Des weiteren bildet eine Freizeitfunktion einen guten Übergang vom Gewerbegebiet zum sich anschließenden Grünbereich.

Die Hallenbauten der Tennis- und Freizeitanlage sind bestimmt durch international übliche Abmaße. Die Höchstgrenze der Firsthöhe ist mit 12 m über Oberkante Gehweg festgesetzt.

Durch Heckenpflanzungen und Fassadenbegrünung soll der Übergang von der Tennisanlage zum Grünbereich unterstützt werden.

Innerhalb des Grünbereiches werden selbständige Fuß- und Radwege geführt, um diesen für die Beschäftigten und für die Anwohner benachbarter Gebiete erlebbar zu machen.

Die Fläche des Garagenkomplexes im südöstlichen Teil des Planungsgebietes soll später in den Grünbereich integriert werden, daher sind dort keine weiteren Garagen zulässig. Die vorhandenen Garagen genießen Bestandsschutz. Bis zur Aufgabe des Standortes sind sie durch eine Heckenpflanzung vom Grün abzuschirmen.

Der Gebäudekomplex der ehemaligen Mühle genießt ebenfalls Bestandsschutz; eine bauliche Erweiterung ist jedoch nicht zulässig.

Entlang der Gießerstraße befinden sich einige Wohnhäuser. Ziel der Planung ist, diesen Wohnbereich nahe des Reidebaches auch nach dem möglichen Bau einer Nordumgehung B 6 zu erhalten, aber in seinen heutigen Ausmaßen festzuschreiben.

Beim Bau der Umgehungsstraße ist die verkehrliche Anbindung des Gebietes über eine Mischverkehrsfläche vorgesehen.

Die Fuß- und Radwegverbindung zu Bruckdorf bleibt über ein Brückenbauwerk realisierbar.

4.2. Verkehrserschließung

4.2.1. Öffentlicher Personennahverkehr

Das B-Plan-Gebiet ist über die Grubenstraße an die Buslinie 42 (Versorgungsgebiet Halle/Neustadt-Dieskau) angebunden.

Die künftige Entwicklung des Gewerbestandortes Halle-Bruckdorf sieht eine Erweiterung des ÖPNV in folgenden Punkten vor:

- Einrichtung eines S-Bahnhaltepunktes der S-Bahnlinie Halle-Leipzig ca. 600 m vom Gebiet entfernt.
- Einrichtung weiterer Buslinien entlang der geplanten Mittelstraße, die in Höhe des B-Plangebietes in die Grubenstraße mündet.
- Später der Bau einer Straßenbahnlinie, die entlang der Grubenstraße durch die Ortslage Bruckdorf in Richtung Saalkreis führen soll.

4.2.2. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Erschließung des Planungsgebietes

Die Gewerbegrundstücke werden über die Grubenstraße bzw. über eine neue Erschließungsstraße südlich des Tonberges erschlossen.

Als Zielplanung ist folgender Ausbau der Grubenstraße beabsichtigt:

- 2-streifige Fahrbahn mit 7,00 m Breite,
- beidseitig Alleepflanzung,
- westlich der Fahrbahn Gehweg 1,50 m breit
- östlich der Fahrbahn Gehweg 1,50 m breit und in beiden Richtungen befahrbarer Radweg 2,50 m breit,
- Freihaltefläche von 8,00 m Breite für die Führung der Straßenbahn

Die geplante Trassierung der Grubenstraße einschließlich Freihaltefläche für die Straßenbahn wurde gegenüber der offengelegten Planfassung modifiziert. Die von dieser Veränderung Betroffenen haben im Rahmen einer nochmaligen eingeschränkten Beteiligung ihre Zustimmung erklärt.

Grund dafür sind zwischenzeitlich vorliegende Studien, die den Bau der Straßenbahn zwischen dem zukünftigen S-Bahnhaltepunkt Bruckdorf und der Ortslage Dieskau als in absehbarer Zeit nicht realisierbar erscheinen lassen.

Deshalb ist vorgesehen, daß die Grubenstraße in der 1. Ausbaustufe in ihrer jetzigen Trasse verbleibt. Es erfolgt lediglich eine Verbreiterung der Fahrbahn. Außerdem werden Pflanzstreifen, sowie Rad- und Gehbahn angelegt.

Die Straßenbahnfreihaltetrasse wird berücksichtigt. Dabei ist beabsichtigt, daß die Straßenbahn aus Richtung S-Bahnhaltepunkt kommend auf der Westseite der Dürrenberger Straße/ Grubenstraße verläuft und in Höhe des 3. Baufeldes auf die Ostseite verschwenkt wird.

