



## **Bebauungsplan Nr. 1**

**„INDUSTRIEGEBIET HALLE – SAALKREIS AN DER A 14“**

**1. Änderung**



## **Begründung zum Bebauungsplan**

Planer: OBERMEYER ALBIS BAUPLAN GmbH  
Landschaftsarchitekturbüro Därr

Planungsstand: Halle, 29. Oktober 2009



## **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Planungsrechtliche Situation**
  - 3.1 Raumordnung und Regionalplanung
  - 3.2 Bauungsplan, Flächennutzungsplan
- 4. Bestandsaufnahme**
  - 4.1 Aktuelle Nutzungen
  - 4.2 Natur und Landschaft
    - 4.2.1 Naturräumliche Einordnung
    - 4.2.2 Schutzgüter
  - 4.3 Verkehrliche Erschließung
  - 4.4 Stadttechnische Erschließung
- 5. Planungskonzept**
  - 5.1 Städtebauliches Zielkonzept
  - 5.2 Grünordnerisches Zielkonzept
  - 5.3 Verkehrskonzept
- 6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen**
  - 6.1 Art der Nutzung
  - 6.2 Immissionsschutz
  - 6.3 Maß der baulichen Nutzung
- 7. Belange des Umweltschutzes**
- 8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**
- 9. Stadttechnische Erschließung**
- 10. Flächenbilanz**
- 11. Planverwirklichung**
- 12. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Schalltechnisches Gutachten vom 19.08.2009
- Anlage 3: Pflanzliste



## 1. Erfordernis der Planaufstellung zur Planänderung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1 Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A 14 wurde die Möglichkeit zur Ansiedlung großflächiger Industriebetriebe auf insgesamt rund 240 ha Fläche geschaffen. Das Gebiet des Bebauungsplanes ist in eine große Ansiedlungsfläche N1 und kleinere Ansiedlungsflächen N2 gegliedert. Die N1-Fläche ist dabei ausschließlich großflächigen Ansiedlungen vorbehalten.

Die Planungshoheit für das Industriegebiet wurde von den Städten Halle und Landsberg, der Einheitsgemeinde Kabelsketal und der Gemeinde Peißen an den Planungsverband Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A 14 übertragen, welcher Träger des Verfahrens ist.

In dem der Planänderung zugrunde liegenden Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 6,3 ha waren gemäß dem seit Oktober 2002 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Eingrünung überwiegend aus gestalterischen Gründen geplant. Im Zusammenhang mit der öffentlichen Erschließung des Gesamtgebietes wurde es aus technischen Gründen erforderlich, flächenintensive Ver- und Entsorgungsanlagen in den Bereich der N1-Fläche aufzunehmen, wodurch Ansiedlungsfläche entzogen wurde.

Damit konnte das Planungsziel für den ursprünglich den Versorgungsanlagen vorbehaltenen Bereich entfallen. Mit dem Wegfall der Fläche für Versorgungsanlagen ist auch das Planungserfordernis für die in keine ökologische Verbundfunktion einbezogene Bepflanzung und Begrünung weggefallen.

Alternativ soll nun dieser Bereich einer gewerblich-industriellen Nutzung zugeführt werden und zugleich als Ausgleich für die entfallenden Ansiedlungsflächen im Bereich N1 dienen.

Das dringende Erfordernis der Planänderung ergibt sich aus einer konkreten Anfrage aus der Industrie zur Ansiedlung genau auf dieser Fläche. Der Flächenbedarf für das Baugrundstück liegt bei ca. 5,0 ha. Eine Flächenalternative besteht aus Sicht des Investors nicht. Damit bietet sich hier die Gelegenheit der Ansiedlung eines Industriebetriebes, da nur diese Fläche über die für die Investition erforderlichen Standortvoraussetzungen verfügt. Zudem werden Arbeitsplätze geschaffen.

Angesichts der geringen Wirtschaftskraft der Region und der damit verbundenen Probleme am Arbeitsmarkt entspricht das Planungsziel dem Erfordernis, planungsrechtlich vorbereitete und erschlossene Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlungen zu entwickeln und anzubieten.

Die Änderung des Bebauungsplanes in diesem Plangebiet beinhaltet die Erweiterung der Industriegebietsfläche um ca. 5 ha. Die Grundzüge der Planung sind angesichts der im Verhältnis zur Gesamtansiedlungsfläche kleinen Erweiterungsfläche nicht berührt. Im Zusammenhang mit der sich bereits in Durchführung befindlichen öffentlichen Erschließung wird diese Industriegebietsflächenerweiterung einbezogen.

