



STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 157

„Gewerbebestandsgebiet Deutsche Grube“

Begründung zur Satzung

Stadt Halle (Saale)
Fachbereich Planen
Hansering 15
06108 Halle (Saale)

Bearbeiter:

Planungsbüro
Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle (Saale)

Büro Lederer
Ökologische Gutachten – Landschaftsplanung
Dr. Werner Lederer
Schillerstraße 50
06114 Halle (Saale)

Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik
Dipl. Ing. M. Goritzka und Partner
Handelsplatz 1
04319 Leipzig

Dipl.-Ing. für Verkehrsbau
Siegfried Wagner
Fritz-Hofmann-Weg 14
06217 Merseburg

INHALTSVERZEICHNIS

A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.	Planungsanlass und – erfordernis	6
2.	Räumlicher Geltungsbereich	6
2.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	6
2.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	7
3.	Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen	7
3.1	Übergeordnete Planungen	7
3.1.1	Landesentwicklungsplan	7
3.1.2	Flächennutzungsplan	9
3.1.3	Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan	10
3.1.4	Sonstige Konzepte	10
3.2	Planungsrechtliche Bestandssituation, Wechselwirkungen mit der Umgebung sowie Bezug zu anderen Fachgesetzen	11
3.3	Verfahren	12
4.	Städtebauliche Situation	13
4.1	Eigentumsverhältnisse	13
4.2	Baubestand und Nutzung	13
4.2.1	Historische Nutzung	13
4.2.2	Aktuelle Nutzung	14
4.3	Verkehrerschließung	14
4.3.1	Straßen	14
4.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr	15
4.3.3	Geh- und Radwege	15
4.3.4	Ruhender Verkehr	15
4.4	Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten	15
4.4.1	Naturräumliche Einordnung	16
4.4.2	Pflanzen und Tiere	16
4.4.3	Klima/Luft	17
4.4.4	Wasser	17
4.4.5	Boden, Baugrund, Altlasten und Topographie	18
4.4.6	Erholung	20
4.5	Immissionen	20
5.	Planungskonzept	21
5.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept (gemäß § 1 BauNVO)	21
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	22
5.3	Verkehrskonzept	22
5.4	Stadttechnische Erschließung	23
5.4.1	Wasserversorgung	23
5.4.2	Entwässerung	23
5.4.3	Energieversorgung	24
5.4.4	Abfallentsorgung	24
5.5	Planungsalternativen	25

6.	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	25
	(§ 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB).....	25
6.1	Bahnstromleitungen.....	25
6.2	Hochspannungsfreileitung	26
6.3	Bergbau	27
6.4	Sonstige Hinweise / Nutzungsbeschränkungen.....	28
6.4.1	Denkmalschutz.....	28
6.4.2	Abfallentsorgung.....	28
7.	Begründung der Festsetzungen (nach § 9 Abs. 1 BauGB).....	29
7.1	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .	29
7.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	29
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	312
7.1.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	323
7.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	33
7.1.5	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)	344
7.2	Festsetzungen zum Naturhaushalt	35
7.2.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	35
7.2.2	Maßnahmen zum Artenschutz (CEF- Maßnahmen).....	35
7.2.3	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).....	36
7.2.4	Hinweise zu Festsetzungen zum Naturhaushalt.....	39
8	Flächenbilanz.....	40
9	Auswirkungen der Planung.....	41
9.1	Natur und Landschaft	41
9.2	Städtebauliche Entwicklung.....	41
9.3	Verkehr	42
9.4	Wirtschaft.....	42
9.5	Städtischer Haushalt.....	42
10	Planverwirklichung.....	42
10.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	42
10.2	Kostenschätzung	42

B. Umweltbericht

1.	Einleitung	43
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes	43
1.2	Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bauleitplan und die Art.. der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange.....	44
2.	Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen	45
2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	45
2.1.1	Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum	45

2.1.2	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der... Landschaftspflege.....	46
2.1.2.1	Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt.....	46
2.1.2.2	Boden	50
2.1.2.3	Wasser	51
2.1.2.4	Luft, Klima.....	52
2.1.2.5	Wirkungsgefüge zwischen 2.1.2.1 - 2.1.2.4	54
2.1.2.6	Landschaft (Landschaftsbild, Erholung).....	54
2.1.2.7	Mensch (Gesundheit, Bevölkerung, Familien-/Kinderfreundlichkeit).....	55
2.1.2.8	Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	56
2.1.2.9	Wechselwirkungen der Schutzgüter	57
2.1.2.10	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische	
	Vogelschutzgebiete	58
2.1.2.11	Weitere Schutzgebiete.....	58
2.1.2.12	Zusammenfassende Bewertung	58
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	59
2.2.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft.....	59
2.2.1.1	Vorhabenunabhängiges Zielkonzept	59
2.2.1.2	Vorhabenabhängiges Zielkonzept	59
2.2.1.3	Zielkonzept für die weitere Entwicklung von Natur und Landschaft im Umfeld des Plangebietes.....	60
2.2.2	Konfliktanalyse.....	60
2.2.2.1	Planungs-Prognose	60
2.2.2.2	Status-quo-Prognose.....	62
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	63
2.3.1	Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung	63
2.3.2	Maßnahmen zum Immissionsschutz.....	67
2.3.3	Sonstige Maßnahmen.....	67
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	67
3.	Zusätzliche Angaben	68
3.1	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	68
3.1.1	Methodik	68
3.1.2	Hinweise auf Schwierigkeiten	69
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	70
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	70
3.4	Quellen	72

Anlage 1 - Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Anlage 2 - Kartierung der Biotoptypen

Anlage 3 - Baumkartierung

Anlage 4 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 5 - Schalltechnische Untersuchung

Anlage 6 - Biotopsbestandsplan

Anlage 7 - Verkehrsgutachten

A. Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1. Planungsanlass und –erfordernis

Im Stadtteil Bruckdorf befindet sich unmittelbar angrenzend an den Halleschen Einkaufspark (HEP) und nördlich der Halle Messe das Gewerbebestandsgebiet Deutsche Grube. Dieses wird geprägt durch kleine und mittelständische Gewerbebetriebe sowie durch Einzelhandelseinrichtungen.

Anlass der Planung ist die Absicht einen bestehenden Fachmarkt zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu erweitern. Darüber hinaus sollen die Nutzungsmöglichkeiten auf den verbleibenden Gewerbegebietsflächen, auch bezüglich der Zulässigkeit von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit vorwiegend nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, definiert werden. Eine Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung soll mittels des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Es ist ein wichtiges Anliegen der Stadt Halle, eine langfristige Entwicklungsperspektive und Wettbewerbsfähigkeit für vorhandene Betriebe sowie Neuansiedlungen im Gewerbegebiet Halle-Bruckdorf zu schaffen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 157 „Gewerbebestandsgebiet Deutsche Grube“ wurde am 25.09.2013 durch den Stadtrat gefasst (V/2013/11889).

Da die bestehenden Darstellungen im FNP in den Bereichen des Möbelmarktes nicht mehr mit den jetzigen Planungsabsichten übereinstimmen, ist parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (1998) der Stadt Halle (Saale) stellt den Erweiterungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Jedoch verlangt die Erweiterung eine Änderung des Flächennutzungsplanes in Sondergebiet mit Zweckbestimmung großflächigen Einzelhandels (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO). Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des FNP wurde am 25.06.2014 gefasst.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 157 „Gewerbebestandsgebiet Deutsche Grube“ befindet sich im Südosten der Stadt Halle (Saale) im Stadtteil Bruckdorf. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4 km. Es sei auf die benachbarten Baugebiete, welche mit einer Bauleitplanung belegt sind, hingewiesen. Hierbei handelt es sich im Süden um den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 „Halle-Bruckdorf, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungszentrum“ mit großflächigem Einzelhandel des Halleschen Einkaufsparks sowie im Osten um den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 „Erweiterung Gewerbegebiet Bruckdorf“ mit Solaranlage und Parkplatz. Nördlich der Bahnlinie befindet sich der seit 15.04.2015 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 158 „Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee“.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,9 ha. Innerhalb des Planungsgebietes liegen die folgenden Flurstücke 529, 574, 575, 604, 669, 643, 644, 645, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 665, 671, 673, 675, 730, 731 der Flur 2 der Gemarkung Kanena.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bahnlinie der Bahn Halle-Leipzig
- im Osten/Südosten durch die Grenzen zum Bebauungsplan Nr. 133 Solaranlage und Parkplatz
- im Süden durch die Erschließungsstraße „Deutsche Grube“

Die genaue Lage und Begrenzung des Plangebietes sind aus der Planzeichnung, welche im Maßstab M 1: 1.000 vorliegt, zu entnehmen.

3. Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Landesentwicklungsplan

Landesentwicklungsplan- und Regionaler Entwicklungsplan

Im *Landesentwicklungsplan* des Landes Sachsen-Anhalt (LEP) sind folgende, für das Gebiet besonders relevante Grundsätze formuliert. Unter Punkt 2.9:

„... Zur Verbesserung der Standortbedingungen für die Wirtschaft sind in erforderlichem Umfang Flächen vorzuhalten, die wirtschaftsnahe Infrastruktur auszubauen sowie die Attraktivität der Standorte zu erhöhen.“ ... [7]

“Industriell-gewerbliche Altstandorte sollen vorrangig und nutzungsbezogen entwickelt werden. Sie sind Standorten im Außenbereich vorzuziehen.“ [7]

Unter Ziffer 2.1. Z 36 wird die Stadt Halle als Oberzentrum ausgewiesen. Die Funktion der Oberzentren wird unter Ziffer 2.1. Z 33 (LEP-LSA 2010) folgendermaßen dargestellt:

„Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. ...“ [7]

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden (LEP-LSA 2010, Ziffer 2.3. Z 46), jedoch müssen die Verkaufsfläche und das Warensortiment der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (LEP-LSA 2010, Ziffer 2.3. Z 47).

Der Stadtrat der Stadt Halle hat am 30. Oktober 2013 die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beschlossen. In diesem Konzept wurde der Bereich entlang der Leipziger Chaussee zwischen Messestraße und Deutsche Grube als Sonderstandort großflächiger Einzelhandel ausgewiesen.

Der bestehende Hallesche Einkaufspark (HEP) stellt einen Einzelhandels-schwerpunkt dar und kann, wie das Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Ergebnis feststellt, durch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ergänzt werden. Die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten entspricht der Zielstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes des Stadt Halle.

Die in den Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel entstehenden Projekte dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten, sind städtebaulich zu integrieren, dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen und dürfen durch auftretende PKW- und LKW-Verkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen (LEP-LSA 2010, Ziffer 2.3. Z 48, REP Halle, Ziffer 5.2.7. G). Dies ist in dem Gewerbebestandsgebiet gegeben.

Die Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und Neuerschließungen (LEP-LSA 2010, Ziffer Z 60). Von daher ist die geplante Erweiterung des Gewerbebestandes mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Des Weiteren wird unter Pkt. 3.2.7. G als Grundsatz der Raumordnung ausgeführt:

„Öffentliche Mittel sollen in den Zentralen Orten schwerpunktmäßig eingesetzt werden, insbesondere ... 4. zur Erhöhung der örtlichen Attraktivität durch die Schaffung von Standortvoraussetzungen für die Entwicklung von Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen ...“ [7]

Bezüglich der Entwicklungserfordernisse der Verkehrsinfrastruktur sind unter Pkt. 3.6.2.9 der Bau der S-Bahn-Strecke Halle – Leipzig und unter Punkt 3.6.3.4 der Ausbau der Bundesstraße Nr. 6 einschließlich zugehöriger Ortsumgehungen aufgeführt.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert. Neben grundsätzlichen werden hier konkrete Ziele der Raumordnung zur regionalen Entwicklung benannt.

Am 27. Mai 2010 hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle gemäß § 7 Abs. 5 LPIG LSA über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der durchgeführten Behördenbeteiligung und der Öffentlichkeitsbeteiligung (Auslegung) zum Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans einschließlich Umweltbericht vom 26. Mai 2009 sowie der Erörterung mit den Beteiligten gemäß § 7 Abs. 3 LPIG LSA vom 22. März 2010 entschieden und diese damit durch Beschluss abschließend abgewogen.

Zugleich hat sie auf der Grundlage von § 7 Abs. 5 LPIG LSA beschlossen, dass eine erneute Beteiligung und Auslegung des Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans (Stand 30. April 2010) wegen erheblicher Änderungen nicht erforderlich ist. Der REP Halle ist seit dem 18.11.2010 rechtskräftig.

Im Ergebnis und auf der Grundlage der vorgenommenen abschließenden Abwägung hat die Regionalversammlung den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle beschlossen

Die gefassten Beschlüsse der Regionalversammlung wurden im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen- Anhalt vom 15. Juni 2010 veröffentlicht. Die regionalplanerischen Festlegungen des Regionalen Entwicklungsplanes – Entwurf (REPE) stellen die in Aufstellung befindlichen Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung dar (§§ 3 Nr. 4 und 4 Abs. 2 ROG) und sind von öffentlichen Stellen in der Abwägung oder bei der Ermessensausübung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen. Damit wird auf den REP-E Bezug genommen. In ihm sind folgende für das Plangebiet relevante Ausweisungen beabsichtigt:

Zentralörtliche Gliederung

Im System zentraler Orte nimmt Halle/Saale die Funktion eines Oberzentrums ein (Nr. 5.2.3. Z).

Zu sichernde Standorte und Trassen der Technischen Infrastruktur

Straßenverkehr

Die Bundesstraße Nr. 6 ist als bestehende Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung zeichnerisch mit der Nord- und Südvariante der Ortsumfahrung Bruckdorf dargestellt. Der Pkt. 5.9.3.5. Z stellt fest, dass der Neu- und Ausbau u. a. der Bundesstraße Nr. 6 (einschließlich zugehöriger Ortsumgehungen) „zur Wirtschaftsförderung sowie zur Funktionsfähigkeit, zur Erreichbarkeit und zur Entlastung von Zentralen Orten ... vordringlich erforderlich ist“ [6].

Öffentlicher Personennahverkehr

Die S-Bahnstrecke Halle– Leipzig ist für den Bereich des Geltungsbereiches zeichnerisch dargestellt.

Damit erfolgt die Planung im Einklang mit den übergeordneten regionalen Entwicklungszielen.

3.1.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Stadt dar. Er ist das Ergebnis eines grundsätzlichen politischen sowie fachlichen Planungsprozesses.

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Halle (Saale) sieht im Flächennutzungsplan (rechtswirksam seit 10.09.1998) für den Geltungsbereich die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen vor.

Durch die geplante, großflächige Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Möbelmarktes ist es notwendig, in diesem Bereich den Flächennutzungsplan zu ändern, da gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten und Sondergebieten mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel zulässig sind. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Aus vorgenannten Gründen ergibt sich für die Stadt das Erfordernis, planerisch tätig zu werden und über ein FNP-Änderungsverfahren die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bebauungsplan Nr. 157 „Gewerbe- und Bestandsgebiet Deutsche Grube“ zu schaffen. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan außerdem als Fläche gekennzeichnet, die mit der Gewinnung von Bodenschätzen im Zusammenhang stand. Grund dafür ist, dass es sich um Altbergbauflächen handelt (vgl. Punkt. 5.4.7).

3.1.3 Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan

Sowohl der Landschaftsplan als auch der Landschaftsrahmenplan stellen das Plangebiet als Gewerbegebiet dar. Weitere planerische Aussagen werden nicht getroffen.

3.1.4 Sonstige Konzepte

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Für die Stadt Halle (Saale) wurde 2007 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) beschlossen. Das ISEK ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen. Im ISEK für die Gesamtstadt ist das Gewerbegebiet Halle-Bruckdorf als einer der wichtigen Gewerbestandorte der Stadt genannt [18].

Zur Nutzung werden bereits erschlossene und teilerschlossene Flächen des Plangebietes angeboten. Somit ist die Befürchtung einer quantitativen Ausdehnung an Industrie- und Gewerbeflächen nicht vorhanden. Das Plangebiet beschreibt eine Fläche, in der der Bestand an Einzelhandels- und Gewerbegebietsflächen gesichert und erweitert werden soll. Dem Grunde nach soll die Möglichkeit von Nutzungsänderungen entsprechend des zulässigen Sortimentes gegeben werden.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das rechtskräftige Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) vom Oktober 2013 beschreibt „...die Einzelhandelsentwicklung in Halle im Sinne einer zentrenorientierten und wohnortnahen Versorgungsstruktur auf die integrierten Standorte der zentralen Versorgung zu lenken...“ [17].

Im Allgemeinen dient das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als ein umsetzungsorientiertes Konzept zur künftigen Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Halle (Saale).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung eines bestehenden Fachmarktes zu einem großflächigem Fachmarkt mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten geschaffen werden. Der Standort befindet sich in einem Teilbereich des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, in dem die Ansiedlungen von großflächigen Märkten mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorgesehen sind (Fachmarkttagglomeration). Insbesondere wurde der benachbarte Sonderstandort HEP bereits um die entsprechende Fläche erweitert.

Verkehrsentwicklungsplan (VEP)

Der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) 2025 der Stadt Halle (Saale) wird derzeit fortgeschrieben. Teile des Verkehrsentwicklungsplanes wurden noch nicht aktualisiert. Hier gilt weiterhin der bestehende Flächennutzungsplan, der die Vorbehaltstrassen enthält. Tendenziell wird der Ausbau der Bundesstraße 6 einschließlich der Ortsumgehung Bruckdorf favorisiert. Sollten Ausdehnungen der Gewerbetätigkeit das Verkehrsaufkommen auf der Bundesstraße Nr. 6 so steigen lassen, dass eine Ortsumgehung zu empfehlen ist oder aus Lärmschutzgründen erforderlich wäre, müsste die Ortsumgehung realisiert werden. Somit erfolgt die Planung auch im Einklang mit den vorgenannten Fachplanungen.

3.2 Planungsrechtliche Bestandssituation, Wechselwirkungen mit der Umgebung sowie Bezug zu anderen Fachgesetzen

Das gesamte Areal des Gewerbebestandsgebietes ist aus planungsrechtlicher Sicht vom Grundsatz her als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB einzuordnen. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist jedoch nicht möglich, da sich solche Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung nicht einfügen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur in Sondergebieten mit der Zweckbestimmung für großflächigen Einzelhandel zulässig. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Zudem zeichnen sich Wechselwirkungen mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ab.

Die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet § 1 Abs. 3 BauGB. Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Plan auf der Grundlage des Konzeptes des Investors sowie der Regelungen des BauGB.

Das in Rede stehende Baugebiet liegt in Nachbarschaft zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 zum Halleschen Einkaufspark (HEP) im Süden. Zu diesem Baugebiet mit großflächigem Einzelhandel ist für die benachbarten Nutzungen ein positiver Synergieeffekt festzuhalten, deren Wechselwirkungen gegenseitig als positiv einzuschätzen sind.

Im Osten grenzt der rechtskräftige Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 133 (Solaranlage und Parkplatz) an. Nördlich der Bahnanlagen befindet sich die verbindliche Bauleitplanung zum Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee des Bebauungsplanes Nr. 158. Hierzu ist festzustellen, dass keine Wechselwirkungen oder gegenseitige Beeinflussungen vorliegen.

Das Baugebiet ist ein Gewerbebestandsgebiet. Auf Grund dem Wirken der bereits seit Jahren ansässigen Gewerbetreibenden und Handelseinrichtungen sind die Nutzungen im Hinblick auf die Umgebung eingespielt.

Negative Wechselwirkungen sind nicht festzustellen. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden keine negativen Auswirkungen im Sinne einer negativen Beeinträchtigung auf die benachbarten Gebiete zu erwarten sein.

3.3 Verfahren

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.09.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 157 „Gewerbebestandsgebiet Deutsche Grube“ gefasst (Beschluss-Nr. V/2013/11889). Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt Nr. 17 vom 16. Oktober 2013 erfolgt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs zur Änderung des Bebauungsplans vom 4.11.2014 bis zum 5.12.2014 erfolgt. Die zugehörige Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 20 vom 24.10.2014 erfolgt. Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht.

