

B E G R Ü N D U N G Z U M B E B A U U N G S P L A N

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde erforderlich, um für die absehbare Entwicklung der Stadt Halle Flächen für die gewerbliche Entwicklung bereitzustellen.

Im Baunutzungsplan der Stadt Halle (Stand vom Januar 1991 / Februar 1992) ist die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 5 als Gewerbefläche dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan steht ebenfalls in Übereinstimmung mit dem Entwurf des Strukturkonzeptes zum Flächennutzungsplan.

Die Aufstellung verfolgt im wesentlichen die Planungsziele:

- Ausweisung von Flächen für eine gewerbliche Nutzung,
- Neuordnung der verkehrsseitigen Erschließung der Gesamtfläche und der einzelnen Grundstücke,
- Ausweisung öffentlicher und privater Grünstreifen zur Ausbildung des Randbereiches und zur inneren Gliederung des Gewerbegebietes,
- Koordinierung der verkehrlichen und stadttechnischen Erschließung mit dem angrenzenden Gewerbegebiet Peißen,
- städtebaulich - architektonisch gute Gestaltung des Gebietes im Eingangsbereich der Stadt Halle.

2. Baurechtliche Vorgaben

Die Bebauungsplanung folgt der Darstellung des Entwurfs zum Flächennutzungsplan, der für diese Fläche die Nutzung als Gewerbegebiet vorsieht.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt an der nordöstlichen Gemarkungsgrenze der Stadt Halle zur Gemeinde Peißen (Saalkreis) hin.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.5 B 100/Stadtgrenze umfaßt ein ca. 6,0 ha großes, unbebautes Gebiet.

Die Fläche wird

- im Westen durch die Abfahrt der B 100 zur Berliner Straße,
- im Norden durch die B 100,
- im Osten durch die Stadtgrenze Halle - Peißen im Verlauf östlich der Zufahrt zum Objekt METRO und
- im Süden durch die Reichsbahnstrecke Bitterfeld - Halle und Halle - Delitzsch bzw. durch eine Vorbehaltsfläche der Reichsbahn für die geplante Veränderung der Gleisanlagen

begrenzt.

Die genaue Abgrenzung ist aus den zeichnerischen Festsetzungen ersichtlich.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten und ökologische Situation

Das fast ebene Gelände liegt ca. 104 m üNN.

Im Norden grenzt eine Böschung das Plangebiet von der B 100 ab.

Diese besitzt an ihrer breitesten Stelle im Nordwesten eine Breite von ca. 16 m und an ihrer schmalsten Stelle im Nordosten des Plangebietes eine Breite von ca. 5m.

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

Der Grundwasserstand liegt etwa zwischen 1,50 m und 2,30 m unter Geländeoberkante.

Nähere Aussagen hierzu sind durch ein späteres Bodengutachten festzustellen.

Über bergbauliche Arbeiten im Bereich des B-Planes ist nichts bekannt.

3.3. Baubestand

Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt und ist frei von Hochbauten. Sie wird jedoch gequert durch die Auffahrtsstraße Berliner Straße auf die B 100 in Richtung Bitterfeld.

Diese Straße ist zur effektiveren Nutzung der verfügbaren Fläche in zwei Zeitabschnitten (kurzfristig im östlichen Teil und im Zusammenhang mit der Veränderung der Reichsbahnstrecke im westlichen Teil) zu verlegen.

3.4. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird von der Berliner Straße und von dem Zöberitzer Weg/ Zufahrtsstraße von der B 100 zum Großhandelslager METRO verkehrsseitig erschlossen. Um das zu erwartende Verkehrsaufkommen aufzufangen, erfolgt die Anbindung an die B 100 über den zur Zeit im Ausbau befindlichen niveaugleichen "METRO-Knoten".

Im nordöstlichen Bereich dieser Fläche befindet sich eine IEG-Hochdruckleitung DN 600 PN 25, zu der im Rahmen der Bebauung ein Mindestabstand von 15 m eingehalten werden muß.

Parallel zur Zufahrtsstraße B 100 / METRO befindet sich die verkabelte 20 kV-Leitung 4520.

Weiterhin befindet sich im nordöstlichen Bereich ein Mast der 20 kV-Freileitung zur Versorgung der kundeneigenen Betonmaststation "Nordosttangente".

Für die Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Schmutzwasser, Elektroenergie, Gas, Fernsprechversorgung) sind komplett neue Leitungen und Anlagen zu verlegen.

3.5. Grundbesitz, Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Gelände befindet sich derzeit (Stand: Juli 1993) im Besitz der Treuhandanstalt/Liegenschaftsgesellschaft Halle; der Verkauf nach entsprechender Ausschreibung an Investoren ist durchgeführt.