Die Gesamtkompensation ökologischer Ausgleichsmaßnahmen verringert sich von 103,7 auf 100 %. Aus der Flächenveränderung ergibt sich kein zusätzliches Kompensationserfordernis. Die Biotopwertbilanz ist ausgeglichen. Mit der Veränderung der Flächennutzung werden die bisherigen Ziele von Natur und Landschaft und das damit verbundene ökologische Maßnahmenkonzept der Planung vom Grundsatz her nicht verändert.





Das Aufstellungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung geführt.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Das in die 1. Änderung einbezogene Planungsgebiet ist ein Teil des Industriegebietes Halle-Saalkreis an der A 14, für das der Bebauungsplanes Nr. 1 des Planungsverbandes Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A 14 aufgestellt wurde.

Das Plangebiet der ersten Änderung befindet sich nördlich der Landesstraße L 165 und westlich der fertig gestellten Haupteinfahrtsstraße des Industriegebietes. Nördlich und westlich des Plangebietes verläuft der Pfaffengraben, der im Bebauungsplan Nr. 1 noch als Mutzgraben bezeichnet wurde.

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst das Flurstück 53 der Flur 5 in der Gemarkung Dölbau (Einheitsgemeinde Kabelsketal) vollständig. Die Flurstücksgrenzen sind die Grenzen des Geltungsbereiches. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 6,3 ha.

Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Industriegebiet Halle-Saalkreis mbH & Co.KG. Dieser Gesellschaft wurde vom Planungsverband und der Stadt Halle die Erschließungsdurchführung übertragen.

## **3. Planungsrechtliche Situation**

### **3.1 Raumordnung und Regionalplanung**

Das Vorhaben steht nicht im Gegensatz zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Regionalplanung.

Im Entwurf des neuen Regionalen Entwicklungsplanes vom Mai 2009 wird der Bereich als bestehender Industrie- und Gewerbestandort mit regionaler Bedeutung ausgewiesen.

### **3.2 Bauungsplan, Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A 14“ und die in Kausalität dazu stehenden Ausgleichs-Bebauungspläne Nr. 2.1 bis 2.3 sind mit der öffentlichen Bekanntmachung in den jeweiligen Amtsblättern der Mitglieder des Planungsverbandes im Oktober 2002 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan setzte bisher in dem Bereich der Änderung eine Fläche für Versorgungsanlagen und aus gestalterischen Gründen Flächen für den Wald fest, um die Versorgungsanlagen einzugrünen.

Die Flächennutzungspläne der beteiligten Kommunen wurden im Jahr 2001 im Parallelverfahren an die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 1 angepasst.

Der Flächennutzungsplan der damaligen selbständigen Gemeinde Dölbau (jetzt Ortsteil von Kabelsketal) wurde unter AZ 25-21101/0509 am 30.08.2001 vom Regierungspräsidium Halle genehmigt. Er stellt eine Flächennutzung dar, aus der der Bebauungsplan Nr. 1 entwickelt wurde.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 in dem beschriebenen Plangeltungsbereich mit der Absicht der Festsetzung einer Gewerbe- bzw. Industriefläche kann nicht



mehr als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Der zugrunde liegende Flächennutzungsplan müsste geändert werden.

Die Zuständigkeit für die Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Dölbau bzw. für die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes für sein gesamtes Verbandsgebiet liegt bei dem Zweckverband Stadt-Umland-Verband Halle. Aufgrund einer erforderlichen Änderung des Stadt-Umland-Verbandsgesetzes ist es diesem Verband derzeit jedoch nicht möglich, das Änderungsverfahren für den FNP in Gang zu setzen. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das Verbandsgebiet wird ebenfalls noch lange Zeit in Anspruch nehmen. Deshalb besteht somit gemäß § 8 Absatz 4 Satz 2 BauGB nur die Möglichkeit der Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes.

#### **4. Bestandsaufnahme**

##### **4.1 Aktuelle Nutzungen**

Das Plangebiet wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt.

##### **4.2 Natur und Landschaft**

###### **4.2.1 Naturräumliche Einordnung**

Das Plangebiet gehört nach dem Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt zur Großlandschaft der Ackerebenen. Die Landschaftseinheit wird als Hallesches Ackerland bezeichnet.

###### **4.2.2 Schutzgüter**

###### Mensch

Das Plangebiet hat kein Siedlungspotenzial im Sinne einer Wohnnutzung und auch keine erholungsrelevante Infrastruktur. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich Gewerbe- und Industriegebiete.

###### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die potenziell-natürliche Vegetation ist im Bestand des Plangebietes nicht ablesbar, da es nahezu gehölzfrei ist und großflächig landwirtschaftlich genutzt wird. Der ausgeprägteste Bewuchs, welcher auf Anpflanzungen zurückzuführen ist, befindet sich entlang des Pfaffengrabens.