Die Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 11. November 2014 erfolgt. Die Träger öffentlicher Belange wurden auch zur Äußerung zum Umfang und zum erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

In ihren Stellungnahmen erklärten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Gemeinden ihre Zustimmung zu der Planung bzw. wiesen darauf hin, dass ihre Belange nicht berührt seien. Von Ver- und Entsorgungsunternehmen gab es Hinweise auf zu beachtenden Leitungsbestand. Diese Hinweise wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und im Plan ergänzt oder richtig gestellt.

Der Stadtrat hat am 24. Juni 2015 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 157 „Gewerbebestandsgebiet Deutsche Grube“ bestätigt und ihn zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. VI/2015/00659). Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung ist im Amtsblatt der Stadt Halle vom 30. Juni 2015 erfolgt. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 157 mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom 08. Juli 2015 bis zum 10. August 2015 in der Stadtverwaltung öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 1. Juli 2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14. August 2015 aufgefordert. Im Rahmen der Auslegung wurden von der Öffentlichkeit keine Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht.

Die von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen beinhalteten sowohl abwägungsrelevante, als auch nicht abwägungsrelevante Hinweise.

Die nicht abwägungsrelevanten Hinweise betrafen hauptsächlich den Bereich der Objektplanung für Hochbauten bzw. Erschließungsanlagen, sowie die Realisierung des Bauvorhabens. Diese sind durch die ausführenden Firmen zu berücksichtigen.

Die abwägungsrelevanten Hinweise und Anregungen bezogen sich beispielsweise von Seiten der IHK auf den zu unbestimmt definierten Sortimentsumfang, den Entzug gewerblicher Bauflächen durch die Ausweisung weiterer Einzelhandelsflächen sowie auf mögliche Auswirkungen der Planung auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt. Weitere Hinweise und Anregungen bezogen sich auf einzuhaltende Mindestabstände oder Freihaltebereiche zu bestehenden Energieanlagen. Diese Hinweise wurden, soweit sie den Regelungsgehalt des Bebauungsplans betreffen, berücksichtigt.

4. Städtebauliche Situation

4.1 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet besteht aus den unter Punkt 2.1 aufgeführten Flurstücken. Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelegenen Flächen befinden sich in privatem Eigentum.

4.2 Baubestand und Nutzung

4.2.1 Historische Nutzung

Bei dem gesamten Areal handelt es sich um eine Altbergbaufläche. Die Erschließung der Braunkohlevorkommen im Raum Halle-Bruckdorf begann 1835. Von 1905 bis 1911 wurde südlich des Plangebietes Braunkohle im Tagebau (ehemaliger Tagebau Alwiner Verein) und 1903 bis 1914 im Tiefbau abgebaut (Grube Alwiner Verein) – weitere Informationen zum Bergbau werden unter Punkt 6.3 (Seite 23) dargelegt.

Bis 1948 ist für den Standort im Plangebiet keine konkrete Nutzung belegt. Seit 1948 wurde die in Rede stehende Fläche für den Umschlag und die Lagerung metallischer Halbzeuge genutzt. Hierbei handelte es sich um Eisen- und Stahlwaren (Wasser- und Gasleitungen). Am Standort selbst wurden keine Bearbeitungen (Trennen, Schleifen, usw.) der Metalle vorgenommen [2].

Zur Verarbeitung der abgebauten Kohle aus den Gruben und Tagebauen wurde auf den Flächen des Geltungsbereiches neben den Lagerflächen eine Brikettfabrik errichtet. Diese war bis 1990 in Betrieb. Seit 1991 ist mit der Schomburg GmbH und Co. KG ein Baustofffachhandel vor Ort als Vertrieb von Putzmaterial der bis heute aktuelle Nutzer des Standortes.

Eine Besonderheit stellt der südliche Bereich (Flurstück 529) dar. Die morphologische Form liegt mit einer Mächtigkeit von ca. 2 - 3 Meter über der Geländeoberkante deutlich höher als die anderen Flächen im Plangebiet. Es wird angenommen, dass es sich hier um eine Aschenkippe/Halde handelt (vgl. Gutachten [2]).

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 „Erweiterung Gewerbegebiet Bruckdorf“ (2010) wurde ein Baugrundgutachten (April 2010) erstellt. Darin wurde der südliche Bereich untersucht. Das Ergebnis der Baugrunduntersuchung wird unter Punkt 4.4.5 näher erläutert.

4.2.2 Aktuelle Nutzung

Die Bestandsermittlungen (aktuelle Nutzung) basieren auf Begehungen und Erfassungen vom November 2013, März sowie April 2014.

Der Bereich der altindustriell geprägten „Deutschen Grube“ wurde geprägt durch eine Vielzahl von alten Gewerbe- und Industrieanlagen. Das Gewerbebestandsgebiet wird derzeit geprägt durch kleine und mittelständische Gewerbebetriebe sowie durch Einzelhandelseinrichtungen wie z. Bsp. Multipolster, Autoglaser, Frostkauf, Reddy-Küchenstudio.

Um den Sonderstandort HEP als Fachmarktstandort weiterzuentwickeln, aber die Zentrenrelevanz nicht zu erweitern (gemäß Pkt. 4.1.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Halle) ergibt sich ein Erfordernis in unmittelbarer Nachbarschaft planerisch tätig zu werden. Hierfür ist es notwendig den Rahmen für Neuansiedlungen von Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben vorzugeben. Hierzu werden Beschränkungen der Sortimentszulässigkeiten auf nicht zentrenrelevante Sortimente und Randsortimente vorgenommen.

Es ist mit diesem Planverfahren beabsichtigt einen bestehenden Fachmarkt mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu erweitern. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale) ist das Plangebiet als Teilfläche zur Ansiedlung von großflächigen Märkten mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorgesehen. Des Weiteren soll auf dem Flurstück 529, Flur 2 der Gemarkung Kanena eine Erweiterungsmöglichkeit zur gewerblichen Nutzung mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit eines Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ermöglicht werden.

4.3 Verkehrserschließung

4.3.1 Straßen

Es handelt sich im Plangebiet um ein erschlossenes Gewerbegebiet. Die Haupteerschließungsstraße für den Bereich des Plangebietes zur Deutschen Grube ist die Bundesstraße Nr. 6 (Leipziger Chaussee). Sie führt in westlicher Richtung zum

halleschen Stadtzentrum und in östliche Richtung zu den BAB-Anschlussstellen der A 9 und der A 14.

Die Knotenpunkte Bundesstraße Nr. 6/ Deutsche Grube (HEP Nord) und Bundesstraße Nr. 6/ Messestraße (HEP Süd) sind signalisiert und dienen gleichzeitig als Zufahrt zum angrenzenden Halleschen Einkaufspark und somit auch zum Plangebiet. Im westlichen Einfahrtsbereich erfolgt die Verkehrsführung über einen Kreisverkehr.

4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die Buslinien:

- 26 (Diesterwegstr.– Damaschkestr.- Einkaufspark HEP - S-Bahnhof Halle-Messe)
- 31 (Büschdorf - Franz-Maye-Str. - S-Bahnhof Halle Messe - Einkaufspark HEP)
- 43 (Hauptbahnhof - Einkaufspark HEP - Bruckdorf - Kanena).

Mit dem im Jahr 2005 fertig gestellten S-Bahn-Haltepunkt „Halle-Messe“ ist das Plangebiet halbstündlich an den Hauptbahnhof Halle und an die an der S-Bahnstrecke gelegene Gemeinde Kabelsketal sowie die Städte Leipzig und Schkeuditz (Freistaat Sachsen) angebunden.

4.3.3 Geh- und Radwege

Im Inneren des Plangebietes sind keine öffentlichen Fuß -oder Radwege vorhanden. Im Süden, außerhalb des Geltungsbereiches an der Straße „Deutsche Grube“, verläuft eine einseitige Fußwegeverbindung. Diese vorhandene Fußwegeverbindung bleibt bestehen. Darüber hinausgehende Nutzungsansprüche des Fußgänger- und Radverkehrs, welche an allen angebauten Straßen auftreten und vorrangig durch die Verbindungsbedeutung und entsprechende Sicherheitsaspekte (s. RAS06, Punkt 4.6 und 4.7) bestimmt werden, lässt das Plangebiet nicht erkennen.

4.3.4 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes sind keine öffentlichen Stellplätze vorhanden. Während der Öffnungszeiten können die Fahrradstellplätze und Parkplätze für den täglichen Kundenverkehr (Küchenstudio, Multipolster, PneuHage-Reifenservice, Frostkauf) genutzt werden. Im Zuge der Neuplanung eines Fachmarktes ist der dafür zugeordnete, ruhende Verkehr in der Anzahl nachzuweisen und auf dem Baugrundstück anzulegen.

4.4 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

In den nachstehenden Gliederungspunkten werden nur die wesentlichen relevanten Aspekte für das Plangebiet und den angrenzenden Bereichen aufgezeigt. Die detaillierte Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt im Umweltbericht (Teil II).

4.4.1 Naturräumliche Einordnung

Wie aus dem Umweltatlas Halle (Saale) entnommen werden kann, gehört das Plangebiet als Landschaftseinheit zu der Tagebauregion Halle-Ost. Der Altbergbau Halle-Ost hat mit einem „Anteil von 10% eine große Bedeutung der Tagebaufolgelandschaften“ [12]. Es handelt sich dabei vor allem um den ehemaligen Tagebau „Bruckdorf“ in der Tagebauregion „Halle-Ost“. Die eigentliche potentiell natürliche Vegetation des Untersuchungsraumes wurde durch die Bergbautätigkeit nachhaltig verändert.

Die Karte der potentiell natürlichen Vegetation von Sachsen-Anhalt [6] stuft das Plangebiet als nachhaltig veränderten Standort – Siedlungsgebiet bzw. reicher Sukzessionskomplex der Tagebaulandschaft – ein und beinhaltet daher keine Angaben zur potentiell natürlichen Vegetation für das Plangebiet.

4.4.2 Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet gliedert sich in bereits bebaute und nicht bebaute Flächen. Mit der Lage sowie einer dichten Infrastruktur ist eine geringe Artenvielfalt in Flora und Fauna verbunden. Gemäß § 30 BNatSchG befinden sich im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotope sowie keine streng geschützten Pflanzenarten.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der intensiven Nutzung bietet das Plangebiet einen eingeschränkten Lebensraum für daran angepasste Pflanzen und Tiere.

Für das Plangebiet wurden eine Biotopkartierung (Anlage 6) sowie eine Baumkartierung (Anlage 3) durchgeführt.

Gemäß dem Scoping (Januar 2014) galt es eine Brutvogelkartierung und in den Offenlandstandorten eine Bestandserhebung zum potentiellen Vorkommen von Zauneidechsen durchzuführen.

Zauneidechse

Das Landschaftsbüro Herr Dr. Lederer zeigt in der Sonderuntersuchung der Fauna auf, dass ein Nachweis von vereinzelt Individuen der Zauneidechse beobachtet wurde (Anlage 4/Abb. 1). Diese befinden sich am Rand der nordöstlichen Grünfläche sowie an der Böschung der Halde im Süden des Plangebietes. Die Fläche südlich der Halde ist aufgrund der sehr dichten Gras-Staudenflur nur bedingt als Habitat für Zauneidechsen geeignet.

Eine Verletzung des Verbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Lebensräumen) kann nicht ausgeschlossen werden. Hierbei handelt es sich um eine unvermeidbare Beeinträchtigung, die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zulässig ist und

kompensiert werden kann, wenn eine CEF-Maßnahme umgesetzt wird. Die Zauneidechse gilt gemäß BNatSchG als streng geschützt (Anhang IV - Art der FFH-Richtlinie).

Als Kompensationsmaßnahme für den Verlust von Eidechsen-Habitaten sollen die Habitate auf den geplanten Grünflächen, nordöstlich des Plangebietes, durch die Neuanlage von Strukturelementen in Form von Sandflächen, Steinhaufen und Totholzhaufen optimiert werden.

Brutvögel

Das Vorkommen von Bodenbrütern auf den Grünflächen in den nicht bebauten Bereichen kann nicht ausgeschlossen werden. Eine Verletzung des Verbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung oder Verletzung von Tieren) kann ausgeschlossen werden, wenn die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern sowie der krautigen Vegetation außerhalb der Brutzeit der Vögel, d. h. nicht in der Zeit von 01. März bis 30. September, entsprechend den gesetzlichen Regelungen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG), erfolgt. Ist eine bauzeitliche Beschränkung nicht sicherzustellen, sind die betroffenen Bauflächen unmittelbar vor Beginn der Abbrucharbeiten auf vorhandene Niststätten zu prüfen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass ein Vorkommen von Zauneidechsen im Untersuchungsgebiet nachgewiesen wurde. Des Weiteren sind die im Plangebiet vorzufindenden Brachflächen potentielle Reviere bzw. Neststandorte von frei brütenden Vögeln. Unter Beachtung der aufgezeigten Hinweise und Maßnahmen zum Ausgleich (CEF-Maßnahmen/siehe Anlage 6 Punkt 5.1) werden keine Verletzungen der Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG durch das Vorhaben sowohl bau- als auch anlage- und betriebsbedingt erwartet.

4.4.3 Klima/Luft

Das Planungsgebiet befindet sich inmitten des Mitteldeutschen Trockengebietes, mit Jahresniederschlägen zwischen 450 mm und 500 mm.

Aufgrund der Überbauung und Versiegelung ist das Plangebiet kein Kaltluft- bzw. Frischluftentstehungsgebiet. Als Gewerbebestandsgebiet besitzt es nur eine geringe klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion. Vorbelastungen sind durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen und Stellplätzen (Parkplatz HEP) sowie durch Emissionen der umliegenden Industrie gegeben.

4.4.4 Wasser

Die Stadt Halle (Saale) liegt östlich des Harzes und damit in dessen Regenschatten (Luv-Effekt). Der Regenschatten wirkt sich mindernd auf die durchschnittliche Niederschlagsmenge, von ca. 455 mm, im Stadtgebiet aus (vgl. dazu [2]).

Oberflächengewässer

Hydrologisch gehört der Standort zum Einzugsgebiet der Reide, die östlich des Stadtgebietes nach Süden zur Weißen Elster hin entwässert.

Im Plangebiet sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

Grundwasser

Wie aus den angrenzenden Bebauungsplänen entnommen werden kann, liegt das Plangebiet noch im Einflussbereich bergbaulicher Wasserhaltung.

Der Grundwasserflurabstand wird im Umweltatlas der Stadt Halle (Saale) [20] mit ca. 5 bis 10 m angegeben. Die Baugrunduntersuchungen durch das Büro Klein [2] ergaben, dass am Standort der Untere und Obere pleistozäne Grundwasserleiter und der tertiäre Grundwasserleiterkomplex vorhanden ist. Im Plangebiet ist somit eine *„...ausgeprägte natürliche Grundwasser-Stockwerksgliederung vorhanden, die jedoch durch die intensiven anthropogenen Eingriffe stark gestört ist“* [2].

Grundwassermessstellen

Wie die Untere Wasserbehörde im Scoping mitteilte und die LMBV mbH in ihrer Stellungnahme aufführte sind Grundwassermessstellen im Bereich der Aufschüttung und im Bereich des östlichen Bahndamms vorhanden. Diese sind vor Beschädigungen zu schützen und zu erhalten. Weiterhin muss die Zugänglichkeit der Grundwassermessstellen erhalten bleiben. Es erfolgt jährlich eine Überwachung des Grundwassers mittels Grundwassermonitorings [2].

4.4.5 Boden, Baugrund, Altlasten und Topographie

Aufgrund der Nutzungshistorie der im Plangebiet befindlichen Flächen wurde vorab eine Anfrage beim Fachbereich Umwelt Halle (Saale), untere Bodenschutzbehörde /Altbergbau getätigt, um Aussagen zu möglichen Altlastverdachtsflächen darzulegen:

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 157 sind mehrere Grundstücke in der „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, Verdachtsflächen und altlastverdächtiger Flächen der Stadt Halle (Saale)“ aufgrund langjähriger industriell/ gewerblicher Nutzungen, unter der Registriernummer 500125, erfasst. Der Altlastverdacht leitet sich auf die Nutzungsgeschichte im Plangebiet als „VEB Produktionsversorgung Metall (Lager und Großhandel von Eisen-/ Metall- und Stahlwaren, 1950 - 1991) ab [2]. Der Standort ist in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten unter der Registriernummer 500125 erfasst.

Das Vorhaben befindet sich im kampfmittelbelasteten Bereich (ehemaliges Bombenabwurfgebiet). Es sind Funde von Bombenblindgängern möglich. Es sei der Hinweis gegeben, dass vor der Durchführung von Tiefbauarbeiten und/oder sonstigen Erdeingreifenden Maßnahmen die Flächen durch einen Kampfmittelbeseitigungsdienst untersuchen zu lassen.

Aschehalde/ Kippe

Eine Besonderheit stellt der südliche Bereich (Flurstücke 529, tlw. 651) dar. Die morphologische Form liegt mit einer Mächtigkeit von ca. 2 - 3 m über der Geländeoberkante deutlich höher als die anderen Flächen im Plangebiet [2]. Die Halde

erstreckt sich ursprünglich über die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 133 und Nr. 57.

Der Gutachter zu vermutet, dass es sich hier um eine Aschenkippe/ Halde handelt, die mit einer ca. 6.000 m² großen Teilfläche zum Plangebiet gehört.

Auch nach Informationen der Bodenkarte des geologischen Landesamtes Sachsen-Anhalt ist eine abgedeckte Aschenkippe vermengt mit Erdstoffen, Bauschutt, Siedlungs- und Produktionsabfällen (der Brikettfabrik/ Schwelerei Bruckdorf) vorzufinden.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 „Erweiterung Gewerbegebiet Bruckdorf“ wurde ein Baugrundgutachten (April 2010) erstellt.

Darin wurde der südliche Bereich untersucht. Aus dieser Untersuchung sind folgende Bodenschichten festzuhalten:

- Lage aus aufgefüllten Mutterboden (Sande, Schluffe)
- Deckschicht - anthropogene Auffülle mit Bauschuttresten
- Anthropogene Kippenauffülle aus Mittelsanden und Bauschuttresten
- Anthropogene Haupteinlagerung als Aschehalde

Aufgrund des dort anzutreffenden artenarmen Grünlandes mit weitestgehend Fehlen von Gehölzbestand kann davon ausgegangen werden, dass diese Fläche im Untergrund die genannten Produktionsabfälle und mit Aschen vermischten Bauschutt beherbergt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die künstlichen Auffüllungen zu einer verminderten Tragfähigkeit führen. Durch Lasteintrag kann es zu ungleichmäßigen Setzungen kommen. Bei Baumaßnahmen im Bereich der Aschehalde (Flurstück 529) werden die Auffüllungen abgetragen und das Gelände anschließend höhenmäßig der Umgebung angepasst.

Plangebiet

Im östlichen Teil des Plangebietes sowie auf den angrenzenden Flächen befanden sich Anlagen der Brikettfabrik Bruckdorf, insbesondere die Produktionsanlagen und Hilfseinrichtungen der Brikettherstellung. Heute existieren kaum noch ehemalige Betriebsgebäude innerhalb des Plangebiets, dafür aber befestigte Freiflächen und wahrscheinlich Fundamentreste u. ä. im Untergrund.

Auf die geplante gewerbliche Nutzung der Fläche wirken sich solche lokalen Belastungen i.d.R. nicht negativ aus. Die Belastungen im Boden sprechen nicht gegen eine gewerbliche Nutzung der Flächen im Plangebiet. Anfallende Baumaßnahmen im Plangebiet müssen generell fachtechnisch begleitet werden. Durch erhöhte Schadstoffkonzentrationen können möglicherweise auch erhöhte Entsorgungskosten für Bodenaushub anfallen.

Derzeit liegt eine historische Recherche und Erstbewertung des Altstandortes Deutsche Grube 5, 7, 9 und 11, d. h. für den östlichen Bereich des Plangebietes, vor. Hieraus konnten einzelne Informationen über Altablagerungen entnommen werden.