Liegenschaftliche Angaben (Katasteramt Halle, 09.12.1992):

Stadtkreis Halle, Gemarkung Reideburg
Flur 01, Maßstab 1 : 1000

Flurstück 11/7	LN	Flurstück 52/9	Straße
Flurstück 119/9	LN	Flurstück 88/6	LN
Flurstück 117/9	LN	Flurstück 92/7	LN
Flurstück 52/10		Flurstück 89/9	LN
Flurstück 92/8	} Straße		
Flurstück 89/11			
Flurstück 11/4			
Flurstück 114/14			

4. Planungskonzept

4.1. Nutzungen

In Abstimmung zwischen dem Amt für Wirtschaftsförderung und dem Stadtplanungsamt sind zur Ansiedlung vorgesehen:

- eine Tankstelle und Service-Einrichtungen
Grundstücksgröße ca. 6.460 m² brutto
- ein Restaurant
Grundstücksgröße ca. 4.970 m² brutto
- ein Großhandelslager
Grundstücksgröße ca. 19.500 m² brutto
- Autohäuser mit Verkauf und Service
Grundstücksgrößen ca. 8.500 m² und 6.500 m² brutto

Es verbleibt eine Restfläche von ca. 5.870 m² brutto.

4.2. Gestaltung und Konstruktion

Vorgaben zur Konstruktion der zu errichtenden Gebäude werden nicht gemacht.

In der Gestaltung ist eine harmonische Abstimmung der Gebäude anzustreben.

Die Anordnung der Gebäude zur B 100 hin soll in offener Bebauung erfolgen.

Als Gebäudehöhe wird max. 12,50 m, bezogen auf 102,5 m üNN (Höhe Verbindungsstraße B 100/METRO) festgesetzt.

Gebäudelängen können bis 80m betragen; eine gestalterische Differenzierung der Gebäude und Fassaden ist vorzunehmen.

4.3. Grünordnung

Im Bereich der Böschung im Norden des Plangebietes sind niedrige Gehölzpflanzungen und vereinzelte einheimische Baumarten anzupflanzen.

Die Einsicht von der B 100 in das Gewerbegebiet soll gewährleistet bleiben.

Festlegungen im Einzelnen sind im integrierten Grünordnungsplan enthalten (Abschnitt III der Satzung).

Bei Neuanpflanzungen ist der Bestand zu berücksichtigen und zu integrieren.

4.4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche wurde bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Sie wird von der derzeitigen Berliner Straße - Zufahrt zur B 100 - auf einer Länge von 200 m gequert. Für die Eingriffsbewertung bildet die in Rheinland-Pfalz gebräuchliche Praxis zum Vollzug des Landespflegegesetzes, (Beitrag zum §17 Landespflegegesetz)- Landschaftsplanung in der Bauleitplanung die Grundlage.

Die in dieser Verfügung enthaltene Biotopwerttabelle wurde bei der Bilanzierung und Ausgleichsflächenbestimmung angewendet.

Für den Bebauungsplan Nr.5 liegt eine gutachterliche Stellungnahme zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (Bearbeitungsstand: März 1993) des Büro's Oeco-Cart, Halle, vor.

Die Ausgangssituation im Plangebiet zeigt als ökologischen Bilanzwert der Gesamtfläche von 59.650 m²

mit den Biotoptypen versiegelte Fläche	(5815 m ²)
vegetationsfreie Boden-/Kiesfläche	(50 m ²)
intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	(35.860 m ²)
Ackerbrache (1-jährig)	(8640 m ²)
straßenbegleitender Rasen	(4650 m ²)
Brache/Ödland/Sukzessionsfläche	(1275 m ²)
straßenbegleitende Gebüsch	(3360 m ²)

eine Einheitsfläche von 19.788,5 m².

Vorgesehene Maßnahmen entsprechend des Grünordnungsplanes und des Bebauungsplanes ergeben eine ökologische Einheitsfläche von 8012,0 m², damit entsteht eine negative Bilanz von 11.776,5 m².

Maßnahmen an Gebäuden wie Fassaden- und Dachbegrünung können den Differenzbetrag verringern (bis max. 1.000 m² wegen des geringen Wertefaktors o.g. Maßnahmen).

Die Verwendung von Rasengitterplatten für PKW-Stellplätze erbringt eine Einheitsfläche von 3 m²/Stellplatz.

Es muß eingeschätzt werden, daß die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes den Eingriff nicht ausgleichen können.

Eine Verringerung des großen Flächendefizits ist durch Kombination geeigneter Maßnahmen anzustreben:

- Verringerung der Versiegelung (Grünflächen, PKW-Stellflächen)
- Durchgrünung des Gebietes (zur Schaffung höherwertiger ökologischer Strukturen).

Als Flächen für Kompensationsmaßnahmen außerhalb bebaubarer Grundstücksflächen stehen die Abstandsfläche Grenze Fahrbahn B 100/Bebauungsgrenze sowie eine Splitterfläche im westlichen Bereich des Plangebietes zur Verfügung.

Es muß eine anteilmäßige Umlegung der Kosten für Kompensationsmaßnahmen außerhalb der zu bebauenden Grundstücksflächen entsprechend der auf den jeweiligen Baugrundstücken vorgenommenen Versiegelung erfolgen.