Falls die Variante "Nordumgehung B 6" realisiert wird, wird die Grubenstraße für Kfz, Straßenbahn, Fußgänger und Radfahrer planfrei über ein Brückenbauwerk über die B 6 geführt. Die Gießereistraße wird durch die Umgehungsstraße unterbrochen.

Bis zum Bau der Straßenbahn bzw. des Brückenbauwerkes verbleibt die Grubenstraße in ihrer Höhenlage unverändert.

Die Erschließungsstraße zur Kläranlage südlich des Tonberges soll im Bereich des GEE 2-Gebietes 6,00 m breit ausgebaut werden und einen südlichen Fußweg von 2,00 m Breite erhalten. Weiter östlich ist eine Fahrbahnbreite von 5 m ausreichend, da die Belegung sehr gering ist und der Charakter einer Anliegerstraße vorherrscht.

Die Zufahrt zur Wohnbebauung Gießereistraße ist erst im Fall des Baues der Nordumgehung B 6 als ca. 4,75 m breite Mischverkehrsfläche, die mit einer Wendestelle am südlichen Ende der Wohnbebauung (an der Umgehungsstraße) für den Kfz-Verkehr endet, auszubilden. Bis zu diesem Zeitpunkt wird die Wohnbebauung weiterhin über die Leipziger Chaussee/Gießereistraße erschlossen.

Im Rahmen der Verkehrserschließung des Plangebietes ist zu beachten, daß der Hauptabfluß des motorisierten Individualverkehrs im Anschluß an die Grubenstraße über die B 6 erfolgen wird. Deshalb ist das Planungsgebiet im Zusammenhang mit dem gesamten Gewerbebestandort Halle-Bruckdorf und seiner Einordnung in das Verkehrsnetz der Stadt Halle sowie ins übergeordnete Verkehrsnetz zu betrachten (vgl. Verkehrsentwicklungsplan und Rahmenplanung Halle-Bruckdorf).

Die Aufnahmefähigkeit der 2-streifigen B 6 ist in den Spitzenstunden bereits heute erschöpft.

Für die gewerblichen Bauflächen im Plangebiet mit den erfolgten Nutzungsfestsetzungen kann eingeschätzt werden:

- Die Hauptbetriebszeit des Tennis- und Freizeitzentrums liegt im Feierabendbereich sowie an den Wochenenden, so daß die Hauptverkehrsbewegungen nicht zu den Spitzenstunden erfolgen.
- Die Versorgungseinrichtung gegenüber dem Gewerbehof Halle-Ost (außerhalb des Geltungsbeereichs) ersetzt zum großen Teil Einrichtungen, die im Gewerbegebiet bereits vorhanden sind (KONDI-Markt in der ehemaligen Ziegelei) bzw. dient der Versorgung der Ortslagen Bruckdorf und Kanena sowie den im Gewerbegebiet Beschäftigten, erzeugt also keinen wesentlichen Verkehr auf der B 6.
- Die Gewerbeflächen entlang der Grubenstraße stellen aufgrund ihrer geringen Nutzungsdichte (zweigeschossig, offener Bebauungscharakter) eine sehr geringe zusätzliche Belastung für die B 6 dar.

4.2.3. Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze sind im Planungsgebiet nicht vorgesehen.

Die nach Richtzählliste erforderlichen Stellflächen für Kunden und Angestellte sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

4.2.4. Fuß- und Radwege

Zusätzlich zu den straßenbegleitenden Fuß- und Radwegen (vgl. Pkt. 4.2.2.) wird zur Verbindung der Ortslagen Bruckdorf und Kanena ein separater Fuß- und Radweg durch das B-Plangebiet geführt:

Der sogenannte "Kirchweg", aus Kanena kommend, führt östlich der Tonhalde durch den Landschaftsraum bis zur Wohnbebauung an der Gießereistraße.

Im Fall des Baues der Nordumgehung B 6 kann er am südlichen Endpunkt des Wohnbereichs an der Gießlerstraße als eigenständiger Fuß- und Radweg durch den bisherigen Grünbereich über ein Brückenbauwerk über die B 6 bis zum Anschluß an die Fritz-Kunert-Straße in Bruckdorf geführt werden (Grundlage - Studie zur Umverlegung der B 6, Ingenieur Consult Leipzig).