Dieser Untersuchungsbericht kann im Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde, eingesehen werden.

Topographie

Innerhalb des Plangebietes ist das Gelände fast eben. Die Geländeoberkante (GOK) des Plangebietes liegt gemäß der digitalen Stadtgrundkarte bei ca. 94 - 100 m NHN.

Lagesystem	Gelände	Hochwert (x)	Rechtswert (y)	Höhe NN
LS 150	Nördlichster Punkt	5702646	4501010	97 m
Gauß-Krüger-Koordinaten	Westlicher Punkt	5702572	4501018	97 m
3°-Streifen	Östlicher	5702308	4501754	94 m
Krassowski-Ellipsoid	Südlicher	5702298	4501352	98 m

4.4.6 Erholung

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

4.5 Immissionen

Aufgrund der Erweiterung der Bauflächen und der geplanten Entwicklung eines weiteren Fachmarktes und dem damit verbundenen An- und Abfahrtsverkehr wurde durch die untere Immissionsschutzbehörde eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Scopings gefordert. Es war der Nachweis zu erbringen, dass durch die Geräuschemissionen bereits vorhandener gewerblicher Nutzungen sowie der zukünftigen Nutzungen auf den dafür vorgesehenen Flächen im Bebauungsplan-gebiet die nach Gesetz zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Eine schalltechnische Untersuchung (Bericht 3719/14 - erstellt am 21.10.2014) wurde von dem Ingenieur - Büro Goritzka Akustik durchgeführt. Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung wurden für die eingeschränkten gewerblichen Bauflächen (Flächen 1 und 2) Emissionskontingente LEK, tags, nachts nach DIN 45691 ermittelt.

Für diese als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesenen Gewerbeflächen wurden Emissionskontingente ermittelt, mit denen das Einhalten der Planwerte an der schutzbedürftigen Bebauung gewährleistet wird. Mit der Kontingentierung soll vorrangig für die gewerblichen Nutzer der geplanten Erweiterungsflächen Rechtssicherheit geschaffen werden, dass zwar einerseits ihre Entwicklung möglichst wenig eingeschränkt, aber andererseits dem Schutzbedürfnis der benachbarten Wohnbebauung Rechnung getragen wird. Die Höhe der Kontingente wurde so bemessen, dass die Emissionen dieser Flächen an den maßgeblichen Immissionsorten nicht zu einer Erhöhung der Geräuschbelastung beitragen.

Somit sind innerhalb des Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, bei denen die Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags

(06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten. Dies wird in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter Punkt 3. verankert.

Die übrigen Bauflächen des Plangebietes (SO und GE) sind bereits durch eine starke gewerbliche Nutzung gekennzeichnet. Damit sind bereits Geräuschemissionen an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen verbunden. Eine Kontingentierung würde diese Situation nicht ändern und keine Spielräume für die Nutzer schaffen. Erweiterungen oder Veränderungen wären vielmehr nach den allgemein geltenden Richtlinien der TA Lärm zu beurteilen. Daher wurde für diese Flächen keine schalltechnische Kontingentierung vorgesehen.

Da die vorgesehenen sportlichen Nutzungen bzw. Freizeitaktivitäten auf den nördlich des Plangebietes liegenden Flächen des Bebauungsplanes Nr. 158 „Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee“ stellen nach Punkt 1 a) oder b) keine Vorbelastung im Sinne des Punktes 2.4 der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) dar. Deshalb wurden die entsprechenden Geräuschemissionen nicht in die schalltechnischen Betrachtungen des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen.

5. Planungskonzept

5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept (gemäß § 1 BauNVO)

Ziel der städtebaulichen Planungen für das gesamte Gewerbegebiet Halle-Bruckdorf ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes mit Einzelhandel, Dienstleistungsangeboten sowie gewerblicher Nutzungen in Ergänzung an den schon bestehenden Nutzungen [22].

Anknüpfungspunkte für die Gewerbeentwicklung sind die vorhandenen Nutzungen, die Erschließungssituation, die künftigen Erweiterungen sowie die Neunutzungen im Umfeld des Plangebietes und die städtebauliche Struktur der Umgebung. Das städtebauliche Gestaltungskonzept ist in diesem Fall sehr schlicht und besteht in dem abschnittswisen Entwicklungsgedanken. Die Gliederung der Flächen im Gebiet ist streng genommen die einzige Gestaltungsmöglichkeit, da keinerlei öffentliche Erschließungsanlagen im Baugebiet vorhanden sind.

Für das bestehende Gewerbegebiet sollen planungsrechtlich Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden, um den Bestand fortzuschreiben und zu sichern. Zur Bestandssicherung zählt vorrangig die Möglichkeit der Veränderung von gewerblichen Nutzungen im Rahmen der vorhandenen Flächen bzw. Gebäude. Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 157 werden weitere Entwicklungen bzw. Umnutzungen im Plangebiet ermöglicht.

Konkret geplant ist die Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten in unmittelbarer Nachbarschaft zum Einkaufszentrum Hallescher Einkaufspark (Bebauungsplan Nr. 24).

Des Weiteren ist eine Erweiterung von Lagerflächen (Schomburg mbH) und eine Entwicklungsfläche mit eingeschränkter Nutzung vorgesehen. Für diese

Entwicklungs-fläche soll die Nutzung für einen gewerblichen Fachmarkt mit nicht zentrenrelevantem Handel zugelassen werden. Mit diesem geplanten Fachmarkt kann ein Beitrag zur qualitativen und quantitativen Angebotsverbesserung geleistet werden.

Die vorhandene Erschließungsstraße mit den einzelnen Zufahrten zum Plangebiet wird beibehalten.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Die Ziele des grünordnerischen Zielkonzeptes werden wie folgt bestimmt:

- Vollständiger Ausgleich für die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe in die Natur über Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet
- Empfehlung sowie Verwendung von standortgerechten, heimischen Gehölzen für die Bepflanzungsmaßnahmen

Durch den hohen Versiegelungs- und Bebauungsgrad des Plangebietes sind viele naturräumliche Potentiale und Schutzgüter nur noch sehr eingeschränkt funktions-tüchtig. Als Zielvorstellung gilt es, den vorhandenen Zustand zu stabilisieren und mittels getroffenen Maßnahmen zu verbessern.

Vor allem im südlichen Bereich des Plangebietes (Flurstücke 651 und 529) werden durch die bei zukünftiger Bebauung notwendige Einebnung der Fläche weitest-gehend ruderale, meist heimische, Vegetationsstrukturen entfernt.

Viele Obstgehölze wurden Ende Februar 2014 entfernt. Diese sind trotzdem Bestandteil der Bestandaufnahme zur Gesamtbewertung. Der errechnete und fest-gesetzte Ausgleich wird innerhalb des Plangebietes erfolgen. Die Neuanpflanzungen werden in der Planzeichnung als Pflanzgebote festgesetzt. Die Anpflanzungen sollen mit standortgerechten Gehölzen erfolgen.

Durch die festgesetzte Anpflanzung soll zum einen eine optische Zäsur entlang der Baugebietsgrenze zu den angrenzenden Nutzungen entstehen, zum anderen dient sie auch als Ausgleich für die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe.

Im Plangebiet befinden sich Laubbäume, die gemäß § 3 der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) als Schutzgegenstand einzuordnen sind (siehe Anlage 2 - Baumkartierung). Für den Gehölzbestand gilt es, die Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) anzuwenden [13].

5.3 Verkehrskonzept

Mit dem Vorhaben wird ein Gewerbegebiet in seinem Bestand gesichert sowie ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kern-sortimenten festgesetzt. Dies geschieht durch die Festsetzung von Möglichkeiten zur Bestandserweiterung und zu Umnutzungen. Die Anbindung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die voll ausgebaute Erschließungsstraße „Deutsche Grube“.

Auf der Grundlage des Ergebnisses eines Verkehrsgutachtens ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben die Erschließungsstraße nur in geringem Maße durch zusätzliche Verkehre belastet wird.

Der Grund dafür liegt im geringen Flächenzuwachs baulicher Nutzungen (zum Teil liegt Umnutzung vor) und im vergleichsweise geringen Durchschnitt des spezifischen Besucher- und Kundenaufkommens der möglichen neuen baulichen Nutzungen.

Vorrangig wird jedoch der meiste Verkehr durch das Einkaufszentrum HEP verursacht. Um die Erweiterungen und Neunutzungen im Plangebiet zu entwickeln, sind keine Anpassungen an die Verkehrsinfrastruktur notwendig.

Verkehrskonzept innerhalb des Plangebietes

Die privaten Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind grundsätzlich über die Straße „Deutsche Grube“ zu erreichen. Die innere Erschließung des Verkehrs erfolgt über Fahrgassen, Parkflächen und Flächen, die dem Be- und Entladebereich dienen.

5.4 Stadttechnische Erschließung

5.4.1 Wasserversorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anbindung an das vorhandene Leitungsnetz möglich. Die zukünftigen Nutzungen können an die Trinkwasserleitung DN 200 GGG in der Straße Deutsche Grube angeschlossen werden.

Löschwasser

Löschwasser kann aus der Hauptversorgungsleitung DN 200 für einen Bedarf von 96 m³/h bereitgestellt werden.

5.4.2 Entwässerung

Die Entwässerung (Regen- und Schmutzwasser) erfolgt weiterhin über das bestehende Kanalnetz im Trennsystem, d.h. Schmutz- und Regenwasser werden separat abgeleitet. In der Straße Deutsche Grube befinden sich Schmutzwasserkanäle DN 200 bis DN 250 und Regenwasserkanäle DN 300 bis DN 700 in Rechtsträgerschaft HWS.

Die Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH weist in der Stellungnahme darauf hin, dass bei $\leq 60\%$ Versiegelungsgrad das abzuleitende Regenwasser ohne Drosselung in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden kann. Dies entspricht bei einem Abflussbeiwert von 1 einer zulässigen Abflussspende von 115 l/s*ha bezogen auf die Bruttofläche. Bei einer höheren abflusswirksamen Fläche ($> 60\%$ Versiegelungsgrad) ist eine Drosselung des überschüssigen Regenwassers durch Maßnahmen einer dezentralen Regenwasserrückhaltung oder Versickerung auf den privaten Grundstücken zu erreichen.

Es ist zu beachten, dass für zukünftige Umnutzungen und Erweiterungen der Einzelhandels- und Gewerbegebietsflächen gegebenenfalls die bereits vorhandenen Hausanschlüsse für Trink-, Schmutz- und Regenwasser zu nutzen sind.

Der Rohrleitungsbestand wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

5.4.3 Energieversorgung

Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist durch die bestehenden Leitungen auch zukünftig gesichert. Es ist keine weitere stadttechnische Erschließung mit Elektroenergie erforderlich.

Für weitere Anschlüsse bedarf es regelmäßig einer gesonderten neuen Beantragung beim zuständigen Stromversorger. Es wurde der Hinweis gegeben, dass sich im Bereich der geplanten Baumaßnahme Nieder- und Mittelspannungskabel der EVH sowie eine Trafostation befinden. Die vorhandenen Kabel dürfen nicht überbaut werden. Das Einbringen von Erdspießen, das Aufstellen von Zäunen und Hinweisschildern und das Setzen von Borden sind auf den Kabelanlagen und im horizontalen Abstand von 0,5 m zu den Kabelanlagen nicht zulässig.

Sollten Oberflächenabsenkungen oder -belastungsänderungen notwendig werden, so sind die Kabel tiefer bzw. umzuverlegen. Tiefer- und Umverlegungen sind separat zu beantragen und kostenpflichtig.

Bei Baumpflanzungen sind die Baumschutzsatzung und die Zusatzvereinbarung zum "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zwischen der Stadt Halle und der EVH GmbH zu beachten.

Gasversorgung

In den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes befinden sich Gashochdruckleitungen und Gashochdruck-Netzanschlüsse.

Für die Erschließung des Plangebietes kann die in der Straße Deutsche Grube vorhandene Gasleitung (DN 150 PE, PN 4) angebunden werden. Prinzipiell ist der Anschluss von Objekten an das Gasleitungsnetz möglich.

5.4.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß Abfallwirtschaftssatzung über das örtliche Abfallentsorgungsunternehmen (Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH).

Für neu anzulegende Müllstandplätze sind folgende Vorschriften, laut Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Halle (Saale) (AbfWS), zu beachten:

Entsprechend der Abfallwirtschaftssatzung Halle (Saale) (AbfWS) § 6 Abs. 1 Anschluss- und Benutzungszwang ist ein Grundstückseigentümer verpflichtet, sein Grundstück an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Überdies müssen die Müllstandplätze nach den Anforderungen gemäß § 26 Abs. 7 Bereitstellung und Abfuhr der Abfallbehälter am Abfuhrtag, Standplätze Anlage 3 der AbfWS Halle (Saale) geplant und errichtet werden .

Bei der weiteren Planung und dem Bau der Müllstandplätze ist die Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH, Abteilung Behälterentsorgung/Sperrmüllentsorgung, einzubeziehen.

Die Einstufung der Abfälle hat gemäß der Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis (Abfallverzeichnis-Verordnung AW) vom 10. Dezember 2001 zu erfolgen. Aufgrund der industriellen/gewerblichen Vornutzung ist auch mit dem Anfall von gefährlichem Abfall (z.B. Kesselasche, Schlacken, Filterstäube) zu rechnen. Bei der Entsorgung von gefährlichen Abfällen sind die Vorschriften der Nachweisverordnung vom 20. Oktober 2006 einzuhalten.

5.5 Planungsalternativen

Für die Errichtung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an diesem Standort stehen keine Planungsalternativen zur Verfügung. Das Plangebiet ist aufgrund der Lagegunst besonders für die geplante Nutzung geeignet. Durch die Entwicklung des Gebietes müssen keine unbebauten Flächen im Außenbereich aktiviert werden, um den Bedarf nach Flächen für Sonder- und Gewerbegebietsflächen anbieten zu können.

Die Flächen im Plangebiet bleiben weitestgehend erhalten. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entspricht dies dem gebotenen schonenden Umgang mit der Ressource Grund und Boden sowie einer damit einhergehenden Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen.

Landwirtschaftliche oder als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Auf die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB sei hierbei besonders verwiesen.

6. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Bahnstromleitungen (Nachrichtliche Übernahme)

Angrenzend zum Planvorhaben im Bereich der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Nach Aussagen der Deutschen Netz AG obliegt es dem Vorhabenträger, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Demnach ist es zu beachten, dass die festgelegte Baugrenze von 3 m zur Grundstücksgrenze der DB AG zwingend einzuhalten ist, da in unmittelbarer Nähe die Anlagen der Oberleitung angrenzen und hier besondere Schutzvorkehrungen zu berücksichtigen sind.

Für landschaftspflegerische bzw. Ausgleichsmaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist folgendes zu beachten:

Alle Neuanpflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten.

Es gilt für Bepflanzungen an Bahnstrecken folgendes:

An Strecken, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden ist zur Gleismitte des äußersten Gleises ein Abstand von 8m bei klein- und mittelwüchsigen Sträuchern, 10m bei hochwüchsigen Sträuchern und 12m bei Bäumen einzuhalten. Im Bereich der in Modul 882.0220 der o.g. Ril benannten Rückschnittzone sind keine Pflanzungen zulässig, die genannten Abstände können sich im Einzelfall noch erhöhen.

Die Rückschnittzone dient der Freihaltung von Sicherheitsräumen, Ingenieurbauwerken, Oberleitungsabständen, Signalsichten etc. gemäß der anerkannten Regeln der Technik. Die für die angegebenen Bereiche zur Pflanzung geeigneten Gehölze sind in den Modulen 882.0331 und 882.0333A01 beschrieben.

An Strecken, die mit Geschwindigkeiten über 160 km/h befahren werden ist ein Mindestabstand zum Lichtraumprofil (2,50m ab Gleismitte des äußersten Gleises) entsprechend der maximal erreichbaren Wuchshöhe der Gehölze im Alter einzuhalten. Bei kleinwüchsigen Gehölzen ist ein Abstand von 8m zur Gleismitte des äußersten Gleises einzuhalten.

Die Hinweise und Vorgaben zu der in Modul 882.0220 der o.g. Richtlinie benannten Rückschnittzone sind zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden.

6.2 Hochspannungsfreileitung (Nachrichtliche Übernahme)

Im Plangebiet befindet sich eine Hochspannungsfreileitung folgender Bezeichnung:

*- 380-kV-Freileitung Ragow - Lauchstädt 503/504 von
Mast - Nr. 441 bis Mast-Nr. 442 -*

Die Mäste selbst befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches, dennoch kreuzt die Trasse mit einer Freileitung. In dem Freileitungsbereich von 50 m beidseitig der Trassenachse bestehen Bau-, Nutzungs- und Höhenbeschränkungen. Für die Einhaltung der jeweiligen Mindestabstände zu den Leiterseilen sind genau definierte Endwuchshöhen einzuhalten. Für eine Zustimmung der 50hertz zur Unterbauung und Bepflanzung im Freileitungsbereich müssen zwischen dem Vorhabenträger und der 50hertz Transmission unbedingte Vereinbarungen erfolgen. Wird die Vereinbarung nicht abgeschlossen, ist in jedem Fall der Freileitungsschutzstreifen

(ca. 35 m beidseitig der Trassenachse) von Bebauungen frei zu halten. Wie die 50hertz in der Stellungnahme mitteilte gilt generell für alle Bauvorhaben und das Arbeiten innerhalb des Freileitungsbereiches, dass der Vorhabenträger vor Beginn der Ausschreibungsphase für die Bauleistungen die objektkonkrete Stellungnahme beim Regionalzentrum Südwest einzuholen hat.

6.3 Bergbau (Nachrichtliche Übernahme)

Das Vorhaben befindet sich zum größten Teil in einem Bereich, in dem die folgende Bergwerksanlage betrieben wurde:

Name	Grube „Alwiner Verein“
Abbautechnologie	Tiefbau
Abbauzeitraum	um 1907 bis 1914
Abbauteufe	ca. 25 m bis 30 m
Bodenschatz	Braunkohle
Rechtsnachfolge	Ohne
Schächte	Wetterschacht 1906 als verwahrt angetroffen

Wie das Landesamt für Geologie und Bergwesen in seiner Stellungnahme mitteilte wurde die Braunkohle im Tiefbau nach dem Verfahren des Pfeilerbruchbaues abgebaut.

Dieses Verfahren ist dadurch charakterisiert, dass in die ausgekohlten Räume kein Versatz eingebracht wurde. Nach dem Herausnehmen des Ausbaues, dem sogenannten Rauben des Holzes, senkten sich die aufliegenden Gebirgsschichten ab und füllten die Abbauhohlräume aus.

Es ist davon auszugehen, dass die großflächigen Senkungen der Tagesoberfläche als Folge des Abbaus nach kurzer Zeit der Abbautätigkeit abgeklungen sind. Dennoch können bei Belastungen in Folge der Vorbeanspruchung des Deckengebirges weitere ungleichmäßige Senkungen auftreten.

Das Auftreten von örtlichen trichterförmigen Einbrüchen der Tagesoberfläche, sogenannten Tagesbrüchen, als Folge des Versagens des vorhandenen Grubenbaus kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Mit möglichen Setzungs- und Sackungsunterschieden ist deshalb zu rechnen. Das ist insbesondere bei der Bebauung des Areals zu beachten.

Es wird durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen darauf hingewiesen, dass mit der Möglichkeit des Auftretens von Tagesbrüchen (im Bereich der Abbauflächen und des Einwirkungsbereiches - siehe Eintrag in der Planzeichnung) bei der Durchführung baulicher Maßnahmen Rechnung zu tragen ist. Die Beurteilung der bautechnischen Maßnahmen liegt im Zuständigkeitsbereich des Fachbereichs Bauen der Stadt Halle/Saale. Zwecks der bergbaulichen Vorbeanspruchung des Deck-

gebirges ist ein zuverlässiges und kontrollfähiges und langzeitstabiles Regime der Fassung und Ableitung der Schmutz- und Oberflächenwässer unbedingt erforderlich.

