

II. SACHDARSTELLUNG UND BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

In der Stadt Halle besteht ein deutlicher Bedarf an planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen. Die Flächen im vorgeschlagenen Geltungsbereich sind auf Grund angrenzender Gewerbegebiete und der bestehenden verkehrstechnischen und medienseitigen Erschließung für eine gewerbliche Nutzung gut geeignet.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle ist die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 5.1 - ebenso wie die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 5 - als Gewerbefläche ausgewiesen, ein Bauzusammenhang nach § 34 BauGB besteht jedoch nicht, so daß ein Bauleitplanverfahren notwendig ist.

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 5 war die jetzt zu beplanende Fläche als Vorbehaltsfläche der Deutschen Bahn AG für den Streckenausbau Halle/Bitterfeld definiert. Nach Abschluß der Baumaßnahmen bestehen seitens der Deutschen Bahn AG jedoch keine Ansprüche mehr, sodaß die Möglichkeit zur weiteren Ansiedlung von Gewerbe auf dieser Fläche, angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 5, gegeben ist.

2. BESTANDSAUFNAHME

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5.1 - Gewerbegebiet Rosenfelder Straße - umfaßt ein ca. 4 ha großes Gebiet. Die Fläche wird begrenzt:

- im Westen durch die Abfahrt der B 100 zur Berliner Straße,
- im Norden durch die Rosenfelder Straße. (Grenze Bebauungsplan Nr. 5),
- im Osten durch die Stadtgrenze Halle/Gemeinde Peißen,
- im Süden durch die Eisenbahnstrecke Halle - Delitzsch

Der genaue Geltungsbereich ist im Übersichtsplan - Anlage - dargestellt.

Das Plangebiet umfaßt ganz oder teilweise folgende in der Gemarkung Reideburg, Flur 01, befindlichen Grundstücke (Stadtkarte mit Inhalt der Liegenschaftskarte des Stadtvermessungsamtes Halle - Stand Juli 1996)

Blatt 380	Flurstück 89/11	Straße
Blatt 1041	Flurstück 88/11	Landwirtschaftliche Nutzung
Blatt 380	Flurstück 92/10	Landwirtschaftliche Nutzung
Blatt 1041	Flurstück 89/15	Landwirtschaftliche Nutzung
Blatt 380	Flurstück 52/12	Straße
Blatt 1041	Flurstück 8/ 1	Landwirtschaftliche Nutzung
Blatt 122	Flurstück 117/ 9	Landwirtschaftliche Nutzung
Blatt 515	Flurstück 119/ 9	Landwirtschaftliche Nutzung
Blatt 1041	Flurstück 11/21	Landwirtschaftliche Nutzung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5.1 liegt an der nord-östlichen Gemarkungsgrenze der Stadt Halle zur Gemeinde Peißen (Saalkreis).

Es grenzt unmittelbar an den bestätigten und in Realisierung befindlichen Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Halle, B 100/Stadtgrenze.

2.2 Naturräumliche Situation und ökologische Bilanz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Bis vor kurzem querte im westlichen Bereich die Auffahrt zur B 100 diese Fläche. Mit Inbetriebnahme der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes Bebauungsplan Nr. 5 (Rosenfelder Straße) ist diese Straße außer Betrieb genommen und rückgebaut worden. Alle dort befindlichen Versorgungsleitungen wurden unverlegt.

Im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung dieses Areals sind im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 5 bereits die für beide Plangebiete ausgelegten Versorgungsobjekte (Trafostation, Regenrückhaltebecken, temporäre Kläranlage) im östlichen Bereich stationiert.

Das fast ebene Gelände liegt bei ca. 104 m üNN. Der Grundwasserstand liegt zwischen 1,50 m und 2,30 m unter Geländeoberkante. Nähere Aussagen hierzu sind durch ein späteres Baugrundgutachten festzustellen.

Durch das Vorhaben werden 2.940 m² straßenbegleitende Grasfluren, 250 m² straßenbegleitende Hecke und 31.520 m² Acker beseitigt. Damit werden das Schutzgut Boden als Lebensraum, klimatisch wirkendes Element und Versickerungsfläche für Niederschlagswasser, das Schutzgut Flora mit seinen Funktionen Lebensraum für Tiere, Wirkungen auf das Mikroklima und das Schutzgut Fauna, vor allem die Bodenfauna und die bodenlebende Tierwelt, betroffen.