4.3. Grünordnung

Aufgabe der Grünordnung ist es, die beabsichtigte neue städtebaulich-räumliche Ordnung mit den Zielen der Landschaftsplanung in Einklang zu bringen.

Folgende wesentliche Prämissen sind dabei zu beachten:

1. Im Planungsgebiet (Regenrückhaltebecken) bzw. daran angrenzend (gehölzbestandene Tonhalde) befindet sich ein gemäß § 25 NatSchG LSA geschützter Landschaftsbestandteil.
2. Ziel der städtischen Landschaftsplanung ist es, mit der zunehmenden Ausweisung von Gewerbe- und Wohnbauflächen im Osten Halles einen "Grünzug Halle-Ost" aufzubauen, der mit der Renaturierung des Reidebaches als Kernstück vorhandene Biotope vernetzen und einen Erholungsraum für die Bevölkerung darstellen soll.
Der östliche Teil des Planungsgebietes ist als Bestandteil dieses Grünzuges zu sehen.

4.3.1. Vorhandenes Biotoppotential

Im Planungsgebiet überwiegen Ackerflächen, die aber zum großen Teil brachliegen. Die im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gewerbeareals erfolgten Erschließungsarbeiten sowie der Bau des Regenrückhaltebeckens haben im Bereich dieser Ackerbrachen ihre Spuren hinterlassen. Der sukzessive Bewuchs wurde dort teilweise beseitigt.

Die ökologisch wertvollsten Bereiche bilden der Reidebach und sein Uferbereich im südöstlichen Planbereich sowie die teilweise 3 m breiten Ackerrandstreifen, die durch ihre Artenvielfalt den Lebensraum für Insekten und Kleinstsäuger darstellen.

Durch die Entwicklung neuer Gewerbeflächen und die damit einhergehende Flächenversiegelung lassen sich Eingriffe in den Naturhaushalt nicht vermeiden, sollten aber so gering wie möglich gehalten werden.

4.3.2. Pflanzgebote

Flächenhafte Pflanzgebote

GEe1-Gebiet

Baufläche westlich des naturgeschützten Gehölzes auf der Tonhalde.

Um den Übergangsbereich des unter Landschaftsschutz stehenden Gehölzes auf der Tonhalde zu den gewerblichen Bauflächen landschaftsverträglich zu gestalten, wurde ein flächenhaftes Pflanzgebot für Bäume und Sträucher im Bereich des Böschungfußes der Halde festgesetzt.

Dieses Pflanzgebot soll die Voraussetzungen schaffen, daß sich ein stufiger Waldrand entwickeln kann.

GEE2-Gebiet Dienstleistungseinrichtung

Südlich der geplanten Dienstleistungseinrichtung wurde eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgeschrieben, um

- a) im Fall des Baues einer nördlichen Umgehungsstraße Bruckdorfs den Baukörper sowie die Nebenflächen von der Straßentrasse abzusetzen oder andernfalls
- b) eine Abpflanzung der Gewerbefläche zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen vorzusehen.

Dieser Pflanzstreifen wird durchgängig zum

GEE3-Gebiet Tennis- und Freizeitanlage

weitergeführt. Hier werden der südliche und östliche Bereich der Tennisanlage mit einer Hecke aus einheimischen Bäumen und Sträuchern vom Landschaftsraum des Reidebaches und vom Standort der ehemaligen Mühle abgeschirmt.

Weitere Pflanzgebote für Bäume und Sträucher werden für die Bereiche der technischen Versorgungsanlagen ausgesprochen.

Besonderes Augenmerk ist auf die Abpflanzung der Kläranlage im nordöstlichen Planbereich zu legen. Hier sind sowohl die Gestaltung des Böschungsfußes der Tonhalde als auch die Einfügung in die Reidebachaue wichtige Kriterien.

Eine ca. 5 m breite Hecke aus einheimischen Gehölzen ist um den Garagenstandort im Süden des B-Plangebietes zu pflanzen.

Zu einem späteren Zeitpunkt, wenn die Garagen nicht mehr genutzt werden, sollen diese zurückgebaut und die Flächen der Sukzession überlassen werden.

Falls der Nordvariante der Umgehungsstraße B 6 - Bruckdorf der Vorzug gegeben wird und die geplanten Folgemaßnahmen zur Führung des Anliegerverkehrs realisiert werden, sind die Verkehrsflächen im Bereich der Wohnbebauung mit begleitenden Pflanzungen zu versehen.

Die Pflanzungen sind zu ca. 30% mit einheimischen Laubbäumen und zu ca. 70% mit Sträuchern vorzunehmen und naturnah zu gestalten.