Auf Grund des vorliegenden Sachstandes sind über die nachrichtliche Übernahme hinaus keine besonderen Vorkehrungen erforderlich, welche durch eine textliche Festsetzung abzusichern oder planungsrechtlich zu verankern wäre. In der konkreten Objektplanung sind entsprechend den jeweiligen Baugrundgutachten die Gründungen der baulichen Anlagen auszuführen.

6.4 Sonstige Hinweise / Nutzungsbeschränkungen

6.4.1 Denkmalschutz

Das Planvorhaben befindet sich in einer bereits deutlich überprägten prähistorischen Siedlungslandschaft. Dennoch besteht die Möglichkeit, Reste archäologischer Kulturdenkmale anzutreffen. Daher ist das Landesdenkmalamt (LDA) an den konkreten Baumaßnahmen zu beteiligen.

Die bauausführenden Betriebe sind grundsätzlich auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale hinzuweisen.

Nach § 9(3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden.

Das Vorhaben ist mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege vereinbar unter Einhaltung von § 14 Denkmalschutzgesetz.

6.4.2 Abfallentsorgung

Aufgrund der Vornutzung des Bebauungsplangebietes als Aschedeponie des ehemaligen Heizkraftwerkes-Bruckdorf ist im Zuge von Baumaßnahmen mit dem Anfall von entsorgungspflichtigen Abfällen zu rechnen. Um eine genaue abfallrechtlichen Beurteilung vorzunehmen, ist das anfallende Material einer analytischen Beprobung gemäß LAGA M20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen -Technische Regeln- Allgemeiner Teil) vom 6.11.2003 analytisch zu beproben.

Erst nach dem Vorliegen von Analyseergebnissen ist eine Entscheidung möglich, ob das anfallende Material wieder eingebaut werden kann oder als Abfall zu entsorgen ist. Die Analysedaten nach LAGA M20 sowie Angaben der zu erwartenden Abfallmengen sind der Unteren Abfallbehörde der Stadt Halle (Saale) zur abfallrechtlichen Bewertung vorzulegen.

7. Begründung der Festsetzungen (nach § 9 Abs. 1 BauGB)

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 157, die zu den Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf in § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführte festsetzungsfähige Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

7.1 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als bauliche Nutzung ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und Gewerbegebiete festgesetzt. Eine Abgrenzung der Teilflächen unterschiedlicher Nutzungen erfolgt in der Planzeichnung durch entsprechende „Knötellinie“ (Planzeichenverordnung 15.14).

7.1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiete

Es wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungsregelungen zu den Gewerbegebieten sollen ein breites Nutzungsspektrum nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe ermöglichen. Dies begründet sich aus der bisher bereits vorliegenden Nutzungsmischung.

Zur Nutzungsart werden für die Teilflächen Gewerbegebiete folgende textliche Festsetzung getroffen:

1.1 Nutzungen im Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung

Teilgebiet 1 GEe

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

a) Zulässig sind:

- *Geschäfts- und Bürogebäude,*
- *sonstige Gewerbebetriebe,*
- *Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten,*
- *Lagerhäuser, Lagerplätze,*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
- *Anlagen für Verwaltungen sowie soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*

b) Nicht zulässig sind:

- *Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten,*
- *Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,*
- *Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*

- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,*
- *Tankstellen,*
- *Gartenbaubetriebe,*
- *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind*

Es wird ein Gewerbegebiet (Flurstück 529 und tlw. 651) mit eingeschränkter Nutzung festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll ein umgebungsbezogenes Nutzungsspektrum auf einer neu zu entwickelnden Fläche im Plangebiet ermöglicht werden.

Textliche Festsetzung:

1.2 Nutzungen im Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung

Teilgebiet 2 GEE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

a) Zulässig sind:

- *Lagerhäuser, Lagerplätze,*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
- *Gewerbebetriebe aller Art*

b) Nicht zulässig sind:

- *Einzelhandel,*
- *öffentliche Betriebe,*
- *Tankstellen,*
- *Anlagen für sportliche Zwecke,*
- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,*
- *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
- *Vergnügungsstätten*

Mit dieser Festsetzung soll ein geringes Nutzungsspektrum auf einer erschlossenen Fläche im Plangebiet ermöglicht werden. Es werden von vorn herein flächen- und verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen. Der bestehende Gewerbebetrieb kann somit zu seinen Produktions- und Lagerflächen weitere Lagerflächen und/oder Geschäftsgebäude errichten. Somit ist eine maßvolle Erweiterung möglich.

Textliche Festsetzung:

1.3 Nutzungen im Gewerbegebiet Teilgebiet 3 GE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 8 BauNVO)

a) Zulässig sind:

- *Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,*

- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
- *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*

b) *Nicht zulässig sind:*

- *Einzelhandel,*
- *Tankstellen,*
- *Anlagen für sportliche Zwecke,*
- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,*
- *Vergnügungsstätten*

Mit Aufnahme dieser Festsetzung wird die Errichtung von Gewerbebetrieben unterschiedlicher Struktur, Größe und Ausrichtung mit den innerhalb des Gewerbebetriebes produzierenden Gütern und Waren ermöglicht. Es ist festzuhalten, dass in diesem Gewerbegebiet keine Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden.

Die Bestandsstruktur soll mit der vorliegenden Planung des Bebauungsplanes nicht geändert werden. Es soll keine Verdrängung des bestehenden, produzierenden Gewerbes provoziert werden. Der Bebauungsplan dient dazu den Bestand zu sichern und in seiner Eigenentwicklung nicht zu gefährden. Zu den Möglichkeiten der Nutzung für den Handel bestehen dabei keine Konflikte.

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel

Es wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Zur Nutzungsart wird für die Teilfläche Sondergebiet (SO_{EH}) folgende textliche Festsetzung getroffen:

1.4 Nutzungen im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel SO_(EH) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO)

Es sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 zulässig.

Nutzungsbeschränkung (gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Okt. 2013):
Es sind ausschließlich nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig (gemäß der Halleschen Sortimentsliste in der derzeit gültigen Fassung). Zulässig sind:

- *Angler- und Jagdartikel,*
- *Bauelemente, Baustoffe,*
- *Bettwaren/Matratzen,*
- *Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware),*
- *Boote und Zubehör,*
- *Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe),*
- *Eisenwaren/Beschläge,*
- *Elektroinstallationsmaterial,*
- *Erotikartikel,*
- *Kamine/Kachelöfen,*

- Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör,
- Fahrräder und technisches Zubehör,
- Farben/Lacke,
- Fliesen,
- Gartenartikel und -geräte,
- Tapeten,
- Teppiche (Einzelware),
- Zoologische Artikel, lebende Tiere,
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel,
- Maschinen, Werkzeuge,
- Möbel,
- Pflanzen/Samen (Beet- und Gartenpflanzen),
- Rolläden/Markisen,
- Sportgroßgeräte,
- Sanitärartikel

Durch die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel wird die Voraussetzung für ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben an dem Standort der Deutschen Grube geschaffen. Die Ansiedlung eines großflächigen Fachmarktes mit nicht zentren- relevanten Kernsortimenten, die als Nutzungsbeschränkungen festgesetzt sind, stimmen mit den Grundsätzen und Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle überein. Die festgesetzten Sortimente entsprechen der Halleschen Sortimentsliste in der derzeit gültigen Fassung [17].

Für die Erweiterung eines Fachmarktes großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel erforderlich. Ein Teil des Sondergebietes ist Bestandteil des Sonderstandortes HEP.

Im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle werden auch Aussagen zu den zentrenrelevanten Randsortimenten in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

„Zentrenrelevante Randsortimente sind auf einen Anteil von 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zulässig“.

Die Randsortimente sind Teile des Sortiments, die aus Artikeln mit relativ geringen Umschlagshäufigkeiten bestehen, d.h. es handelt sich um Waren, die relativ selten von den Kunden verlangt werden oder einen nur sehr begrenzten bzw. speziellen Kundenkreis haben.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Dies erfolgt durch Einschrieb in die Nutzungsschablone für die einzelnen Teilgebiete.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine zulässige Dimensionierung der Bebauung definieren, die den Charakter der vorhandenen Bebauung aufnimmt, aber auch im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung geeignet ist. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung besteht das Grundkonzept darin, die Fläche so effektiv wie möglich zu nutzen. Dadurch wird zudem zum

sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen und die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich vermieden.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist in § 19 Abs. 1 BauNVO folgendermaßen definiert: „Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“

Gewerbegebiet

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in Gewerbegebieten liegt laut § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei 0,8. Es liegt im Ermessen des Trägers der Planungshoheit, die GRZ für Gewerbegebiete mit 0,8 festzusetzen und damit eine dichte Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einen hohen Versiegelungsgrad zu ermöglichen.

Damit wird einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen, andererseits werden die Möglichkeiten zur Durchgrünung des Gebietes gemindert.

Sondergebiet

Im Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Es ist eine voll versiegelte sowie genutzte Fläche. Mit der Planung werden keine neuen Flächen im Bestand des Sondergebietes versiegelt. Es wird der Bestand gesichert und in seiner Nutzung definiert.

Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

In allen Teilgebieten wurde die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß per Plan-einschrieb festgesetzt. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an den Bestandsgebäuden innerhalb des Plangebietes.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe, die in Meter über NHN festgesetzt ist, beträgt in der Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel 8 Meter, Gewerbegebiet 15 Meter, eingeschränktes Gewerbegebiet 5 Meter bzw. 8 Meter. Als Bezugsbasis gilt die Regelung der Berechnung der Wandhöhe nach der BauO LSA. Somit ist ein Abgleich der Bebauung mit der Umgebung gesichert.

Die zulässige Gebäudehöhe baulicher Anlagen gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

7.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Flächen des Grundstückes werden allseitig durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenzen beinhaltet das Ziel einer Realisierung einer einheitlich und zusammenhängend gestalteten Bebauungsstruktur.

7.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß nach § 23 Abs. 1 BauNVO in Form der Festlegung der Baugrenze bestimmt. Das heißt, diese Baugrenze darf i. d. R. von Gebäuden nicht überschritten werden. Bestehende Gebäude verfügen über Bestands-schutz. Mit der in der Planzeichnung geschlossenen Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert.

Die Baugrenzen umschließen die überbaubaren Grundstücksflächen. Der Abstand der Baugrenze vom Straßenraum bzw. der Geltungsbereichsgrenze der Straße „Deutsche Grube“ ist gemäß Planzeichnung festgesetzt worden, so dass ein angemessener Abstand gesichert ist.

Zwischen der Baugrenze und dem Pflanzgebot P 2 östlich der Halde auf dem Flurstück 529 sowie östlich der Teilgebietsfläche 2 wird ein Abstand von 3 m eingehalten, um die Entwicklung der Pflanzungen zu ermöglichen.

Durch die Festsetzung der Anordnungen des Pflanzgebote (P 1 und 2) werden angemessene Einbindungen zu den Gebäuden oder angrenzenden Straßen sichergestellt und definiert.

Nebenanlagen und Garagen

Zur Freihaltung der für Grünflächen usw. ausgewiesenen Grundstücksflächen von Bebauungen werden Nebengelasse (Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO) nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen, d.h. nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen. Somit können Grünräume und Freiflächen geschaffen werden, die dauerhaft zu erhalten sind.

Textliche Festsetzung:

2. Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.1.5 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Es gilt folgende textliche Festsetzung:

3. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

„In den Teilgebieten 1 und 2 sind nur solche Vorhaben zulässig, deren Schall-emissionen die in den jeweiligen Nutzungsschablonen angegebenen Emissions-kontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten“.

Bezeichnung	Flächengröße	Emissionskontingente
--------------------	---------------------	-----------------------------

der Fläche			
		$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
	$[m^2]$	$[dB(A)]$	$[dB(A)]$
TF 1	4.220	71	54
TF 2	4.650	71	57

Es wird festgesetzt, dass in den benannten Teilflächen des Baugebietes nur solche Nutzungen zulässig sind, deren gesamte Schallemission das Emissionskontingent entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone nicht überschreitet, d.h. für das Gebiet wird der zulässige Maximalpegel für die zu erzeugenden Geräusche festgelegt.

7.2 Festsetzungen zum Naturhaushalt

Grundsätzlich ist der Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Bäume im § 5 der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) geregelt [13]. Den fachtechnischen Umgang mit dem Baumbestand regelt § 6 der Baumschutzsatzung.

7.2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Textliche Festsetzung:

4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

„Das Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten oder zu versickern. Das Niederschlagswasser, das nicht zurückgehalten oder versickern kann, ist schadlos abzuleiten.“

Vorrangig ist das Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern.

Das Plangebiet befindet sich im Bestandsgebiet indem das derzeit anfallende Niederschlagswasser auf den versiegelten Flächen überwiegend durch Entwässerungsanlagen gefasst und in die Kanalisation geleitet wird. Zum Teil fließen auf Verkehrsflächen anfallende Niederschläge in die angrenzenden Grünflächen.

7.2.2 Maßnahmen zum Artenschutz (CEF- Maßnahmen)

Textliche Festsetzung:

4.2 Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen)

A 1: Ersatzlebensraum für Zauneidechsen

Zur Kompensation des Verlustes von Eidechsen-Habitaten sind die Habitate auf den nördlich vorhandenen Grünflächen durch Strukturelemente in Form von Sandflächen, Steinhaufen und Holzstapel zu optimieren. Die Herstellung der Ersatzhabitate muss zeitlich vor der Inanspruchnahme der Fläche liegen.

Folgende Habitatelemente sind auf der nordöstlichen Fläche des Plangebietes einzubringen:

- *5 Eiablagefläche aus Sand und sonnenexponierten Bereichen (je Fläche 1 m², Mindesteinbautiefe von 30 cm)*
- *5 Lesesteinhaufen aus Bruchsteinen (Mindestkörnung 20 cm) in sonnenexponierten Bereichen (je ca. 1 m³)*
- *5 Totholzhaufen in sonnenexponierten Bereichen mit einem Mindestvolumen von jeweils 3 m³*

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen, so dass nach den gesetzlichen Vorgaben eine Artenschutzprüfung notwendig ist. Es sind Artenschutzbetrachtungen ergänzend zum Bebauungsplan vorgenommen worden (siehe Anlage 4 zur Begründung).

Die weitgehend offenen, brach liegenden Flächen im nordöstlichen Bereich (Bahndamm) im Plangebiet stellen geeignete Habitate der Zauneidechse dar, die im April 2014 an einzelnen Stellen nachgewiesen werden konnten. Zur Optimierung der Habitate der Zauneidechse sind auf den geplanten Grünflächen, nordöstlich des Plangebietes auf der Fläche A 1, spezifische Strukturelemente einzubringen. Um ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden kann, muss die Herstellung der Ersatzhabitate zeitlich vor der Inanspruchnahme der Fläche liegen. Folglich dieser CEF-Maßnahme soll der Verlust von Habitaten ausgeglichen und die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Textliche Festsetzung:

A 2: Ersatzlebensräume Neuntöter und Sperbergrasmücke

Auf den Grünflächen des Pflanzgebotes (P 1) sind auf einer Fläche von 150 m² heimische dornentragende Gehölze neu zu pflanzen. Die Pflanzung soll als Heckenabschnitt erfolgen. Bei einem Pflanzverband von 2 x 2 m entspricht das insgesamt einer Stückzahl von 37 zu pflanzenden Gehölzen.

Pflanzqualität: Sträucher 2 x v., 90 bis 120 cm

Die Arten Neuntöter und Sperbergrasmücke siedeln bevorzugt in wärmegetönten, halboffenen Landschaften mit Hecken u. a. Für Vögel sind dornentragende Sträucher besonders wertvoll sowie ein warmes Mikroklima und freie Ansitzwarten. Sie sollten immer an der gleichen Aststelle geschnitten werden. Der Strauch verästelt sich dort stark und bildet somit Nistgelegenheiten. Da insbesondere der östliche Bereich des Plangebietes solche Strukturen aufweist wird es als notwendig erachtet,

dass diese Strukturen erhalten bleiben und zusätzlich eine Fläche von 150 m² neu angepflanzt wird.

Es ist eine Pflanzempfehlungsliste heimischer Gehölze beigefügt. Weitere Gehölze können mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Die vorgegebene Liste ist somit offen erweiterbar.

7.2.3 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Textliche Festsetzung:

4.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25lit. a) und § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Die Pflanzungen sind gemäß § 25 Abs. 1 25lit. a) dauerhaft zu erhalten. Erhaltenswerte Bäume sind gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 25lit. b) bei Abgang zu ersetzen. Der zur Einhaltung festgesetzte Baumbestand ist zu pflegen und bei Abgang in gleicher Art sowie am gleichen Standort in einem Radius von ± 2 m zu ersetzen.

Innerhalb des Plangebietes werden vorhandene Bäume und andere Grünstrukturen zum Erhalt festgesetzt, da sie in dem Bestandsgebiet fest eingebunden sind und der Gestaltung der Versiegelung dienen. Die ausgewiesenen Baugrenzen sind so weit von den Bäumen und sonstigen Grünstrukturen entfernt, dass eine beidseitige Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann. Wie derzeit ist auch zukünftig der Baum- und Grünbestand zu pflegen bzw. bei Verletzung und/oder Abgang zu ersetzen.

Textliche Festsetzungen:

Pflanzgebot P 1

Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25lit. a) BauGB festgesetzten Flächen P 1 erfolgt die Anpflanzung und Entwicklung von Gebüsch an trockenwarmer Standorte auf einer Fläche von 3.543 m², entspricht 70 % der Gesamtfläche, durch Pflanzung von Sträuchern und Viertelheister mit standortgerechten heimischen Gehölzen.

Gebüsch in Gruppen: Umfang bis 30 m², Pflanzabstand 2,0 - 2,5 m, entspricht z. Bsp. 118 Gebüschgruppen á 30 m²

Pflanzqualität: Sträucher 2 x v., 90 - 120 cm

Innerhalb der Fläche P 1 ist ein Versorgungsweg mit einer maximalen Länge von 190 m und Breite von 3,0 m inkl. Wendemöglichkeit in teilversiegelter Oberfläche zulässig.

Pflanzgebot P 2

Innerhalb in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25lit. a) BauGB festgesetzten Fläche P 2 erfolgt die Anpflanzung und Entwicklung von

Gebüsch, trockenwarmer Standorte auf einer Fläche von 2.170 m², entspricht 70 % der Gesamtfläche, durch Pflanzung von Sträuchern und Viertelheister mit standortgerechten heimischen Gehölzen.

Gebüsch in Gruppen: Umfang bis 30 m², Pflanzabstand 2,0 – 2,5 m, entspricht z. Bsp. 72 Gebüschgruppen á 30 m²

Pflanzqualität: Sträucher 2 x v., 90 - 120 cm

Pflanzgebot P 3

Innerhalb in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25lit. a) BauGB festgesetzten Fläche P 2 erfolgt die Anpflanzung und Entwicklung von Gebüsch, trockenwarmer Standorte auf einer Fläche von 3.290 m², entspricht 70 % der Gesamtfläche, durch Pflanzung von Sträuchern und Viertelheister mit standortgerechten heimischen Gehölzen.

Gebüsch in Gruppen: Umfang bis 30 m², Pflanzabstand 2,0 – 2,5 m, entspricht z. Bsp. 110 Gebüschgruppen á 30 m²

Pflanzqualität: Sträucher 2 x v., 90 - 120 cm

Für die Eingrünung des Plangebietes sind in der Planzeichnung Pflanzgebote (P 1 - P 3) festgesetzt. Die Anpflanzungen dienen gleichzeitig als optische Abgrenzung zu der im Südosten an das Plangebiet angrenzenden Photovoltaikanlage (Bebauungsplan Nr. 133). Von einer Verschattung kann bei einer Anpflanzung nördlich der Solarmodule nicht ausgegangen werden, da die Modultische nach Süden ausgerichtet sind.