Als Ausgleich für die Vernichtung von 250 m² straßenbegleitende Hecke, wird parallel zu den Anlagen der Deutschen Bahn AG ein 5.180 m² großer Feldgehölzstreifen aus einheimischen Sträuchern und Bäumen angelegt.

Damit werden die Funktionen eines Feldgehölzes (Habitat hauptsächlich für Vögel und Insekten, kleinklimatische Wohlfahrtswirkungen) in vollem Umfang aufrechterhalten, nur im Gebiet an eine andere Stelle plaziert.

Anstelle der 2.940 m² straßenbegleitender Grasfluren werden im Bereich des Regenrückhaltebeckens und im Westen insgesamt 4.540 m² extensive Mähwiese angelegt. Damit werden im B-Plan-Gebiet die Funktionen der Grasfluren erhalten.

Zugleich bedeutet die Ausgleichsmaßnahme, infolge ihrer großen Fläche und ihrer Lage, eine ökologische Aufwertung.

Die erst seit kurzem brachliegende Ackerfläche (31.520 m²) geht mit ihren spezifischen Funktionen als Standort einer Segetalflora und Lebensraum einer Ackerbiozönose vollständig verloren. Die Funktionen werden nicht ausgeglichen. Es wird aber Ersatz geschaffen durch die flächenmäßige Erweiterungen des Feldgehölzstreifens und der extensiven Mähwiese, die Pflanzung von 55 Straßenbäumen, einen Grünstreifen (2.850 m²) und die privaten Grünflächen im Gewerbegebiet (4.694 m²). Hierdurch erfahren bisher im Gebiet wirksame Funktionen quantitative Erweiterungen und qualitative Aufwertung (z. B. Straßenbäume als zusätzliche Nistgegebenheiten für Vögel).

Die stark beeinträchtigten Bodenfunktionen werden zumindest in den Stellplatzbereichen durch Verwendung von Rasengitterplatten hinsichtlich der Wassersickerungsfähigkeit erhalten.

Die bisher nicht erwähnten unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch zulässige Errichtung zweigeschossiger Bauten mit einer Traufhöhe von 12,50 m können nicht vermieden, wohl aber durch die Anpflanzungen und Dach- sowie Fassadenbegrünung vermindert werden.

Bei Ausschöpfung aller Kompensationsmöglichkeiten im Geltungsbereich sind Ausgleich und Ersatz der beeinträchtigten bzw. verlorengegangenen Funktionen der Schutzgüter möglich.

2.3 Baubestand

Da die Grundstücke bisher landwirtschaftlich genutzt waren, befindet sich hier mit Ausnahme der nachstehend aufgeführten der Gesamterschließung des Gebietes dienenden Versorgungsanlagen kein Gebäudebestand:

- Trafostation
- temporäre Kläranlage
- Regenrückhaltebecken einschließlich Pumpstation.

2.4 Grundbesitz und Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 117/9 und 119/9 befinden sich in Privatbesitz, ein Optionsvertrag zum Verkauf an den Erschließungsträger liegt vor.

Alle übrigen landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden sich in Verfügungsbefugnis der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG), Niederlassung Halle.

2.5 Vorhandene Erschließung

Alle im angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind errichtet und so ausgelegt, daß ein Anschluß, der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5.1 erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen abgesichert werden kann.

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzung

Die im vorgeschlagenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5.1 - Rosenfelder Straße - ausgewiesene Fläche wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgelegt.

Dabei verfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.1 im wesentlichen die Planungsziele:

- Ausweisung von Flächen für gewerbliche Nutzungen, die in Verträglichkeit zum B-Plan Nr. 5 stehen
- Ausschluß lt. § 8 BauNVO in Gewerbegebieten zulässiger Nutzungen, die die Erschließungsfunktion der Rosenfelder Straße beeinträchtigen können:

Einzelhandel, Tankstellen, wobei Einzelhandel im Ausnahmefall für die Branche autorelevantes Gewerbe und als untergeordnete bzw. begleitende Ergänzung im Zusammenhang mit entsprechender gewerblicher Produktion zulässig sein soll.