Die landwirtschaftlichen Flächen sind künftig sämtlich einer extensiven Grünlandnutzung zuzuführen, um der Idee des Grünzugs Halle-Ost mit dem Reidebach als Kernstück zu entsprechen. Hierbei ist eine Beweidung durch Schafe bzw. Nutzung als Pferdekoppel nicht ausgeschlossen.

Im Bereich des Grünlandes ist eine Pflanzung von Feldgehölzen vorzunehmen, um eine Gliederung des Landschaftsraumes zu erreichen.

Die bereits bestehenden Brachflächen sind zu erhalten und weiterhin der Sukzession zu überlassen. Die vorhandenen Ackerrandstreifen sind ebenfalls zu erhalten.

Ziel sollte es sein, den Grünbereich durch das Nebeneinander ökologisch hochwertiger Biotopwertvoll zu gestalten.

Fassadenbegrünung

Um die Dimensionen der zulässigen Tennis- und Badmintonhallen landschaftsverträglich zu gestalten, wird auf den Ost-, Nord- und Westseiten der Baukörper für mindestens 20 % der Außenwandflächen ein Begrünungsgebot mit Rank- und Kletterpflanzen festgeschrieben.

Baumpflanzungen

Bäume sind im Bestand lediglich im Bereich der Hausgärten des Allgemeinen Wohngebietes im südöstlichen Planungsgebiet vorhanden. Sie sind grundsätzlich zu erhalten.

Für die Ostseite der Grubenstraße wird eine Baumreihe aus einheimischen hochstämmigen Laubbäumen festgesetzt.

Ebenfalls mit einer Baumreihe wird die südliche Seite der Erschließungsstraße bis zum östlichen Ende der Tennishalle gestaltet. Daran anschließend geht die Begrünung in eine naturnahe Hecke über (vgl. flächenhafte Pflanzgebote).

Den entstehenden Parkierungsflächen der einzelnen Gewerbebetriebe sind ebenfalls einheimische hochstämmige Laubbäume direkt zuzuordnen.

Es wird festgesetzt, pro 6 Stellplätze einen Baum zu pflanzen.

Die Größe der Pflanzscheiben beträgt mindestens 10 m².

Möglich sind einzelne Pflanzfelder oder Pflanzstreifen.

Regenwasserrückhaltung

Mit der städtebaulichen Neuordnung des "Gewerbe Dreiecks" war der Bau der Kläranlage und des im Planungsgebiet befindlichen Regenrückhaltebeckens erforderlich.

Durch den Bergbau wurden die geotektonischen Verhältnisse gestört, das Grundwasser fließt nicht mehr geregelt ab, so daß eine Versickerung des Regenwassers im Gewerbe Dreieck nicht möglich ist. Im Regenrückhaltebecken wird es gestaut und in den Reidebach eingeleitet.

Das Regenrückhaltebecken befindet sich am Standort des ehemaligen Klärteiches 2, der im Schwebbettverfahren zur Ablagerung der im Naßentaschungsverfahren erzeugten festen Bestandteile des Kühlwassers der Brikettfabrik Bruckdorf diente.

Im Ufer- sowie im Böschungsbereich des Regenrückhaltebeckens sind Pflanzungen vorzunehmen, um eine natürliche Gestaltung des Beckens zu fördern sowie Bodenerosionen im Böschungsbereich zu verhindern.

Das Regenrückhaltebecken mit einem Fassungsvermögen von 35.000 m³ ist ausreichend dimensioniert, um auch das im Planungsgebiet anfallende Regenwasser aufzunehmen. Zusätzlich werden Festsetzungen getroffen, die zur Minimierung des Versiegelungsgrades der nicht überbauten Flächen beitragen sollen.

Parkstellflächen und Fuß- und Radwege sind wasserdurchlässig zu gestalten, so daß ein Teil des Regenwassers versickern kann.

4.3.3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die geplanten Eingriffe in das vorhandene Biotoppotential durch das Entstehen neuer gewerblicher Bauflächen können innerhalb des Bëbauungsplangebietes kompensiert werden.

Bei den Untersuchungen wurden die bereits erfolgten Eingriffe (Bau des Regenrückhaltebeckens, der Telekomstation, der Kläranlage) mit berücksichtigt.

In Ermangelung entsprechender Modelle im Land Sachsen-Anhalt erfolgte die Eingriffsbewertung unter Zuhilfenahme des rheinhessisch-pfälzischen Bewertungsmodells (Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 15.3.1989 zum Vollzug des Landespflegegesetzes).