Auf den mit einem Pflanzgebot belegten Flächen (P 1 und P 3) sind auf 70 % dieser Flächen Gebüsch trockenwarmer Standorte anzulegen. Zwischen den Gehölzen der Gebüschanpflanzungen wird sich Ruderalvegetation selbstständig entwickeln. Diese ist einmal im Jahr zu mähen und zu pflegen.

Im Gewerbebestandsgebiet Deutsche Grube gibt es 30 Laubbäume, die nicht in die Bereiche der Überplanung fallen. Diese werden zum Erhalt festgesetzt.

Insgesamt ergeben sich dadurch bessere Entwicklungsmöglichkeiten der Vegetationsstruktur. Zum einen dient die flächendeckende Begrünung z. T. zur Aufwertung der vorhandenen Ruderalflächen und zum anderen dient sie auch als Ausgleich für die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe.

Im Allgemeinen werden als Neuanpflanzungen heimische Gebüsch trockenwarmer Standorte festgesetzt, die als Heckenbepflanzung und /oder zur Grundstücksabtrennung angelegt werden.

Pflanzempfehlungsliste

Anpflanzung von Gebüsch aus heimischen Sträuchern und Heistern.

Artenliste Sträucher: (Str. 2 x v. 90 bis 120 cm)

Eingriffiger Weißdorn , Crataegus monogyna

Blutroter Hartriegel , Cornus sanguinea

<i>Hunds-Rose</i>	, <i>Rosa canina</i>
<i>Gemeine Heckenrose</i>	, <i>Rosa corymbifera</i>
<i>Schlehe/Schwarzdorn</i>	, <i>Prunus spinosa</i>
<i>Brombeer- Arten</i>	, <i>Rubus div. Spec.</i>
<i>Liguster</i>	, <i>Ligustrum vulgare</i>
<i>Gemeiner Schneeball</i>	, <i>Viburnum opulus</i>
<i>Feldahorn</i>	, <i>Acer campestre</i>

Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen.

7.2.4 Hinweise zu Festsetzungen zum Naturhaushalt

Umsetzung der Pflanzungen

Die Umsetzung der Pflanzungen im Plangebiet hat spätestens in der auf den Baubeginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Vögel

Entsprechend den gesetzlichen Regelungen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) erfolgt die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September. Ebenso erfolgt die Beseitigung der krautigen Vegetation zum Schutz von Bodenbrütern außerhalb der Brutzeit der Vögel.

Ist eine bauzeitliche Beschränkung nicht sicherzustellen, sind die betroffenen Bauflächen unmittelbar vor Beginn der Arbeiten auf vorhandene Niststätten zu prüfen. Bei negativem Befund kann die Fläche für den Bau freigegeben werden.

Kontrolle der zum Abriss vorgesehenen Gebäude

Gebäude, die abgerissen werden sollen, müssen vor der Maßnahme von sachkundigen Personen hinsichtlich des Vorkommens von Brutvögeln und Fledermäusen kontrolliert werden. Bei positivem Befund darf der Abriss nur außerhalb der Brutzeit der Vögel erfolgen. Bei Vorkommen von Fledermäusen sind die Tiere von einer geschulten Person in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusiedeln.

*Bei der Begehung im April 2014 sind in den derzeit leer stehenden Gebäuden keine Nester von z.B. Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) oder Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) festgestellt worden. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und der Lage des Plangebietes an einer Bahntrasse können Brutvögel der Gehölze und Bodenbrüter erwartet werden.*

Von daher wurden im Bebauungsplan folgende Hinweise zur Vermeidung aufgenommen, die ebenfalls bei Beseitigung der krautigen Vegetation gelten.

Spezifische Futterpflanzen streng geschützter Schmetterlingsarten und Nachtkerzenarten für z. Bsp. den Nachtkerzenschwärmer oder Großer Wiesenknopf konnten nicht auf dem Plangebiet nachgewiesen werden. Jedoch gibt es geeignete Strukturen und

Standorte (Brachflächen mit der Bahnböschung) für die Nachtkerze (*Oenothera* sp.) oder Weidenröschen (*Epilobium* sp.).

Demnach ist ein Vorkommen des Nacht-kerzenschwärmers nicht ausgeschlossen. Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist darauf hingewiesen, dass ein Vorkommen von Weidenröschen- und/oder Nachtkerzenarten in den Sommermonaten abgeklärt werden. Bei positivem Befund sind die Pflanzen umzusetzen. Folgender zu beachtender Hinweis wird aufgenommen:

Schutz des Nachtkerzenschwärmers

*Das Vorkommen der Futterpflanzen des Nachtkerzenschwärmers Weidenröschen-Arten (*Epilobium* spp.) und Nachtkerzen-Arten (*Oenothera* spp.) ist auf den Brachflächen nicht auszuschließen. Eine Begehung der Flächen ist daher vor Baubeginn im Sommer erforderlich. Vorhandene Pflanzen sind auf einen Besatz des Nachtkerzenschwärmers zu prüfen. Bei positivem Befund werden diese Pflanzen fachgerecht ausgegraben und auf eine Grünfläche umgesetzt. Die Maßnahme ist mit der UNB abzustimmen.*

Ersatzbrutplätze für gebäudebrütende Vögel

Als Ersatz für einen durch Gebäudeabriss verloren gegangenen Brutplatz sind der Art entsprechende Nisthilfen an Gebäuden in der Umgebung anzubringen. Für jeden Brutplatz sind 5 künstliche (handelsübliche) Nisthilfen erforderlich. Die Maßnahme ist mit der UNB zuvor abzustimmen.

Ersatzquartiere für Fledermäuse

Als Ersatz für die durch Gebäudeabriss verloren gegangenen Quartiere von Fledermäusen sind der Art entsprechende Fledermausquartiere (handelsübliche Holzkästen) in der Umgebung anzubringen. Die Maßnahme ist mit der UNB zuvor abzustimmen.

Für weitere Tierartengruppen (Amphibien, Säugetiere) fehlen im Plangebiet geeignete Lebensraumstrukturen. Auch wurden bei den Begehungen im April 2014 keine geschützten Pflanzen festgestellt.

Es ist daher festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) verbunden sind.

8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 157 „Gewerbebestandsgebiet Deutsche Grube“ umfasst eine Fläche von ca. 4,9 ha.

Die Fläche wird entsprechend ihrer Nutzungsart gegliedert. Anteilig werden ca. 0,66 ha mit einem Pflanzgebot festgesetzt.

Sondergebiet	1,4 ha
Gewerbegebiet	2,4 ha
<u>sonstige Flächen</u>	<u>1,1 ha</u> (inkl. Pflanzgebote)
Gesamtfläche Plangebiet	4,9 ha

9 Auswirkungen der Planung

9.1 Natur und Landschaft

Im gesamten Plangebiet sind keine natürlichen Bodenstrukturen mehr vorhanden. Die einzig landschaftsprägende Struktur ist der sich südlich im Plangebiet befindender Kippe/Asche-Hügel. Mit einer langsam beginnenden Steigung von Westen nach Osten grenzt dieser sich deutlich in der Höhe von ca. 3 m ab und bildet ein auffallendes Landschaftselement.

Die Planung hat in der Umsetzung Auswirkungen vorwiegend auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere. Im Rahmen des zu erstellenden Umweltberichtes wird umfassend untersucht, bei welchen Schutzgütern mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen ist. Die Neuversiegelung führt auf bisher nicht versiegelten und bebauten Flächen zu Eingriffen, die jedoch an anderer Stelle im Plangebiet durch Neuanpflanzungen von heimischen Gehölzen wieder ausgeglichen werden kann. Insgesamt gesehen sind somit keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu verzeichnen, zumal die Flächen im Plangebiet durch die frühere Nutzung weitestgehend anthropogen überprägt sind.

Wesentliche Auswirkungen auf das Lokalklima sind aufgrund der Vorbelastung durch die Nutzungsänderung nicht zu erwarten.

Allerdings kommt es durch die Neubebauung auf den bisher nicht versiegelten Flächen (Flurstück 651 und 529) zu Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Es entstehen z. B. Eingriffe in die Gehölzbestände und Vegetationsstrukturen, die jedoch durch die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Offenbodenstandorte, die als Lebensraum wichtig für bestimmte Tierarten sein können, bleiben als solche erhalten.

9.2 Städtebauliche Entwicklung

Der Bebauungsplan ist darauf ausgerichtet, dem Gewerbebestandsgebiet eine Erweiterung in seiner Nutzung zuzuführen. Somit wird in einem vielschichtigen Gewerbegebiet ein weiteres Nutzungsangebot geschaffen.

Ein mit der Realisierung der Planung einhergehender Eingriff in Natur und Landschaft kann durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen als grünordnerische Festsetzung, welche im Bebauungsplan beschrieben sind, ausgeglichen werden.

Hier wird insbesondere der Erhalt des Baumbestandes entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt sowie einzelne Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die in den Pflanzgebieten (P 1 und P 2) festgesetzt sind. Mit der Nutzungserweiterung wird die städtebauliche Situation in dem bestehenden Gewerbegebiet abgerundet.

9.3 Verkehr

Mit dem Planvorhaben wird kein neues Gewerbegebiet in Halle-Bruckdorf geplant. Es wird lediglich ein bestehendes Gewerbegebiet in seinem Bestand gesichert. Das Plangebiet selbst wird derzeit vollumfänglich genutzt. Auf der Grundlage des Ergebnisses eines Verkehrsgutachtens ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben nur in sehr geringem Maße zusätzlicher Verkehr induziert wird.

9.4 Wirtschaft

Als positiver Effekt für die Stadt Halle (Saale) ist zu verzeichnen, dass mit der Umsetzung der Planung neue Arbeitsplätze entstehen werden.

9.5 Städtischer Haushalt

Zusätzliche Kosten entstehen der Stadt Halle (Saale) weder in der Phase der Planung noch bei der Realisierung des Vorhabens.

10 Planverwirklichung

10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich vollständig in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind daher im Plangebiet nicht erforderlich.

10.2 Kostenschätzung

Die Kosten für das Planverfahren trägt der Vorhabenträger. Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Halle (Saale) keine Kosten.

B. Umweltbericht - nach Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz Nr. 2 BauGB

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes

Bezüglich des Standortes wird auf die Punkte 1, 2 und 5 (Teil I) des vorliegenden Begründungstextes verwiesen.

Planungsanlass und Ziele

Anlass der Planung ist die Absicht, einen bestehenden Fachmarkt zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb in unmittelbarer Nachbarschaft zum Einkaufszentrum Hallescher Einkaufspark (Bebauungsplan Nr. 24) zu erweitern. Darüber hinaus sollen Erweiterungsmöglichkeiten für Einzelhandelsflächen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten und Gewerbegebietsflächen entwickelt werden.

Die Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung soll mittels des Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Der Standort für diese geplante Maßnahme befindet sich in einem Teilbereich des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, in der die Ansiedlung von großflächigen Märkten mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorgesehen ist.

Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan in den Bereichen des Möbelmarktes nicht mehr mit den jetzigen Planungsabsichten übereinstimmen, ist parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (1998) der Stadt Halle (Saale) stellt den Erweiterungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Demzufolge verlangt die Erweiterung des Fachmarktes eine Änderung des Flächennutzungsplanes in Sondergebiet mit Zweckbestimmung großflächigen Einzelhandels (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO).

Folgende Ziele werden zusammengefasst:

- Sicherung der langfristigen Entwicklungsperspektive und Wettbewerbsfähigkeit für vorhandene Betriebe sowie Schaffung der Voraussetzung für Neuansiedlungen
- Planungsrechtliche Festsetzungen über die Regelungen der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit Sortimentsdefinition und die damit verbundene Beschränkung auf nicht zentrenrelevante Sortimente

Aufgabenstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einer Umweltprüfung unterzogen werden, in der entsprechend § 2a BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauGB die Belange der Schutzgüter betrachtet, erhebliche Auswirkungen bewertet und das Ergebnis in einem Umweltbericht dargestellt wird. Es sind dabei mögliche Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen aufzuzeigen. Auf den Standort „Deutsche Grube“ bezogen bedeutet dies, dass vorrangig Fragen zu den Altlasten sowie zum Immissionsschutz betrachtet werden müssen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bauleitplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

Gesetzliche Ziele des Umweltschutzes

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Des Weiteren ist der Schutz der Naturgüter in den einzelnen Fachgesetzen geregelt wie z. Bsp. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

Für das Verfahren des Bebauungsplans ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 24 14) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), i.V.m. § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. Dezember 2009 (BGBl. I S. 2986)) zu beachten. Entsprechende grünordnerische Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen.

Begleitend zur Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 157 war der Nachweis zu erbringen, dass durch die Schallemissionen der vorhandenen Gewerbe- bzw. gewerbeähnlichen Ansiedlungen und der geplanten Nutzungen innerhalb des betrachteten Bebauungsplangebietes (Zusatzbelastung) in ihrer Summe die zulässigen Immissionsrichtwerte an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung nicht überschritten werden. Deshalb wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet. Die Ergebnisse von Fachplanungen und Untersuchungen werden in die nachfolgenden Ausführungen eingestellt.

Die Ziele der Fachgesetze stellen einen Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So können bestimmte schutzgutbezogene Raumeinheiten (z.B. Biotoptyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden. Somit gibt der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung den Grad der Auswirkungen wieder, je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut ist, umso geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan

Sowohl der Landschaftsplan als auch der Landschaftsrahmenplan stellen das Plangebiet als Gewerbegebiet dar. Weitere Entwicklungsziele werden nicht benannt.

Ökologisches Verbundsystem Sachsen-Anhalt

Für das Plangebiet selbst sind aus dem Ökologischen Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt keine Aussagen abzuleiten.

Regional- und Bauleitplanung

Regionaler Entwicklungsplan Halle

In der zeichnerischen Darstellung des Entwurfs zum REP sind keine umweltbezogenen Ziele speziell zum Plangebiet festgelegt. Die Ziele wurden im Begründungsteil (Teil I) unter Punkt 4 erörtert.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) weist das Plangebiet als Gewerbefläche aus. Durch die Erweiterung des bestehenden Möbelmarktes um eine weitere Ausstellungsfläche von ca. 1.500 m² ist es notwendig, in diesem Bereich den Flächennutzungsplan zu ändern. Denn gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten und Sondergebieten mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel zulässig. Für Änderung des Flächennutzungsplanes ist ebenfalls eine Umweltprüfung notwendig.

Bauleitplanung

Bebauungspläne liegen für das in Rede stehende Plangebiet nicht vor.

2. Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Lage

Das Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 157 „Gewerbebestandsgebiet Deutsche Grube“ befindet sich im südöstlichen Stadtrand, ca. 7 km vom Stadtzentrum Halle (Saale) entfernt. Das Planvorhaben befindet sich im Stadtteil Bruckdorf in der Nachbarschaft zum Halleschen Einkaufspark (HEP) und in unmittelbarer Nähe zur Messe Halle gelegen. Darüber hinaus befindet sich nördlich der Bahnanlagen das Plangebiet „Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee“.

Gebietsstruktur

Das Gebiet ist sowohl aus der Innenstadt als auch überregional gut erreichbar (ca. 15 Minuten zur Autobahn BAB 14, ca. 30 Minuten zum Flughafen Leipzig/Halle).

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine Altbergbaufläche. Die Erschließung der Braunkohlevorkommen im Raum Bruckdorf begann 1835. Von 1905 bis 1911 wurde Braunkohle im Tagebau und von 1903 bis 1914 im Plangebiet und angrenzend im Tiefbau abgebaut. Zur Verarbeitung der hier und in angrenzenden Gruben und Tagebauen abgebauten Kohle wurde südöstlich des Plangebietes eine Brikettfabrik errichtet, die bis 1990 in Betrieb war. Des Weiteren befand sich im Umfeld das Ziegelwerk Halle. Die Umgebung des Plangebietes ist durch die frühere bergbauliche Tätigkeit geprägt (vgl. auch Punkt 4.4.5).

Davon zeugen zahlreiche Aufschüttungen, z.B. die Halden östlich der Dürrenberger Straße und die Tonhalde südlich der Bundesstraße Nr. 6 [22].

Eine natürliche bzw. naturnahe Umwelt ist auch im weiteren Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Nach Aufgabe des Altindustriestandortes ist seit ca. 1991 die Firma Schomburg GmbH & Co KG im östlichen Bereich des Plangebietes ansässig. In den Leichtbaulagerhallen werden Baustoffe und Baumaterialien gelagert.

Der westliche Bereich des Plangebietes ist geprägt durch die mittelständischen Gewerbebetriebe und Einzelhandelseinrichtungen. Der östliche Teil des Altstandortes ist weitestgehend ungenutzt.

2.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

2.1.2.1 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Pflanzen und Tiere

Die eigentliche natürliche Vegetation des Untersuchungsraumes wurde mit der damaligen industriellen sowie der derzeitigen gewerblichen Nutzung nachhaltig verändert. Eine natürliche oder eine naturnahe Vegetation ist im Plangebiet infolge der langjährigen Nutzung als Industrie- und Gewerbestandort nicht mehr vorhanden.

Bei einigen wenigen im Plangebiet verbliebenen Vegetationsbeständen handelt es sich um gepflegte Rasenflächen, Ruderalflächen und vereinzelte Bäume wie Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*) im Einfahrtsbereich der Firma Schomburg mbH und die innerhalb des Plangebietes immer wieder vorzufindenden Steinobstgewächse (Apfelbaum - *Malus domestica*). Durch Bauschuttablagerungen auf vielen Ruderalflächen ist die Bedeutung dieser Struktur als relativ gering für den Arten- und Biotopschutz einzuschätzen. Die Kartierung der Biotope kann der Anlage 6 zur Begründung entnommen werden.

Im Folgenden sind tabellarisch zusammengefasst die im Plangebiet kartierten Biotypen und ihre Bewertung bzgl. faunistischer Bedeutung, Strukturvielfalt, zeitliche und örtliche Wiederherstellbarkeit, die Gefährdung und Seltenheit sowie die Bedeutung insgesamt. Die Biotope wurden in Biotypen eingeteilt nach der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt von 2004. Dies gilt als Hilfsmittel für die Quantifizierung des Ausgleichsbedarfs bei Planverfahren im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Biotop- typ	Charakterisier- ung	Fläche m ²	Faunist. Bedeutung (1-5)	Struktur- vielfalt (1-5)	Wiederher- stellbarkeit (1-5)	Gefährdung/ Seltenheit (1-5)	Bewertg. Bedeutg. gesamt (1-5)
BW - versiegelte, bebaute Flächen (Gebäude)	Bodenversiegelung von Hochbauten mit Beton, Asphalt	9.612	Keine (5)	Keine (5)	Nicht relevant (5)	Nicht relevant (5)	Keine (5)
VSB - Straße, versiegelt	Bodenversiegelung, wasserundurch- lässig	4.037	Keine (5)	Keine (5)	Nicht relevant (5)	Nicht relevant (5)	Keine (5)
VPZ - befestigter Platz	Bodenversiegelung, ohne Hochbauten wasserundurch- lässig	10.777	Keine (5)	Keine (5)	Nicht relevant (5)	Nicht relevant (5)	Keine (5)
VPX - unbefestigter Platz	Wasserdurchlässig, durch Befestigungen mit Schotter und Kies	252	Keine (5)	Keine (5)	Nicht relevant (5)	Nicht relevant (5)	Gering (4) - Keine (5)
VWC - Weg versiegelt	Bodenversiegelung, wasserundurch- lässig	318	Keine (5)	Keine (5)	Nicht relevant (5)	Nicht relevant (5)	Keine (5)
URA - Ruderalflur, ausdauernd	langlebige Ruderalvegetation auf länger bestehenden Brachflächen	8.801	Hoch (2)	Hoch (2)	1 - 15 Jahre (4)	Keine (4)	Hoch (2)
URA/GMX - Ruderal, ausdauernd, Mesophile Grünlandbrache	arten-und struktur- armes Grünland mit langlebiger Ruderalvegetation	7.442	Hoch (2)	Hoch (2)	1 - 15 Jahre (4)	Keine (4)	Hoch (2)
HEC/HED Baumgruppe, heimisch/nicht heimisch	Bäumen in Gruppen, geschlossener Baum- bestand	2.871	Hoch (2)	Hoch (2)	15 - 25 Jahre (3)	Keine (4)	Hoch (2)
PYA - Beet, Rabatte	Zierbepflanzungen mit Bodendeckern, teilw. mit Einfassungen,	617	Keine (5)	Gering (4)	1 - 15 Jahre (4)	Keine (4)	Gering (4)
GSB - Scherrasen	weniger intensiv genutzte Flächen, gepflegte Rasenfläche	3.259	Keine (5)	Gering (4)	1 - 15 Jahre (4)	Keine (4)	Gering (4)
PYY - sonstige Grünfläche	Bepflanzungen zur Grün- und Freiraum- gestaltung, keine eindeutige Biotop- abgrenzung mgl.	626	Keine (5)	Mittel (4)	1 - 15 Jahre (4)	Keine (4)	Gering (4)
HYB - Gebüsch, stickstoffreicher, ruderaler STO (überwiegend heimisch)	geschlossener Bestand von überwie- gend Sträuchern und kleineren Bäumen	69	Hoch (2)	Hoch (2)	15 - 25 Jahre (3)	Keine (4)	Hoch (2)
HEX - sonstiger Einzelbaum	Einzel stehende Bäume	420	Hoch (2)	Hoch (2)	15 - 25 Jahre (3)	Keine (4)	Hoch (2)
Summe		49.101					

Quelle: Bewertungsstufen der Bedeutung der Biotope, in Anlehnung an: KAULE, G. (1991): Arten- und Biotopschutz, S. 107.