4.5. Erschließung

4.5.1. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist zur Zeit nicht durch den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Nördlich der B 100 im Ortsteil Zöberitz der Gemeinde Peißen befindet sich ein Bahnhof (Strecke Halle-Magdeburg).

Eine Haltestelle für KOM befindet sich nördlich des Großhandelsunternehmens METRO an der B 100.

4.5.2. Fließender Verkehr

Das Gewerbegebiet wird von der B 100 und der Berliner Straße erschlossen.

Die Erschließung der Grundstücke übernimmt die Straße im Süden des Gebietes, die eine Verbindung von der Berliner Straße zur Erschließungsstraße B100/METRO herstellt.

Die neue Straße wird 3-streifig mit 9,75 m Breite und südlichem Rad- und Gehweg, Breite 3,5 m, ausgebildet.

(Im Zusammenhang mit Veränderungen der Gleisführungen der Reichsbahn sind die vorhandenen und künftig gegebenenfalls nicht mehr ausreichenden Brückenöffnungen <Berliner Strasse> zu verändern.

Für den Geltungsbereich des B-Planes Nr.5 sind diese Maßnahmen aber nicht relevant.)

4.5.3. Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze werden im Plangebiet nicht ausgewiesen. Parkmöglichkeiten für Kunden und Angestellte sind auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken in ausreichender Anzahl gemäß Richtzahltablelle der LBO unterzubringen.

4.5.4. Fußgänger und Radfahrer

Die fußläufige Erschließung des Gewerbegebietes und die Erreichbarkeit für Radfahrer ist durch den südlich parallel zur Erschließungsstraße geführten Fuß- und Radweg gewährleistet.

3.5.5. Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Sie erfolgt im Trennsystem und es ist der Anschluß der Schmutzwasserleitungen an das Entsorgungsnetz der Gemeinde Peißen vorgesehen (DN 300 bis DN 600).

Dazu sind entsprechende Vereinbarungen zwischen der Gemeinde Peißen und der Stadt Halle vorbereitet.

Die Oberflächenwässer sind aus den jeweiligen Grundstücken zu versickern bzw. zurückzuhalten.

- durch teilweise Begrünung von Dächern,
- durch Minimierung von Bodenversiegelungen,
- durch Anlage von Versickerungsflächen,
- durch Anlage von Regenrückhaltebecken

Wasserversorgung

Es ist der Anschluß an das Versorgungsnetz Peißen/Bereich METRO vorgesehen (DN 200).

Elektroenergieversorgung

Die Elt- Leitungen sind im Plangebiet neu zu erstellen.

Es wird ein Anschlußwert von 600 kW angenommen.

Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist neu zu installieren. Über Art, Anzahl, Gestaltung und Anbringungsart der Leuchten ist eine Abstimmung mit dem Straßen- und Tiefbauamt, Abt. Stadtbeleuchtung vorzunehmen.

Gasversorgung

Die Lieferung von Ferngas für das Gewerbegebiet ist gemäß Aussage der Gasversorgung Halle möglich.

Wärmeversorgung

ist nicht gesondert vorgesehen.

Fernsprechversorgung

Es sind komplett neue Fernmeldeanlagen zu verlegen.

5. Flächenbilanz

Gewerbegebiet (nutzbare Grundstücksfläche) brutto, ohne öffentliche Verkehrsflächen	ca. 43.400 m ²
öffentliche Grünfläche, Böschungen vorhanden	ca. 4.500 m ²
öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahn, Fußweg, Radweg, Verkehrsgrün)	<u>ca. 11.750 m²</u>
Gesamt	59.650 m ²
 Vorbehaltsfläche Deutsche Reichsbahn (außerhalb des Geltungsbereiches)	 ca. 46.000 m ²

6. Kostenschätzung für Straßenbau, Ver- und Entsorgung**I. Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Straßenbau	1.520.000,-- DM
Entwässerung (DN 300 bis 600)	634.000,-- DM
Trinkwasser (DN 200)	147.000,-- DM
Durchpressung des Zöberitzer Weges (bedingt durch Aufrechterhaltung der Zufahrt METRO ff.)	500.000,-- DM
Baugrunduntersuchung	20.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	15.000,-- DM
Grünflächengestaltung	60.500,-- DM
Vermessung (Ingenieurvermessung und Teilungsvermessung)	46.000,-- DM
Ingenieurleistungen	<u>300.000,-- DM</u>
	3.180.000,-- DM
bezogen auf vermessene Fläche (ca.45.000 m ²)	70,67 DM/m ²

II. Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Anteil für Entwässerung bei Anschluß an Peißen nach Einwohnergleichwerten und Grundstücksnettofläche (angenommener Wert)	<u>600.000,-- DM</u>
	3.780.000,-- DM

bezogen auf vermessene Grund- stücksnettofläche von 45.000 m ² ohne MWST Gesamt	84,-- DM/m ²
--	-------------------------

Die Erschließungskosten sind von den Investoren zu tragen.