Wenn auch durch die Ersatzmaßnahmen nicht die Beeinträchtigungen aller Funktionen der Schutzgüter kompensiert werden können, läßt die Bewertung der Eingriffe einen Ersatz der Biotopwerte durch die Anlage andersgearteter Biotope erkennen. Zu den nicht ersetzbaren Teilfunktionen gehört neben dem Bodenpotential die Grundwasserneubildung.

Die anlagebedingten Auswirkungen ergaben einen Verlust von ca. 20.000 Biotopwertpunkten, wogegen die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen rechnerisch eine Kompensation dieser Verluste mit einem geringen positiven Saldo von ca. 600 Punkten bewirken. Daß dieses trotz erhöhter Flächenversiegelung möglich ist, erklärt sich folgendermaßen:

Durch die Festsetzung der GRZ auf 0,6 bzw. 0,7 bleibt man bei der Überbaubarkeit der Grundstücksfläche unter den rechtlichen Möglichkeiten (Größe des Plangebietes 134.600 m², 40.250 m² vollversiegelte Flächen, 11.300 m² teilversiegelte Flächen durch Pflasterung, Rasengitter, Schotter, wassergebundene Decke).

Die eingeschränkte gewerbliche Nutzung der Bauflächen als Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (GRZ 0,6) trägt der Nachbarschaft des geschützten Landschaftsbestandteils (GLB) Rechnung. Um den Übergangsbereich der gewerblichen Bauflächen zum GLB landschaftsverträglich zu gestalten, wurde ein flächenhaftes Pflanzgebot im Bereich des Böschungsfußes der Tonhalde festgesetzt, so daß sich ein stufiger Waldrand entwickeln kann.

Die Dienstleistungseinrichtung (GEe 2) und die Tennis- und Freizeitanlage (GEe 3) werden zur offenen Landschaft hin durch eine breite Abpflanzung aus heimischen Bäumen und Sträuchern eingebunden. Die sich östlich der geplanten Bebauung anschließenden, bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen zukünftig einer extensiven Grünlandnutzung zugeführt werden. Somit wird den Zielen der Landschaftsplanung nach Schaffung eines Grünzuges Halle-Ost mit dem Reidebach als Kernstück entsprochen. Durch die Umwandlung von Acker in extensives Grünland wird das Biotoppotential wesentlich erhöht. Zur Gliederung und Aufwertung des Landschaftsraumes sind punktuelle Pflanzungen von Feldgehölzen vorgesehen.

Bestehende, ökologisch wertvolle Ruderalflächen und Ackerrandstreifen werden erhalten. Durch das Nebeneinander wertvoller Biotope (Ackerrandstreifen - Feldgehölze - extensives Grünland - Hecken - Ufersäume - Ruderalflächen - Waldsaum) wird der Landschaftsraum insgesamt aufgewertet. Die Versickerung des Regenwassers im Gewerbebedreieck ist, bedingt durch die Veränderung der geotektonischen Verhältnisse infolge des Bergbaus, nur sehr eingeschränkt möglich. Das Regenrückhaltebecken am Standort des ehemaligen Klärteiches 2 ist ausreichend dimensioniert, um auch das im Planungsgebiet anfallende Regenwasser aufzunehmen. Hier kann es teilweise verdunsten bzw. wird gedrosselt in die Reide abgegeben.

Dem Gebot des § 9 des NatSchG LSA nach Eingriffsminimierung wird durch die aufgezeigten Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen entsprochen.

Im Grünordnungsplan (Anlage 3) wurde der notwendige Ausgleichsbedarf für die einzelnen Maßnahmen ermittelt und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Flächenbilanz

Bestand	m ²	Wertfaktor	Biotopwertpunkte
100 %ig versiegelte Fläche	6300	0,00	0,00
Feldwege	3000	0,2	600
Hausgärten	4500	0,4	1800
intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	58000	0,3	17400
Ackerbrache, 1jährig	52900	0,4	21160
Ackerrandstreifen/Ruderalfläche	2400	0,7	1680
Gewässer mit Ufersaum	7500	0,8	6000
	134600 m ²		48640 Punkte