Des Weiteren wurde innerhalb des Planverfahrens im Plangebiet (südlich) Gehölzbestände beseitigt, die für Untersuchungen zum Brutvogelbestand vorgesehen waren. Diese Untersuchung konnte deshalb nicht erhoben werden, aber in der Bestandsermittlung wurde diese Fläche mit berücksichtigt.

Als Lebensräume für Pflanzen und Tiere sind im Rahmen dieser Betrachtung nur die wenigen Rasenflächen, Ruderalflächen, Gehölze und vereinzelt Bäume zu nennen, wobei die Bäume auch Ansitzwarten bzw. Brutplätze für Vögel darstellen.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses wurde bei der anschließenden Ortsbegehung ein Obstgehölzbestand (Pyrinae) südlich des Plangebietes wahrgenommen. Zum Scoping Termin wurde bezüglich des landschaftsbildenden Gehölzbestandes eine Brutvogelkartierung gefordert. Die Erhebung der Vogelarten sollte ab März 2014 erfolgen. Diese Gehölzbestände wurden vermutlich Anfang des Jahres (2014) beseitigt, so dass eine Brutvogelkartierung nicht mehr möglich war.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen und der Lage des Bebauungsplangebietes an der im Norden angrenzenden Bahntrasse sowie im südlichen Bereich (auf der Halde) können Brutvögel der Gehölze und Bodenbrüter sowie an oder in Gebäuden brütende Arten erwartet werden. Wie aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag von Herrn Dr. Lederer entnommen werden kann, werden häufige und ungefährdete Brutvögel entsprechend der Nistgilden in Arten mit jährlich wechselnden Brutplätzen und Arten mit dauerhaft genutzten Nistplätzen unterteilt.

Diese Arten werden für das Land Sachsen-Anhalt nicht als gefährdet eingestuft und sind nicht in Anhang I der VSchRL gelistet oder nach BNatschG streng geschützt. Die Erhaltungszustände der Arten können daher als günstig angesehen werden. Es sei zu erwähnen, dass vorhandene Ausweichquartiere in mittlerer und größerer Distanz vorhanden (Waldbestand am Hufeisensee, Kleingartenanlagen) sind. Die Betroffenheit von Brutbäumen und Ansitzwarten für die Avifauna kann somit weitestgehend vernachlässigt werden.

Eine konkrete Bestandsaufnahme von Brutvögeln und Gebäudebrütern liegt nicht vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen im Plangebiet können Brutvögel der Gehölze sowie Boden- und Gebäudebrüter (leerstehende Gebäude vorhanden) erwartet werden.

Da sich auf dem Gelände u.a. auch Offenbodenstandorte befinden, kann damit gerechnet werden, dass auch an diese Standorte angepasste Tierarten aus dem Spektrum der Libellen, Reptilien und Insekten anzutreffen sind.

Ein besonderes Augenmerk galt deshalb im Plangebiet den Reptilien insbesondere der Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Es wurden die für die Zauneidechsen im Gelände als potenziell geeignete Habitate erscheinenden Strukturen und Flächen untersucht. Die Zauneidechse gilt nach BNatSchG als streng geschützt (Anhang IV-Art der FFH-Richtlinie). Wie das artenschutzrechtliche Fachgutachten (Anlage 5) aufzeigt, konnten am Rand der nordöstlichen Grünfläche zwei Exemplare der Zauneidechse nachgewiesen werden.

Des Weiteren wurde am Rand der nördlichen Grünfläche im Osten des Plangebietes sowie auf der Böschung der Erweiterungsfläche für Gewerbe (Flurstück 529) je ein Exemplar beobachtet. Aufgrund der günstigen Habitats auf den Randbereichen des Bahndammes sind ebenfalls Zauneidechsen zu erwarten, konnten aber zu den Begehungsterminen nicht nachgewiesen werden.

Innerhalb des Plangebietes sind Gebäude vorhanden, die seit langer Zeit leer stehen. Diese Gebäude können daher potenzieller Lebensraum als Wochenstuben und Winterquartiere für Fledermäuse (*Microchiroptera*) sein.

Es wird empfohlen, einen Gebäudeabriss außerhalb der Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse vorzunehmen. Über diese Bauzeitenregelung wird ausgeschlossen, dass Brut- und Ruhestätten von Fledermäusen beeinträchtigt werden.

Biologische Vielfalt (Biodiversität)

Bei dem ausführlich beschriebenen Plangebiet handelt es sich um einen industriellen bzw. gewerblichen Altstandort. Durch die mehr als 60 Jahre fortwährende Nutzung konnte sich die Vegetation ihren Raum nur gering zurückerobert. Somit ist die ökologische Wertigkeit aufgrund der Vorbelastungen als gering einzuschätzen. Auch wenn die Vegetationsflächen und Grünflächen durchaus Bedeutung für die Avifauna aufweisen, ist die avifaunistische Vielfalt und die biologische Vielfalt insgesamt als gering einzustufen.

Bewertung

Tabelle 1: Bewertungsfaktoren Naturnähe/Struktur- und Artenvielfalt

Wertstufe	Standortbedingungen
gering	<ul style="list-style-type: none">- nur vereinzelt natürliche Strukturen- Gebiet ist überwiegend stark anthropogen überprägt- vorrangig Sekundärbiotope- Vorkommen an euryöken, artenarmen Tier- und Pflanzenarten- Keine Vorkommen an gefährdeten/geschützten Arten- Wiederherstellung der Biotope in kurzer Zeit (<25 Jahre) möglich
mittel	<ul style="list-style-type: none">- hoher Anteil natürlicher Strukturen- Gebiet ist teilweise anthropogen überprägt- Vorkommen von Primär- und Sekundärbiotopen- Vorkommen an euryöken sowie zu geringeren Anteilen stenöken Tier- und Pflanzenarten.- mögliches Artenspektrum nur unvollständig vorhanden- Teilweise Vorkommen an gefährdeten/geschützten Arten- Wiederherstellung der Biotope mittelfristig (25-50 Jahre) möglich
hoch	<ul style="list-style-type: none">- natürliche Lebensräume- keine anthropogene Überprägung- ausschließlich Primärbiotope- Vorkommen an euryöken sowie zu höheren Anteilen stenöken Tier- und Pflanzenarten- mögliches Artenspektrum vollständig vorhanden- Zahlreiche Vorkommen gefährdeter/geschützter Arten- Zahlreiche Biotope können nicht wiederhergestellt werden oder nur langfristig (>50 Jahre)

Quelle: in Anlehnung an das Merkblatt zur UVS in der Straßenplanung der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V.

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich Naturnähe, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt kann als untergeordnete Bedeutung eingestuft werden, da starke anthropogene Überprägungen stattfanden.

Gefährdete oder geschützte Tier- und Pflanzenarten wurden innerhalb des Plangebietes, mit Ausnahme der Zauneidechse, nicht nachgewiesen. Im Osten des Plangebietes, in den Bereichen der Offenbodenstandorte, kann das Vorkommen von Insekten und Libellen nicht ausgeschlossen werden. Diese potentiellen Habitatsflächen werden nicht überplant. Die Strukturen bzw. die ökologische Funktionen bleiben erhalten und werden durch CEF-Maßnahmen aufgewertet (siehe textlichen Festsetzungen A 1).

Zusammenfassend (lt. Tab. 1) lässt sich der Standort anhand des derzeit zur Verfügung stehenden Datenbestandes sowie der Bewertung hinsichtlich Fauna, Flora und Vielfalt im Gebiet als von geringer Bedeutung einstufen.

2.1.2.2 Boden

Vor der Nutzung als Gewerbefläche wurde das Gebiet industriell genutzt und aus der natürlichen Untergrundschiebung aus saalezeitlichen Geschiebelehm/-mergel, Sande und Kiese haben sich anthropogen veränderte Oberflächen entwickelt, die heute zu mehr als 60% versiegelt sind. Somit muss von einem grundlegend veränderten geologischen Normalprofil ausgegangen werden.

Auf Grund der langjährigen gewerblichen/industriellen Nutzung sowie bergbaulicher Tätigkeiten sind Bodenveränderungen und Altlasten erfasst. Aufgrund vorliegender Informationen zu angrenzenden Flächen (Bebauungsplan Nr. 133 und Nr. 24) kann vermutet werden, dass auch im Plangebiet erhöhte Schadstoffkonzentrationen im Boden möglich sind. Somit können lokale, bisher nicht erkannte Belastungen des Bodens mit Schadstoffen nicht ausgeschlossen werden.

Die untere Bodenschutzbehörde wird zur eindeutigen Klärung des Altlastverdachts Untersuchungen beauftragen, deren Ergebnisse mitentscheiden, ob sich in der Planzeichnung eine Kennzeichnungspflicht für umweltgefährdende Stoffe gemäß § 9 (5) Abs. 3 BauGB ableitet. Baumaßnahmen sind deshalb durch ein Ingenieurbüro fachtechnisch zu begleiten. Der anfallende Erdaushub ist organoleptisch zu kontrollieren und eine Beurteilung hinsichtlich der Verwertbarkeit bzw. der Entsorgungsanforderungen zu unterziehen

Eine Sonderstellung nehmen der südliche und östliche Teil des Flurstückes 529 ein. Die heutige morphologische Form (GOK durch Anschüttung ca. 2 - 3 m über dem umgebenden Gelände) berechtigt zu der Annahme, dass es sich um den westlichen Teil der ehemaligen abgedeckten Aschedeponie des Heizkraftwerkes Bruckdorf handelt. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 wurde ein Baugrundgutachten erstellt. In diesem Baugrundgutachten wurden folgende Angaben zur Aschehalde gemacht [22]:

„Aschehalde“

- Lage aus aufgefüllten Mutterboden (Sande, Schluffe)
- Deckschicht - anthropogene Auffülle mit Bauschuttresten
- Anthropogene Kippenauffülle aus Mittelsanden und Bauschuttresten
- Anthropogene Haupteinlagerung der Aschehalde (Kohlegrus, Bauschutt)“

Der Bodenwasserhaushalt ist im Plangebiet durch insgesamt vorwiegend trockene Standortverhältnisse gekennzeichnet. Grundwasserbedingte Einflüsse auf die Bodenfeuchteverhältnisse sind nicht zu verzeichnen. Dazu trägt auch die künstliche Wasserhaltung bei, die im Rahmen des Bergbaubetriebes eingerichtet wurde und derzeit von der LMBV noch betrieben wird.

Bewertung

Tabelle 2: Bewertungsfaktoren Natürlichkeitsgrad Boden

Wertstufe	Standortbedingungen
gering	<ul style="list-style-type: none">– vollständig veränderter Boden– kein natürlicher Schichtenaufbau– natürliche Bodenfunktionen sind nicht oder stark eingeschränkt möglich
mittel	<ul style="list-style-type: none">– teilweise anthropogen überprägter Boden– natürlicher Schichtenaufbau ist vorhanden– natürliche Bodenfunktionen sind, teilweise jedoch nur eingeschränkt, möglich
hoch	<ul style="list-style-type: none">– Boden nicht anthropogen überprägt– natürlicher Schichtenaufbau– natürliche Bodenfunktionen sind uneingeschränkt möglich

Quelle: in Anlehnung an das Merkblatt zur UVS in der Straßenplanung der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V.

Die im Planungsraum vorherrschenden Bodenverhältnisse sind bedingt durch die bereits genannten Vorbelastungen als stark anthropogen überprägt einzustufen. Ein natürlich gewachsener Schichtenaufbau des Bodens ist im oberen Bodenbereich aufgrund der Auffüllung nicht vorhanden. Demnach ist der Natürlichkeitsgrad als gering einzustufen (Tab. 2).

Diese Bodenstrukturen sind häufig in Altindustrie- bzw. Altgewerbegebieten zu finden, so dass sie hinsichtlich der Kriterien Seltenheit und Gefährdung als sehr gering zu bewerten sind.

2.1.2.3 Wasser

Hydrologisch gehört der Standort zum Einzugsgebiet der Reide, die östlich des Stadtgebietes nach Süden zur Weißen Elster hin entwässert.

Grundwasser

Zum Grundwasserspiegel liegen derzeit keine Erkenntnisse vor. Im Bebauungsplan Nr. 133 wird ein Grundwasserspiegel von ca. 5 - 6 m unter GOK angegeben.

Im Zuge des Planverfahrens zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden werden hierzu die Informationen aus den Stellungnahmen eingearbeitet. Auch liegen keine Angaben zur Grundwasserneubildungsrate nicht vor.

Im Planungsgebiet selbst bzw. angrenzend befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet bzw. im Umfeld sind keine Vorfluter vorhanden. Der Landschaftsraum entwässert in die Reide.

Innerhalb des Plangebietes sind keine dauerhaften Fließ- und Stillgewässer vorhanden. Lediglich nach Starkregenfällen können sich temporäre Kleinstgewässer bilden.

Bewertung

Tabelle 3: Bewertungsfaktoren Empfindlichkeit Grundwasserkörper

Wertstufe	Standortbedingungen
gering	<ul style="list-style-type: none">- wasserundurchlässige Bodenschichten- sehr hoher Grundwasserflurabstand- hohe Speicher- und Regulationsfunktion des Bodens
mittel	<ul style="list-style-type: none">- geringe Wasserdurchlässigkeit der Bodenschichten- mittlerer Grundwasserflurabstand- mittlere Speicher- und Regulationsfunktion des Bodens
hoch	<ul style="list-style-type: none">- stark wasserundurchlässige Bodenschichten- geringer Grundwasserflurabstand- geringe Speicher- und Regulationsfunktion des Bodens

Quelle: in Anlehnung an das Merkblatt zur UVS in der Straßenplanung der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V.

Die Grundwasserdynamik im Planungsgebiet ist durch starke anthropogene Vorbelastungen, vorrangig durch die Änderung der Bodenschichtenfolge durch den Bergbaubetrieb, stark verändert.

Das anstehende Grundwasser ist nicht gegen eindringende Schadstoffe geschützt und hat deshalb eine hohe Empfindlichkeit.

2.1.2.4 Luft, Klima

Die Stadt Halle (Saale) liegt ost-südöstlich des Harzes und damit in dessen Regenschatten (Luv-effekt). Der Regenschatten wirkt sich mindernd auf die durchschnittliche Niederschlagsmenge im Stadtgebiet aus. Der mittlere jährliche Niederschlag beträgt 498 mm. Das Gebiet der Stadt Halle (Saale) und seiner umliegenden Gemeinden wird zum „Mitteldeutschen Trockengebiet“ gezählt.

Die Lufttemperatur beträgt im Jahresmittel 9°C. Der kälteste Monat ist der Januar mit einer mittleren Lufttemperatur von 0,2 °C, der wärmste Monat ist der Juli mit ca. 18°C. Die unterschiedlichen Stadtgebiete sind kleinklimatisch zu beurteilen. Es bildet sich je nach Durchgrünungsfaktor und Bebauungsstrukturen ein spezifisches Lokalklima heraus. Da der Standort „Deutsche Grube“ eine relativ geringe Flächengröße aufweist und keine geschlossene Bebauung trägt, wird sich hier im Vergleich zu anderen Stadtgebieten in Halle noch kein ausgeprägtes Stadtklima entwickelt haben.

Vorbelastet ist das Plangebiet durch die großflächige Versiegelung, die eine Frischluftproduktion verhindert und Wärmeinseleffekte erzeugt. Lärmbelastungen erfolgen insbesondere durch den Schienenverkehr und durch das Anfahren der Handel- und Gewerbezentren. In unmittelbarer Nähe werden keine Messungen zur Feinstaubbelastung (Luftschadstoffe) erhoben. Ein permanentes Monitoring erfolgt in den Stationen der Stadtmitte. Demnach können für diesen Standort an der Deutschen Grube keine Angaben bzw. Rückschlüsse gemacht werden.

Bewertung

Tabelle 4: Bewertungsfaktoren Klimatische Funktionen

Wertstufe	Standortbedingungen
gering	<ul style="list-style-type: none">– hoher Versiegelungsgrad– kein Gehölzbestand– Gebiet mit hohen Belastungen durch Immissionen (Abgase)
mittel	<ul style="list-style-type: none">– geringer Versiegelungsgrad– anteilmäßig Gehölzbestand– Gebiet mit geringen Belastungen durch Immissionen (Abgase)
hoch	<ul style="list-style-type: none">– Flächen vollständig unversiegelt– umfangreicher Gehölzbestand– Gebiet ohne Immissionsbelastungen

Quelle: in Anlehnung an das Merkblatt zur UVS in der Straßenplanung der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V.

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktionen ist von untergeordneter Bedeutung. Es können lediglich Ventilationsbahnen durch die unterschiedliche Erwärmung von Flächen auftreten.

Der hohe Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten, die hier jedoch ohne spürbaren Einfluss auf das Stadtklima bleiben.

2.1.2.5 Wirkungsgefüge zwischen 2.1.2.1 - 2.1.2.4

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Es sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Es bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser sowie Klima und Luft. An dieser Stelle soll auf wesentliche Wechselwirkungen eingegangen werden: Die starke anthropogene Überprägung des Bodens wirkt sich negativ auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aus, da viele Tiere und Pflanzen keinen angemessenen Lebensraum finden.

Die oberflächigen Bodenveränderungen durch die anthropogene Nutzung (Aufschüttungen, Versiegelung) haben einen erheblichen Einfluss auf die Ausprägung bzw. Veränderung der vorkommenden Biotope und bilden die Ursache für das Vorkommen großflächiger Ruderalflurbestände. Die Ruderalflächen bilden wiederum Lebensräume für geschützte Tierarten (z. B. Zauneidechsen).

Die Versiegelung des Bodens beeinflusst das Klima, da dies zur Überwärmung der versiegelten Flächen führt. Des Weiteren ist eine geringere Grundwasserneubildungsrate aufgrund fehlender Versickerungsmöglichkeit zu nennen.

Die Lebensqualität für den Menschen und die Aufenthaltsqualität eines städtischen Raumes hängen entscheidend von den Schutzgütern Klima, Luft und Pflanzen ab. Diese sind durch die Lärmbelastung sowie den geringen Anteil an Grünflächen sehr beeinträchtigt.

2.1.2.6 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden.

Das Bebauungsplangebiet ist weitestgehend sehr uniform, was an der Einheitlichkeit von Oberflächenformen sowie Vegetations- und Nutzungsstrukturen liegt. Eine Ausnahme bildet die südliche Halde (Aschehügel) innerhalb des Plangebietes. Mit 3 m Mächtigkeit ist der Hügel markant für das Landschaftsbild.