3.2 Gestaltung

Mit dem Bebauungsplan werden folgende gestalterischen Ziele verfolgt:

Das geplante Gewerbegebiet liegt zwischen dem bereits im Bau befindlichen Gewerbegebiet B-Plan Nr. 5 und der Bahnstrecke Halle-Delitzsch und befindet sich damit in einem bereits im Entstehen begriffenen gewerblichen Kontext. Um ein möglichst breites Spektrum an Nutzungen zuzulassen, werden daher keine spezifizierten Anforderungen an die Gestaltung der Baulichkeiten gestellt. Allerdings soll eine übertriebene Höhenentwicklung im Städteingangsbereich vermieden werden. Daher wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 12,50 m begrenzt (Traufhöhe).

Um die Übergänge zu den benachbarten Flächen und die Abgrenzung zur Rosenfelder Straße angemessen zu gestalten, wurden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen so angeordnet, daß sich eine das Gebiet umschließende Grüngestaltung der Randzonen ergibt.. Gestützt wird diese durch die generell vorgeschriebene Begrünung der unterschiedlichen Einfriedungen der Grundstücke und einem jeweils zwischen den benachbarten Grundstücken anzulegenden Grünstreifen von zusammen 8 m.

3.3 Grünordnung

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

Das Planungsgebiet besteht aus brachliegenden Ackerflächen.

Um das Gewerbegebiet von dem Straßenraum abzugrenzen, wird eine straßenbegleitende Baumbepflanzung mit Laubbäumen in einem Bankettstreifen mit Rasen hergestellt.

Die eingezäunte Fläche der Kläranlage und des Regenrückhaltebeckens (unterirdische Anordnung) existiert bereits als Rasenfläche und bleibt als exentive Mähwiese erhalten.

Um eine bessere Einbindung in das Landschaftsbild zu erreichen, wird eine Außenwand- und Dachbegrünung teilweise vorgeschrieben.

Die angrenzende Bahnstrecke ist vom Gewerbegebiet durch einen Pflanzstreifen mit Feldgehölzen und einheimischen Sträuchern und Baumarten abzugrenzen.

Pflanzliste der zulässigen Arten:

Bäume:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur

Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Hartriegel	Cornus alba

Linguster	Ligustrumvulgari
Weinrose	Rosa rubiginosa
Weißdorn	Crateagus monogyna
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Kultur- und Rankpflanzen:

Efeu	Hedera helix (selbstklimmend, für Schatten und Halbschatten)
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris (selbstklimmend, für Schatten und Halbschatten)
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii" (selbstklimmend)
	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (selbstklimmend)
Schlingknöterich	Polygonum aubertii (benötigt Rankhilfe).

Bodendecker:

Glanzrose	Rosa nitida
Niedere Schneebeere	Symphoricarpos "Hancock"
Fingerstrauch	Potentilla fruticosa

3.4. Erschließung - Ver- und Entsorgung

Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen und Anlagen sind im Hinblick auf den Bebauungsplan Nr. 5.1 so geplant worden, daß eine Versorgung über diese Ver- und Entsorgungsleitung bzw. Anlagen gesichert werden kann.

Dies betrifft folgende Ver- und Entsorgungsanlagen:

- Wasserversorgung
- Energieversorgung
- Gasversorgung
- Telekom
- Straßenbeleuchtung
- Kläranlage mit Schmutzwasserkanal
- Regenrückhaltebecken mit Regenwasserkanal
- Druckleitungen Schmutzwasser / Regenwasser

3.5 Verkehr

Die Verkehrserschließung wird über die als Erschließungsstraße des Plangebietes Nr. 5 errichtete neue Straße - Rosenfelder Straße - gesichert. Die Straße bindet im westlichen Bereich an die Berliner Straße, im östlichen Bereich an den Zöberitzer Weg / B 100 an. Die Rosenfelder Straße ist dreispurig mit einer Fahrbahnbreite von 3 x 3,25 m mit südlich angelegtem Geh-/Radweg mit einer Breite von 3,50 m ausgebaut. Die Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden auf den neuzubildenden Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches angeordnet.