Planung	m ²	Wertfaktor	Biotopwertpunkte
100 %ig versiegelte Fläche	40250	0,00	0,00
wassergeb. Decke, Pflasterfläche	4700	0,1	470
Rasengitterflächen, Schotter	6600	0,2	1320
Vertikalbegrünung	280	0,2	60
private Grünflächen im Gewerbegebiet	5800	0,3	1740
Acker	18315	0,3	5495
Hausgärten	3900	0,4	1560
stufiger Waldrand im Bereich der Funkübertragungsstelle u. östlich der Tonhalde	4550	0,4	1820
Hecken, stufige Waldränder	5750	0,7	4025
Einzelbäume, Baumgruppen	2100	0,8	1680
Sukzessionsflächen (Garagenkomplex)	2715	0,7	1900
extensive Grünlandnutzung	25700	0,7	17990
Ackerrandstreifen/Ruderalfläche	2420	0,7	1695
Gewässer mit Ufersaum	11800	0,8	9440
	134600 m ²		49195 Punkte

4.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Wegerecht zugunsten des Flurstückes 249/30 Gemarkung Bruckdorf, Flur 1 über das Flurstück 390/64, Gemarkung Kanena, Flur 2 wird künftig nicht mehr von der Grubenstraße aus, sondern aus Richtung Erschließungsstraße zur Kläranlage realisiert.

Die neue Zufahrt erfolgt über das Baugebiet GEe 2.

4.5. Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

In der Grubenstraße und in der Erschließungsstraße zur Kläranlage Bruckdorf existiert bereits ein Kanalnetz. Über diese beiden Straßen kann der Abwasseranschluß für das Baugebiet realisiert werden.

Das Schmutzwasser wird in der Kläranlage geklärt, das Regenwasser in das Regenrückhaltebecken eingeleitet.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserleitung DN 400 von der AS Dieskau zum Gewerbegebiet Halle-Ost wurde Ende vorigen Jahres in Betrieb genommen.

Die Fortführung der o. g. Trinkwasserleitung in nördlicher Richtung (Westseite Grubenstraße, DN 300) ermöglicht eine bedarfsgerechte Versorgung des geplanten Baugebietes.

Elektroenergieversorgung

Ein Niederspannungsnetz, das über die Trafostation Otto-Schlag-Straße gespeist wird, ist im Gebiet schon vorhanden. Es muß erweitert werden. Anbindepunkte für Netzerweiterungen sind mittelspannungsseitig in der Grubenstraße und niederspannungsseitig an der Station Ziegelei Bruckdorf und der Station Bruckdorf Ort (Otto-Schlag-Straße) vorhanden.

Die Station Ziegelei Bruckdorf wird im Jahr 1995 neben dem bisherigen Standort kombiniert mit einer Gasreglerstation neu errichtet.

Die Notwendigkeit der Verschiebung des Standortes der Trafo- und Gasreglerstation im Vergleich

zur ausgelegten Planfassung (Standort östlich Grubenstraße) ergibt sich aus der Stellungnahme der Telekom vom 07.02.1995.

Zwischen der Grubenstraße und der bereits errichteten Funkübertragungsstelle der Telekom liegen im Bereich des Zufahrtsweges Kabel der Telekom, über die die Erdung des Sendeturms erfolgt. Um eine Beeinflussung der Trafo- und Gasreglerstation ausschließen zu können, ist ein Sicherheitsabstand von 15 m erforderlich. Dieser kann am ursprünglichen Standort aufgrund der geringen Grundstückstiefe nicht gewährleistet werden.

Die installierte Leistung gewährleistet eine Teilversorgung des Gebietes Bruckdorf Nord. Prinzipiell können das Mittel- und das Niederspannungsnetz in das Baugebiet erweitert werden, so daß auch weitere Transformatorenstationen eingegliedert werden können. Die derzeit vorhandene Leistungsreserve aus dem bestehenden Netz ergibt sich aus dem verringerten Bedarf des Gewerbegebietes Bruckdorf.

Gasversorgung

Laut Stellungnahme der GVH vom 19.01.1995 wurde die Gasversorgung des B-Plangebietes bei der Planung der Gasversorgung des Gewerbegebietes Bruckdorf bereits berücksichtigt.

Dazu wurde in der Grubenstraße eine Gashochdruckleitung verlegt.

Am Standort des vorhandenen Trafos in der Grubenstraße ist der Bau einer kombinierten Trafo-/ Gasreglerstation vorgesehen.

Die Beheizung der Gebäude im Plangebiet soll mit Erdgas erfolgen.

Wärmeversorgung

Eine separate Wärmeversorgung ist nicht vorgesehen.

Fernsprechversorgung

Es sind neue Fernmeldeanlagen zu verlegen.