Die Umgebung wird bestimmt durch das Einkaufszentrum HEP mit Parkfläche und der Photovoltaikanlage. Des Weiteren befinden sich vereinzelt ausgedehnte Brachflächen im Plangebiet.

Neben den visuellen Beeinträchtigungen führt weiterhin der Lärm zur Minderung der Erholungsfunktion. Insbesondere die nördlich des Plangebiets verlaufende Bahntrasse sowie die südwestlich verlaufende Bundesstraße Nr. 6 bzw. das Verkehrsaufkommen bei Kundenverkehr (Einkaufszentrum HEP) bedingen eine Verlärmung. Freizeit- und Erholungseinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung

Tabelle 5: Bewertungsfaktoren Erholungseignung/Landschaftsbild

Wertstufe	Standortbedingungen
gering	<ul style="list-style-type: none">- fehlende Ausstattung mit Strukturen/Angeboten zur Erholungsnutzung- keine bzw. nur vereinzelt gliedernde Grünstrukturen- hoher Grad der visuellen, akustischen und stofflichen Vorbelastungen- unzureichende Erschließungsmöglichkeiten
mittel	<ul style="list-style-type: none">- anteilmäßige Ausstattung mit Strukturen/Angeboten zur Erholungsnutzung- anteilmäßig gliedernde Grünstrukturen- vereinzelte visuelle, akustische und stoffliche Vorbelastungen- teilweise Erschließungsmöglichkeiten
hoch	<ul style="list-style-type: none">- hohe Ausstattung mit Strukturen/Angeboten zur Erholungsnutzung- zahlreiche gliedernde Grünstrukturen- keine visuellen, akustischen und stofflichen Vorbelastungen- Gebiet voll erschlossen

Quelle: in Anlehnung an das Merkblatt zur UVS in der Straßenplanung der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V.

Das Plangebiet ist insgesamt gewerblich bzw. industriell überprägt. Die Umgebung wird bestimmt durch Hauptverkehrsstrassen und den HEP-Markt sowie den Baustoffhandel Schomburg GmbH. Neben den genannten visuellen Beeinträchtigungen führt weiterhin der Lärm durch die nahe gelegenen Verkehrs- und Bahntrassen dazu, dass das Plangebiet keinerlei Erholungsfunktion aufweist.

Sichtbeziehungen zu kulturhistorischen Gebäuden oder Bereichen besonderer Landschaftskultur existieren nicht.

2.1.2.7 Mensch (Gesundheit, Bevölkerung, Familien-/Kinderfreundlichkeit)

Bei dem Betrachtungsraum handelt es sich um einen ehemaligen Altindustriestandort. Gebäude sind nach Nutzungsaufgabe zurückgebaut und viele sind durch die neue Nutzung entstanden.

Das Schutzgut Mensch wird durch Emissionen resultierend aus dem hohen Verkehrsaufkommen der tangierenden Hauptverkehrsstraßen sowie der nördlich gelegenen Bahntrasse beeinträchtigt.

Hierzu wurde eine schalltechnischen Untersuchung beauftragt die für die ausgewiesenen Flächen „Erweiterung für Sondergebiete“ und „Erweiterung für Gewerbeflächen“ Emissionskontingente LEK, tags, nachts nach DIN 45691, unter Berücksichtigung der vorhandenen gewerblichen Vorbelastung (z.B. Schomburg GmbH, HEP Hallescher Einkaufspark) ermittelt [14].

Mit der Kontingentierung soll vorrangig für die gewerblichen Nutzer der geplanten Erweiterungsflächen Rechtssicherheit geschaffen, ihre Entwicklung möglichst wenig eingeschränkt, aber gleichzeitig dem Schutzbedürfnis der benachbarten Wohnbebauung Rechnung getragen werden.

Für die ausgewiesenen Erweiterungen der Sondergebiets- und Gewerbeflächen wurden Emissionskontingente ermittelt, mit denen das Einhalten der Planwerte an der schutzbedürftigen Bebauung gewährleistet wird.

Zum Untersuchungsansatz wurden zuvor die betroffene Umgebungsbebauung bzw. die umgebenden Flächennutzungen eingestuft. Dabei wurde klargestellt, dass das Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 158 am Hufeisensee als Gebiet für Freizeitsport und Golfplatzanlage keinen schutzwürdigen Status genießt. Deshalb sind in Bezug zur Lärmimmission oder Lärmemissionen wechselseitig keine Auswirkungen zu befürchten.

Es wurden noch keine Untersuchungen zur Klärung der Altlastensituation im Bereich des Plangebietes durchgeführt [22]. Diese werden durch die untere Bodenschutzbehörde veranlasst. Erst danach kann eine eindeutige Bewertung der Altlastensituation im Plangebiet vorgenommen werden. Generell ist mit Auffüllungen (Asche, Bauschutt) und Schadstoffbelastungen zu rechnen.

Bewertung

Mit der vorliegenden Planung erfolgt zum einen die Inanspruchnahme einer bereits genutzten Fläche und zum anderen einer bisher brach liegenden Fläche. Bei Einhaltung beschriebener Hinweise und Maßnahmen kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass die Planung keine Folgen für die Bevölkerung und die Umwelt hat, die sich negativ auf die Bevölkerung und die Umwelt auswirken. Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die planerischen Absichten keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ausüben.

2.1.2.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht vorhanden. Es befinden sich keine Baudenkmale nach Denkmalschutzgesetz im Plangebiet. Ebenso sind keine Sachgüter vorhanden.

Bewertung

Es sind keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern zu erwarten.

2.1.2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Wirkg. durch Wirkg. auf	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Land- schaft	Kultur-/ u.Sach- güter
Mensch		+	+	0	0	0	0	0	0
Pflanzen	-		+	-	0	0	0	-	0
Tiere	-	+		-	0	0	0	0	0
Boden	0	+	+		+	0	0	0	0
Wasser	-	0	0	-		0	0	0	0
Klima	-	+	+	-	0		0	+	0
Luft	0	+	+	0	0	+		+	0
Land- schaft	0	+	0	0	0	0	0		0
Kultur-/ Sachgüter	0	0	0	0	0	0	0	0	

-- stark negative Wirkung / - negative Wirkung / 0 neutrale Wirkung / + positive Wirkung / ++ stark positive Wirkung

In der vorstehenden Tabelle ist aus planerischer Sicht dargestellt, welche Wirkungen von den einzelnen Schutzgütern bezogen auf andere ausgehen. Dies ist wie folgt zu erläutern:

Im Plangebiet führt die geplante Überbauung von Boden zu einer, wenn auch sehr geringen neuen Flächenversiegelung. Die Errichtung von neuen Hochbauten stellt einen Eingriff in das Landschaftsbild dar, der jedoch nicht als gravierend anzusehen ist, da das Landschaftsbild im betroffenen Bereich auch im aktuellen Zustand nicht als sensibel betrachtet werden kann und nicht zu Erholungszwecken dient.

Im zu bewertenden Plangebiet bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Im Folgenden wird auf die wesentlichen dokumentarisch eingegangen:

Eine relativ starke Versiegelung und eine partiell hohe Bodenverunreinigung beherrschen die vorzufindende Situation im Plangebiet. Die starke Versiegelung und die anthropogene Überprägung des Bodens wirken sich negativ auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aus. Daneben beeinflusst die Versiegelung des Bodens auch das Klima, da sie zur Überwärmung der versiegelten Flächen führt.

Die Lebensräume für Tiere und Pflanzen erfahren eine Veränderung. Da durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen der Pflanzenbestand zum Teil aufgewertet wird und der Eingriff ausgeglichen werden kann, ist diese Veränderung nicht negativ zu bewerten. Des Weiteren bleiben viele Bereiche der Vegetation im Plangebiet erhalten.

Die Lebensqualität für den Menschen und die Aufenthaltsqualität eines städtischen Raumes hängen entscheidend von den Schutzgütern Klima, Luft, Landschaftsbild und Pflanzen ab. Diese sind durch das hohe Verkehrsaufkommen (Hauptverkehrs- und Bundesstraßen, Bahnstrecken) und des geringen Anteils an Grünflächen mit landschaftsgestalterischer Qualität beeinträchtigt.

2.1.2.10 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Schutzgebiete i. S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt.

Das Landschaftsbüro Dr. Lederer zeigt in der Sonderuntersuchung der Fauna auf, dass ein Nachweis von vereinzelt Individuen der Zauneidechse im östlichen und südlichen Teil des Plangebietes untersucht und vor Ort festgestellt wurde. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer Inanspruchnahme der nachgewiesenen Habitate dieser Art. Die Zauneidechse gilt gemäß BNatSchG als streng geschützt (Anhang IV - Art der FFH-Richtlinie). Die Ergebnisse der Untersuchung, die als Hinweise in den Bebauungsplan eingegangen sind, sind der Anlage 4 der Begründung zu entnehmen (CEF-Maßnahme).

2.1.2.11 Weitere Schutzgebiete

Es sind keine weiteren Schutzgebiete bzw. geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 22 NatSchG LSA vorhanden.

2.1.2.12 Zusammenfassende Bewertung

Der im Plangebiet durch die gewerbliche und industrielle Überprägung vorherrschende hohe Versiegelungsgrad von mehr als 60% bedingt, dass keine natürlichen Bodenverhältnisse vorhanden sind. Damit ist auch die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Das Gebiet trägt durch seinen hohen Versiegelungsgrad nicht zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse bei. Der Mangel an raumbildenden Grünstrukturen und die vorhandenen Zweckbauten beeinflussen das Orts- und Landschaftsbild negativ.

Die Vorkommen seltener und im Bestand gefährdeter Tierarten wurden gutachterlich erfasst. Für das erfasste Gebiet werden im Bebauungsplan Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Aufgrund der im östlichen und südlichen Geltungsbereich vorgefundenen Zauneidechsen wurde auf eine Überplanung dieser Flächen weitestgehend verzichtet. Des Weiteren werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Artenschutz getroffen. Zauneidechsen sind in Sachsen-Anhalt nicht gefährdet, unterliegen aber dem Schutz der EU.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die geplante Nutzungserweiterung des Standortes hinsichtlich Natur und Landschaft keine wertvollen Bereiche in Anspruch genommen werden. Eine Entwicklungsmöglichkeit des Raumes hinsichtlich Vernetzung mit benachbarten, für den Naturschutz

wertvollen Flächen bestehen durch die trennende Wirkung der Verkehrsstrassen kaum. Für das Schutzgut Mensch kann eine hohe Vorbelastung der Fläche durch angrenzende Verkehrsimmissionen festgestellt werden.

Fazit:

Aufgrund der Vornutzung hat das Plangebiet insgesamt für alle Schutzgüter eine eher geringe bis mittlere Bedeutung. Gleiches gilt in Bezug auf die Empfindlichkeit bezüglich äußerer Einwirkungen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

2.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

2.2.1.1 Vorhabenunabhängiges Zielkonzept

Es kann davon ausgegangen werden, dass ohne die vorliegende Planung sich auf den Flächen, insbesondere auf den Flächen der Flurstücke 651 und 529 des Gewerbebestandsgebietes eine ungestörte Sukzession stattfinden würde. Die Flächen liegen seit Jahrzehnten brach und werden lediglich im Einfahrtsbereich zu den einzelnen Unternehmen gepflegt.

Der Weiterbetrieb der Einzelhandels- Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen auf dem gesamten Plangebiet wäre auf Dauer möglich. Wahrscheinlich würden allerdings die Ablagerungen von Bauschutt und Gehölzverschnitt, v. a. im östlichen Bereich des Plangebietes, weiterhin zunehmen.

Die Neuversiegelung des Bodens wird dadurch begrenzt, dass für das Plangebiet nur eine maximal zulässige Versiegelung von 80 % festgesetzt wird. Aus den Festsetzungen ergibt sich die Möglichkeit, grünordnerische Maßnahmen auf den verbleibenden Grundstücksflächen umzusetzen.

2.2.1.2 Vorhabenabhängiges Zielkonzept

Durch den hohen Versiegelungs- und Bebauungsgrad des Plangebietes sind die meisten naturräumlichen Potentiale und Schutzgüter bereits nur noch sehr eingeschränkt funktionsfähig. Als Zielvorstellung gilt deshalb, diesen Zustand, wenn nicht zu verbessern, dann jedoch zumindest nicht weiter zu verschlechtern.

Durch die Planung sollen, soweit planungsrechtlich möglich, weitestgehend viele ortsbildprägende Gehölzstrukturen (Linde, Obstbäume) erhalten bleiben. Dies gilt für die Gehölze im nördlichen (entlang der Bahntrasse) sowie im östlichen Bereich des Plangebietes.

Die neu entstehenden Baugebiete bzw. Erweiterungen der derzeitigen Nutzungsstrukturen (Halde/Kippe, Flurstück 529) sollen in den umgebenden Landschaftsraum eingebunden werden.

Darüber hinaus werden alle Eingriffe zu 100% durch geeignete Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet wieder ausgeglichen.

2.2.1.3 Zielkonzept für die weitere Entwicklung von Natur und Landschaft im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld sind keine weiteren Änderungen von Natur und Landschaft vorgesehen, die rückkoppelnd auf das Plangebiet einwirken können.

2.2.2 Konfliktanalyse

2.2.2.1 Planungs-Prognose

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen dazu, dass offene Böden versiegelt werden. Damit verbunden ist der Verlust von Vegetationsbeständen, der Verlust von Bodenfunktionen, die Verminderung der Grundwasserneubildung und eine stärkere lufthygienische Belastung. Die Auswirkungen halten sich jedoch aufgrund der Vorprägung des Standortes in Grenzen.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es im Bereich der Bau- und Erweiterungsflächen bau- und anlagebedingt zur Beseitigung von ca. 18% des Gehölzbestandes. Dies sind v.a. die Bereiche auf den Flurstücken 651, 529, 604 und 731. Es kommt zum Verlust von Baumgruppen, Ruderalfluren mit ausdauernden Arten sowie mesophiler Grünlandbrachen.

Auf das Schutzgut Boden hat die Neuversiegelung von bisher unversiegelten, aber aufgeschütteten Bodenflächen prinzipiell Auswirkungen z. B. auf den Wasserhaushalt oder das biotische Ertragspotential. Da sich jedoch in der Bilanz der Versiegelungsgrad durch die Planung nur geringfügig ändern wird, sind hier keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Da es sich, wie vorgenannt, um ein Gewerbebestandsgebiet handelt, können die Neuversiegelungen nicht an anderer Stelle durch Entsiegelung im Plangebiet ausgeglichen werden.

Die bestehenden Gebäude befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand in Nutzung bzw. stehen leer. Eingriffe in das Schutzgut Wasser sind nicht zu verzeichnen, da keine Störung des Bodenwasserhaushalts zu befürchten ist.

Die Fahrzeugbewegungen im Plangebiet werden durch den Kundenverkehr und den Lieferverkehr nicht erheblich zunehmen. Es sei angemerkt, dass mit dem Planvorhaben kein neues Gewerbegebiet in Halle-Bruckdorf entsteht. Bei den hinzukommenden Einzelhandelseinrichtungen (Fachmärkte) bzw. Erweiterungen in einer bereits komplett erschlossenen Lage ist nicht von einem Neuverkehr auszugehen. Dies wurde im Rahmen der vorliegenden Schallimmissionsprognose berücksichtigt [14].

Unzumutbare Schallemissionen mit Auswirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen können durch die Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz vermieden werden.

Der sachgerechte Umgang mit Abwasser ist durch das bestehende zentrale Entsorgungssystem der Stadt gewährleistet. Die Schmutzwässer sowie die Straßenentwässerung werden über die Kanalisation der zentralen Abwasserbehandlung separat abgeleitet. Der Anbindepunkt an das öffentliche Netz befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand in der Straße „Deutsche Grube“.

Aufgrund der Bodenbelastungen (Halle „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“ unter der Registriernummer 500125 erfasst) und der früheren bergbaulichen Nutzung ist es nicht angeraten, das im Plangebiet anfallende Regenwasser zu versickern. Die Schmutzwasserentsorgung kann über das bestehende Schmutzwasserkanalnetz aufgenommen und abgeleitet werden.

Zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie werden im Rahmen dieses Bebauungsplans keine Festsetzungen getroffen werden. Diese Entscheidung über die Art der Energieversorgung obliegt dem jeweiligen Bauherrn.

Die allgemeinen Ziele des Landschaftsplans wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht sind nicht vorhanden.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Tabelle 6: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Immissionsbelastung der Haushalte durch Baulärm ▪ Immissionsbelastung durch zusätzliches Verkehrsaufkommen ▪ Visuelle Beeinträchtigungen 	0 – –
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust von Lebensräumen und teilweise Chance zur Entstehung neuer Lebensräume durch Grüngestaltung ▪ Zusätzlicher Nahrungssuchraum für Tiere durch Bebauung 	– –
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch verändertes Versickerungsverhalten ▪ Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung ▪ Ggf. Bodenerosion 	* * –
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Überbauung ▪ Wasserqualität von Oberflächen- und Grundwasser 	0 0
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Veränderung des örtlichen Klimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung 	0
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit der Chance zur Aufwertung 	–
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Bau- und Kunstdenkmale bekannt 	0
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ aufgrund der Vorbelastungen keine Auswirkungen zu erwarten 	–

*** sehr erheblich, ** erheblich, * weniger erheblich, – nicht erheblich, 0 nicht vorhanden

2.2.2.2 Status-quo-Prognose

Ohne Realisierung des Planvorhabens bleibt der Status Quo bestehen. Die Gebäude und deren Park- und Zufahrtsflächen würden in der jetzigen Nutzung beibehalten. Sondergebietsflächen dürften sich nicht in der Verkaufsfläche vergrößern. Es bestehen keine wesentlichen Beeinträchtigungen bzw. Verbesserung der Umweltqualität. Die vorhandenen Brachflächen würden weiterhin der fortschreitenden Sukzession unterliegen.

Der Anteil krautiger Arten würde zunehmend durch Gehölze zurückgedrängt werden. Damit würde sich auch der Lebensraum für die Fauna ändern. Bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft wären keine Veränderungen zu erwarten.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 157 abzugebenden Stellungnahmen und / oder Hinweise zum Umweltbericht wurden in der Fortschreibung des Umweltberichtes entsprechend eingearbeitet.

Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Die Ausführungen zur Eingriffsregelung führen zu dem Ergebnis, dass durch eine Vielzahl von Maßnahmen zur Verringerung (z. B. durch Festsetzung von Baumbestand, vorhandenen Grün-/Brachflächen) und zum Ausgleich (Pflanz- und Erhaltungsgebote) der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verursachte Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne der Naturschutzgesetzgebung im Vergleich zum Ausgangszustand innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen werden kann.

Die einzelnen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellung und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmebeschreibung konkretisiert.

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer einzelnen Schutzgüter ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen in folgendem Teilbereich:

- Sicherung der Anpflanzflächen zur Erhaltung und Entwicklung von Pflanzen und Tieren

2.3.1 Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im Bestand ist innerhalb des Geltungsbereiches ein sehr hoher Flächenanteil versiegelt. Mit der Umsetzung der Planung wird sich der Versiegelungsgrad geringfügig (ca. 7%) erhöhen. Eingriffe sind dahingehend zu verzeichnen, dass eine Brachfläche (Halde) in eine z. T. bebaubare Fläche und eine Fläche für Anpflanzungen (Grünfläche) umgenutzt wird.

Es werden Ruderalfluren sowie Laubbäume in Anspruch genommen. Dies führt ggf. zu einer geringeren ökologischen Wertigkeit dieser Flächen. In anderen Bereichen des Plangebietes werden die Bestandsflächen erhalten bleiben bzw. aufgewertet und Gebäude werden auf einer bereits versiegelten Fläche erweitert. Der Ausgleich für diese Eingriffe erfolgt über grünordnerische Festsetzungen in Form von Neuanpflanzungen (Pflanzgebote).

Für das Landschaftsbild ist einzuschätzen, dass sich die Vielfalt an Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes erhöhen wird. Es werden neue Grünstrukturen angelegt und bestehende aufgewertet, so dass neue Vegetationsstrukturen eingebracht werden.