4. KOSTENBETEILIGUNG DER STADT

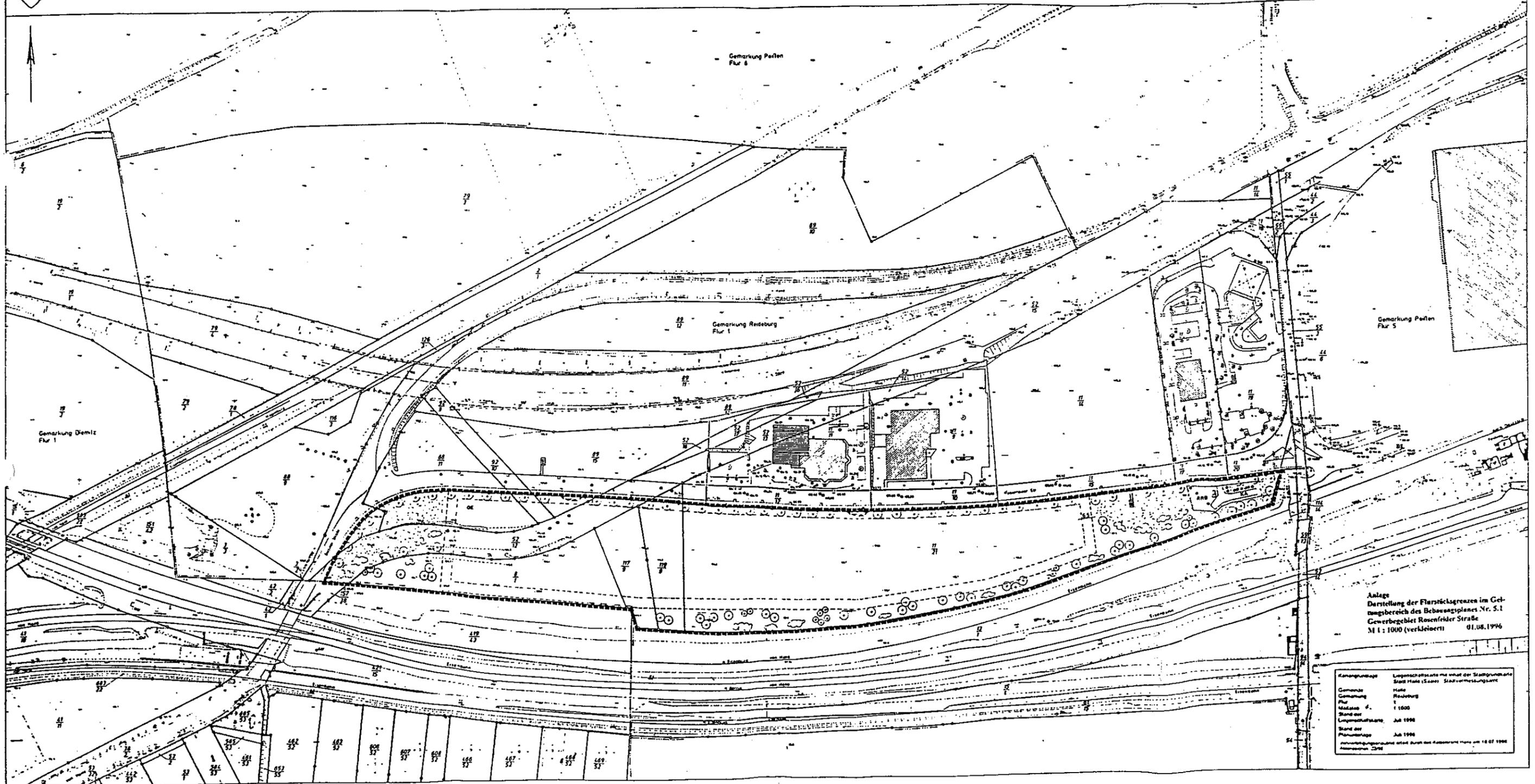
Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 5.1 erfolgt durch die Stadt Halle keine Beteiligung an den entstehenden Erschließungskosten.

Die Kosten für die Erschließung werden durch den Erschließungsträger auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages übernommen.



STADT HALLE (SAALE)

BEBAUUNGSPLAN NR. 5.1



Anlage
Darstellung der Flurstücksgrenzen im Ge-
bietsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5.1
Gewerbegebiet Rosenfelder Straße
M 1 : 1000 (verkleinert) 01.08.1996

Kartographie	Lageplanstelle mit Inhalt der Stadtgrundkarte
Gemeinde	Stadt Halle (Saale) - Stadtverwaltungsamt
Gemarkung	Halle
Flur	Reideburg
Maßstab	1 : 1000
Stand der Lageplanstelle	Juli 1996
Stand der Planungsunterlagen	Juli 1996
Zustimmungsbefugnisse sind durch das Katasteramt Halle am 18.07.1996 Halle Nr. 238	