Der Anlage 1 ist die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen. Nach § 20 NatSchG LSA ist ein Eingriff ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurück bleibt oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist.

Bei Gegenüberstellung des Bestandes und der Planung ergibt sich kein Defizit in der Bilanzierung. Ein externer grünordnerischer Kompensationsbedarf ist nicht erforderlich.

Hinweis:

In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Anlage 1) wurde für die Bewertung einzelner Biotope ein Korrekturfaktor angenommen. Der Korrekturfaktor wurde für die Biotoptypen Ruderalflur (URA), Ruderalflur, ausdauernder Arten/ Mesophile Grünlandbrache (URA/GMX) sowie Sonstige Grünflächen angewandt. Die Abwertung des Biotopwertes bei manchen Flächen wird begründet durch das starke unebene Gelände, welches mit diversen abgelagerten Bodensubstraten sowie Bauschutt überlagert ist. Durch die altindustrielle Nutzung über mehrere Jahrzehnte hatten sich natürliche Bodenverhältnisse an dieser Stelle nicht wieder etablieren können.

Eingriffsregelung

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historischen gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG erfolgen. Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere agiert die Planung mit:

- der Ausweisung von Anpflanz- und Erhaltungsgeboten,
- Festsetzung zur Gestaltung der Flächen

Innerhalb des Plangebietes werden Maßnahmenflächen festgesetzt, die dem naturschutzfachlichen Ausgleichskonzept dienen und weitestgehend den Belang des Artenschutzes berücksichtigen

Die grünordnerischen Maßnahmen im Planbereich basieren auf den genannten Entwicklungszielen. Die Ziele sollen im Wesentlichen durch Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB) auf der dafür vorgesehenen Flächen verwirklicht werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass alle Eingriffe innerhalb des Plangebietes mittels entsprechender Maßnahmen ausgeglichen werden können. Die Notwendigkeit zusätzlicher Maßnahmen außerhalb des Plangebietes entfallen.

Folgende grünordnerische Festsetzungen werden getroffen:

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Ziffer a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Die Pflanzungen sind gemäß § 25 Abs. 1 Nr. a) dauerhaft zu erhalten. Erhaltenswerte Bäume sind gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 25 b) bei Abgang zu ersetzen. Der zur Erhaltung festgesetzte Baumbestand ist zu pflegen und bei Abgang in gleicher Art sowie am gleichen Standort in einem Radius von ± 2 m zu ersetzen.

→ Pflanzgebot P 1

Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Ziffer a) BauGB festgesetzten Flächen P 1 erfolgt die Anpflanzung und Entwicklung von Gebüsch an trockenwarmer Standorte auf einer Fläche von 385 m², entspricht 70 % der Gesamtfläche, durch Pflanzung von Sträuchern und Viertelheister mit standortgerechten heimischen Gehölzen.

Gebüsch in Gruppen: Umfang bis 30 m², Pflanzabstand 2,0 - 2,5 m, entspricht z. Bsp. 13 Gebüschgruppen á 30 m²

Pflanzqualität: Sträucher 2 x v., 90 - 120 cm

Innerhalb der Fläche P 1 ist ein Versorgungsweg mit einer max. Länge von 190 m und Breite von 3,0 m inkl. Wendemöglichkeit in teilversiegelter Oberfläche zulässig.

→ Pflanzgebot P 2

Innerhalb in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzten Fläche P 2 erfolgt die Anpflanzung und Entwicklung von Gebüsch an trockenwarmer Standorte auf einer Fläche von 2.170 m², entspricht 70 der Gesamtfläche, durch Pflanzung von Sträuchern und Viertelheister mit standortgerechten heimischen Gehölzen.

Gebüsch in Gruppen: Umfang bis 30 m², Pflanzabstand 2,0 – 2,5 m, entspricht z. Bsp. 72 Gebüschgruppen á 30 m²

Pflanzqualität: Sträucher 2 x v., 90 - 120 cm

→ *Pflanzgebot P 3*

Innerhalb in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Ziffer a) BauGB festgesetzten Fläche P 3 erfolgt die Anpflanzung und Entwicklung von Gebüsch, trockenwarmer Standorte auf einer Fläche von 3.290 m², entspricht 70 % der Gesamtfläche, durch Pflanzung von Sträuchern und Viertelheister mit standortgerechten heimischen Gehölzen.

Gebüsch in Gruppen: Umfang bis 30 m², Pflanzabstand 2,0 – 2,5 m, entspricht z. Bsp. 110 Gebüschgruppen á 30 m²
Pflanzqualität: Sträucher 2 x v., 90 - 120 cm

Zuordnung der Pflanzgebote

P 1 = 361 m ²	=> 70 % entspricht 253 ² Gebüsch trockenwarmer Standorte, heimisch
	30 % entspricht 108 m ² Ruderalflur, die sich selbst entwickelt
P 2 = 3.100 m ²	=> 70 % entspricht 2.170 m ² Gebüsch, trockenwarmer Standorte, heimisch
	30 % entspricht 930 m ² Ruderalflur, die sich selbst Entwickelt
P 3 = 4700 m ²	=> 70 % entspricht 3290 m ² Gebüsch, trockenwarmer Standorte, heimisch
	30 % entspricht 1.410 m ² Ruderalflur, die sich selbst entwickelt

Die grünordnerischen Maßnahmen sowie die Entwicklung der Ruderalvegetationen haben in der Gesamtheit eine Flächenwirkung von 8.161 m².

Pflanzempfehlung von Gebüsch aus heimischen Sträuchern:

Artenliste Sträucher: (Str. 2 x v. 90 bis 120 cm)

<i>Eingriffiger Weißdorn</i>	, <i>Crataegus monogyna</i>
<i>Blutroter Hartriegel</i>	, <i>Cornus sanguinea</i>
<i>Hunds-Rose</i>	, <i>Rosa canina</i>
<i>Gemeine Heckenrose</i>	, <i>Rosa corymbifera</i>
<i>Schlehe/Schwarzdorn</i>	, <i>Prunus spinosa</i>
<i>Brombeer- Arten</i>	, <i>Rubus div. Spec.</i>
<i>Liguster</i>	, <i>Ligustrum vulgare</i>
<i>Feldahorn</i>	, <i>Acer campestre</i>

Die neu anzulegenden Gebüsche trockenwarmer Standorte sollen so angelegt sein, dass diese einer ökologischen Aufwertung des Standortes im Eingriffsgebiet dienen. Sie sollen Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten bieten, vor Erosion schützen und einen kompakten Wuchs durch Festlegung der Anpflanzform haben. Im Zuge der Baufeldfreimachung werden auf dem Flurstück 529 und tlw. 651 die Bodenschichten ebenerdig abgetragen. Somit wird das gesamte Biotop Ruderalflur, Flurstück 529, tlw. 651, zerstört.

2.3.2 Maßnahmen zum Immissionsschutz

Der Schutz des Menschen in Gewerbegebieten bezieht sich im Wesentlichen auf die Gewährleistung gesunder Arbeitsbedingungen innerhalb des Plangebietes sowie auf den Schutz von angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen vor Emissionen aus dem Plangebiet.

Das BauGB fordert, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind.

Zum Bebauungsplanes Nr. 157 wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Goritzka akustik erarbeitet. Der schalltechnische Untersuchungsbericht ist der Begründung in Anlage 5 ordnungsgemäß eingefügt. Im Bebauungsplan wurden entsprechende schalltechnische Festsetzungen getroffen (Siehe Textliche Festsetzung Punkt 3.)

2.3.3 Sonstige Maßnahmen

Archäologische Funde sind der Denkmalschutzbehörde zu melden.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für dieses Plangebiet nicht. Es handelt sich, wie bereits ausgeführt, um eine Teilfläche des Gewerbegebietes Bruckdorf, das bereits einer jahrzehntelangen industriellen und gewerblichen Nutzung unterlag. Daher sind zahlreiche Vorbelastungen zu verzeichnen. Insbesondere ist im Hinblick auf Standortalternativen die vollständige anthropogene Überprägung des Bodens zu nennen. Es ist kein natürlich gewachsener Boden mehr anzutreffen. Zudem ist der Standort bereits erschlossen und im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) als zukünftige gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

Standortalternativen wären andere Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Halle. Diese stehen jedoch nur in eingeschränktem Umfang für Gewerbeansiedlungen zur Verfügung. Damit entspricht die Revitalisierung dieses Standortes dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Planinhalte

Auch hinsichtlich der Planinhalte bestehen keine grundsätzlichen Alternativen. Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein Gewerbebestandsgebiet nördlich der Straße „Deutsche Grube“, welches bebaut, genutzt und erschlossen ist. Aufgrund der früheren Nutzungen ist von erheblichen Vorbelastungen der Fläche auszugehen. Neben einer sehr hohen Überprägung des Bodens besitzt der Standort auch keine Bedeutung mehr für Natur und Landschaft. Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen im Umfeld ist weder eine Nutzung für den Wohnungsbau noch die Entwicklung von Natur und Landschaft angezeigt.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen, der bestehenden Nutzung und der angrenzenden Nutzungen ist eine Erweiterung der Gewerbeflächen nicht zentrenrelevanter Sortimente sinnvoll.

Planungsalternativen bestehen hinsichtlich des *Maßes der baulichen Nutzung*. Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in derartigen Sonder- und Gewerbegebieten liegt laut § 17 BauNVO bei 0,8. Das Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ist eine bebaute Fläche die vollständig genutzt wird. Weitere Versiegelungen können hier nicht entstehen. Demnach wird eine Grundflächenzahl von 1,0 angenommen, da der Bestand des Sondergebietes erhalten bleiben soll.

Alternative Planungsmöglichkeiten hinsichtlich der Erschließung des Plangebietes bestehen nicht, da die Erschließungsstraße bereits vorhanden ist.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

3.1.1 Methodik

Scoping

Im Bebauungsplanverfahren wurde am 30.01.2014 eine frühzeitige Festlegung des Untersuchungsrahmens unter Behördenbeteiligung (Scoping) durchgeführt. Dabei wurden die in ihrem Aufgabenbereich berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Gewerbebestandsgebiet Deutsche Grube“ unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Generell besteht für die Behörden eine Mitwirkungspflicht zur Ermittlung der Umweltauswirkungen.

Im Verfahrensverlauf werden im Rahmen der Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange weitere umweltbezogene Stellungnahmen u.a. vom Landesamt für Umweltschutz, Landesamt für Geologie und Bergwesen eingearbeitet.

Parallel zu den gemeinsamen Abstimmungen bzgl. der Verfahrensweise und in Vorbereitung zum Aufstellungsbeschluss wurde vorab das Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde, untere Naturschutzbehörde, untere Wasserbehörde und die untere Abfallbehörde zu einer Stellungnahme (26.07.2013) aufgefordert.

Die untere Bodenschutzbehörde gab an, dass im östlichen Bereich des Plangebietes Flächen in der „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“ erfasst sind.

Zusätzlich war aus der Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde die Erstellung eines Schallgutachtens notwendig, um z. B. zu ermitteln, ob aktiver Schallschutz für die Erweiterungen im Gewerbegebiet notwendig wird. Zum Untersuchungsrahmen wurde klargestellt, dass dieser ausschließlich auf die schutzwürdigen Flächennutzungen bzw. schutzwürdige Umgebungsbebauung einzugehen ist. Freizeitsport gehört nicht zu den schutzwürdigen Nutzungen und wird daher hierbei nicht weiter in Betracht gezogen.

Bei der verbal-argumentativen Bewertung der Schutzgüter wurde im Umweltbericht eine dreistufige Bewertungsskala (hoch - mittel - gering) zugrunde gelegt.

Zur Ermittlung des Kompensationsumfanges im Rahmen des zu erstellenden Bebauungsplanes Nr. 157 zum „Gewerbebestandsgebiet Deutsche Grube“ ist landeseinheitlich das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt anzuwenden. Hierbei ist ein 100%-iger Ausgleich herbeizuführen.

3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

In der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom Juli 2013 gab es keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben. Aufgrund des bestehenden Gewerbegebietes und der damit einhergehenden Vorbelastung wurde dennoch von der Unteren Immissionsschutzbehörde ein Schallgutachten gefordert. Die Schwierigkeit bestand nun darin, aufgrund der Vorbelastung den Untersuchungsraum bezüglich einer schalltechnischen Untersuchung zu definieren. Nunmehr ist dieses erfolgt und in Anlage 5 angehängt.

Des Weiteren wurde innerhalb des Planverfahrens im Plangebiet (südlich) Gehölzbestände beseitigt, die für Untersuchungen zum Brutvogelbestand vorgesehen waren. Diese Untersuchung konnte deshalb nicht erhoben werden.

Weitere Schwierigkeiten haben sich bei der Erhebung der Grundlagen nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer vertiefenden Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen umweltbezogene und für das Vorhaben relevante Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen.

Die relevanten Umweltfolgen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbunden sein werden, sind in dem genannten Gutachten überprüft worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplanes vorliegen.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Monitoringkonzept

Die Vollzugskontrolle festzusetzender Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft und die Überwachung der Auswirkungen der Eingriffe bilden einen wichtigen Kernbestandteil des Monitoring. Diese gezielte Kontrolle erfolgt durch den Fachbereich Umwelt, die untere Naturschutzbehörde, die ein Kataster der Kompensationsmaßnahmen führt. Bei Verstößen gegen die Festsetzungen auf privaten Grundstücken, kann über das Verwaltungsvollstreckungsrecht die Herstellung der festgesetzten Maßnahmen verlangt bzw. bei Nichterfüllung Zwangsgelder verordnet werden.

Kontrolliert wird in Hinblick auf Fristeinhaltung des Maßnahmevollzugs, Vollständigkeit und fachliche Qualität der Umsetzung sowie deren ökologische Wirksamkeit. Über die Ergebnisse der Vollzugskontrolle wird das Stadtplanungsamt regelmäßig informiert.

Der Monitoringzeitraum umfasst einen Zyklus von 5 Jahren. Spätestens 5 Jahre nach Verfahrensbeginn soll die Kontrolle einsetzen. Somit wird sichergestellt, dass möglicherweise entstandene Probleme erkannt werden können, dass aber auch sich daraus ergebende notwendige Konsequenzen für künftige Planungen gezogen werden können. Dies hat zum Ziel, dass erhebliche nachteilige Umweltfolgen vermieden werden können.

Die Stadt Halle (Saale) bleibt für das Monitoring verantwortlich, sammelt und erfasst alle Informationen von anderen Ämtern, Behörden, Bürgern.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet umfasst die Flächen des derzeitigen Gewerbegebietes nördlich der Straße „Deutsche Grube“. Das Plangebiet wurde durch die jahrzehntelange Nutzung durch Industrie und Bergbau nachhaltig verändert. Für das bestehende Gewerbegebiet sollen planungsrechtlich Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden, um den Bestand fortzuschreiben und zu sichern.

Somit ist das Planungsziel zum einen die Sicherung der langfristigen Entwicklungsperspektive und Wettbewerbsfähigkeit für vorhandene Betriebe und Schaffung der Voraussetzung für Neuansiedlungen. Zum anderen werden die Zulässigkeiten von Einzelhandelsbetrieben mit Sortimentsdefinition geregelt.

Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale) wird parallel zum Bebauungsplanverfahren erarbeitet. Das Gewerbegebiet sieht in Anlehnung an die umliegenden Gewerbeflächen in Halle-Bruckdorf eine offene Bebauungsstruktur der Gewerbe- und Dienstleistungsgebäude vor. Die Erschließung ist vorhanden über die voll ausgebaute Straße „Deutsche Grube“.

Schutzgut Mensch:

Aufgrund der starken Vorbelastung des Standortes durch hauptsächlich Verkehrslärm und eventuell vorkommende Altlasten (abschließende Untersuchungen stehen noch aus) sind diese Auswirkungen für die bestehende und zukünftige Nutzung als nicht erheblich einzustufen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Eingriffe in Natur und Landschaft sind, obwohl es zu einer Verringerung der Lebensraumqualität kommt, aufgrund des bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrades nur sehr geringfügig zu erwarten. Bestehende Gebäude bleiben weitestgehend erhalten, so dass die in den Gebäuden möglicherweise nistenden Brutvögel von der Planung nicht beeinflusst werden. Aufgrund der Nutzungen auch auf den angrenzenden Flächen sind nur wenige siedlungstolerante Tierarten anzutreffen. Darüber hinaus soll der naturschutzfachliche Eingriff ausgeglichen werden durch Festsetzungen von Pflanzgeboten innerhalb des Plangebietes.

Schutzgut Boden:

Eingriffe in das Schutzgut Boden finden meist durch Bodenversiegelung und Änderungen der Bodenstruktur statt. Im Plangebiet sind aufgrund der vorhandenen Nutzungen keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr anzutreffen. Der Versiegelungsgrad wird gering erhöht. Somit ist der Verlust von Boden und Bodenfunktion als gering einzuschätzen.

Schutzgut Wasser:

Generell wird durch den hohen Versiegelungsgrad die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaft:

Natur und Landschaft sind an diesem Standort aufgrund der früheren industriellen Nutzung vollständig überprägt. Es steht kein natürlich gewachsener Boden mehr an, die Grundwasserverhältnisse sind gestört, das Landschaftsbild ist beeinträchtigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung- und Erweiterung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

3.4 Quellen

- [1] Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
- [2] BAUGRUNDBÜRO KLEIN (2013): Historische Recherche/Erstbewertung des Altstandortes Deutsche Grube 5, 7, 9 und 11 in Halle (Saale).
- [3] BUSSE, JÜRGEN DR., DIRNBERGER, FRANZ DR. (2013): Die Umweltprüfung in der Gemeinde, 2. Auflage, rehm Verlag.
- [4] JUNKER, STEFAN UND RÖNNEBECK, STEFAN, 2012: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale).
- [5] LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGWESEN SACHSEN-ANHALT, 2007: Bergbauliche Stellungnahme, Dezernat 53.
- [6] LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT, Berichte, 2000.
- [7] LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2010 DES LANDES SACHSEN-ANHALT. Verordnungsentwurf vom 20.07.2010.
- [8] LANDSCHAFTSGLIEDERUNG SACHSEN-ANHALT (2001): Beitrag zur Fortschreibung des Landschaftsprogramms des Landes S.A.
- [9] LANDSCHAFTSPLAN DER STADT HALLE (SAALE) – Vorentwurf (1994)
- [10] LANDSCHAFTSPLAN DER STADT HALLE, Schutzgut Klima/Luft, Stand 01/2006
- [11] MINISTERIUM FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (HRSG.): Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt. Teil 1-3, Magdeburg 1994.
- [12] MÜCKE, SABINE UND OELERICH, HANS-MARKUS: Naturschutz im Land Sachsen-Anhalt, Biotopverbundsysteme und Tagebaufolgelandschaft, Sonderheft 2006, S. 60 - 67.
- [13] Neuverordnung der Baumschutzsatzung in der Stadt Halle (Saale), 2011.
- [14] Schalltechnische Untersuchung, Bericht 3719/14 zum Bebauungsplan Nr. 157, Goritzka akustik, Mai 2014.
- [15] Stellungnahme zum Aufstellungsbeschluss des Fachbereiches Umwelt (untere Naturschutzbehörde, untere Wasser-, Immissionschutz-, Bodenschutz und Abfallbehörde vom 26.07.2013
- [16] Stadt Halle (Saale), 1998: Flächennutzungsplan.

- [17] Stadt Halle (Saale), 2013: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle - Endbericht.
- [18] Stadt Halle (Saale), 2008: Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) - Gesamtstädtische Entwicklungstendenzen und Entwicklungsziele 2007.
- [19] Stadt Halle (Saale), 2012: Integriertes Strategiepapier - Strategiedialog zur Stadtentwicklung Halle 2025.
- [20] Stadt Halle (Saale): Umweltatlas Halle (Saale).
- [21] Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990
- [22] Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 133 der Stadt Halle (Saale) „Erweiterung Gewerbegebiet Bruckdorf“, 2010.