Die Artenindividuen-Nachweise für Vögel liegen in der Summe unter der mittleren Individuendichte des Gesamterfassungsraumes Halle und Umland. Dieses ist auf Grund der ausgeräumten Landschaft als erwartungsgemäß zu bezeichnen. Sie dürfte aber, auf den unmittelbaren Standort bezogen, noch darunter liegen, da hier eine Kleinstrukturenausstattung nahezu fehlt. Da Vögel als Kennzeigerarten gelten, sind einigermaßen sichere Rückschlüsse zur gesamtfäunistischen Situation möglich. Dementsprechend gering ist die Artenvielfalt anderer Tierartengruppen einzuordnen.

Hinweise auf besonderes geschützte Tier- und Pflanzenarten liegen gemäß vorliegendem Datenstand für das Plangebiet nicht vor. Aktuelle örtliche Untersuchungen diesbezüglich potenzieller Vorkommen haben sich für das Plangebiet nicht bestätigt [Feldhamster (*Cricetus cricetus* RL 1 LSA/Anh. 4a FFH-RL)] gemäß Mammien





(06.10.2008): „Feldhamsteruntersuchung im Bereich des B-Planes 1 bei Queis an der BAB A14“. Die bisher in Plangebietsnähe im B-Plan Nr. 1 erbrachten Nachweise des Roßfenchel (*Silaum silaus*/ RL3 LSA) gemäß Genehmigungsplan Teil 4, Sonstige Freianlagen Nr. 1 vom 28.06.2002, befinden sich erst weiter westlich nahe der BAB 14. Die gegenwärtige Flächennutzung des Plangebietes ist unverändert intensive Ackerkernutzung.

Gemäß „Planung von Biotopsystemen in Sachsen-Anhalt, Teil Saalkreis und kreisfreie Stadt Halle/Saale“ vom März 2000 befinden sich im Planungsumfeld weder „überregional bedeutsame Biotopverbundeinheiten“ noch „regional bedeutsame Biotopverbundeinheiten“. Der Korridor entlang des „4. Weges“ und in seiner südlichen Verlängerung bis zur L 165 entlang des Pfaffengrabens bildet als Planungsbiotop If 41, lfd. Nr. 234 „Feldgehölze im östlichen Saalkreis“, den Teil eines geplanten, örtlichen Biotopverbundes.

Das zum Plangebiet nächstgelegene Natura-2000-Gebiet befindet sich mit dem ca. 5 km entfernt gelegenen FFH Gebiet Nr. 181 zwischen Hohenthurm und Landsberg.

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope.

### Boden

Der Großraum des Plangebietes ist regionalgeologisch der Halle-Wittenberger Scholle zuzuordnen.

Der Planungsraum weist zahlreiche Wechsel von Bodenformen auf. Neben der dominierenden, mindestens 15 m stark ausgebildeten Geschiebemergelschicht (saalekaltzeitliche Grundmoräne) des Pleistozän, welcher eine 0,5 bis 1 m starke Schwarzerdedecke aufliegt, stehen vereinzelt glaziale Sande/Kiese (Saalekaltzeit) des Pleistozän, diese mit Geschiebemergel (Saalekaltzeit) des Pleistozän vermischt, und alluviale Bodenformen der Nebentäler des Holozän an.

Den Planungsraum kennzeichnen insbesondere die Leitbodenformen Lößtieflhm-Schwarzerde, Sandlößtieflhm-Schwarzerde und die Leitbodenformen Decklöß-Schwarzerde, Decksandlöß-Braunschwarzerde, Sandlößtieflhm-Braunschwarzerde, Decksandlöß-Schwarzerde und Lößtieflhm-Schwarzstaugley.

Die vorkommenden Bodenformen weisen Wertzahlen größer 70 auf und verfügen damit über eine hohe Ertragsfähigkeit.

Das Plangebiet ist nach Aussagen des Umweltamtes des Saalekreises alllastenfrei. Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet und somit in einem als kampfmittelbelastet gekennzeichneten Bereich. In diesem Gebiet sind Funde von Kampfmitteln, insbesondere von Bombenblindgängern, möglich. Vor der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ist die Fläche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder ein geeignetes Privatunternehmen überprüfen zu lassen.

### Wasser

Das Plangebiet wird vom Fließgewässer „Pfaffengraben“ nördlich und westlich tangiert, das in seiner Laufführung begradigt ist. Dieser Graben dient im Wesentlichen als Überlauf des Teiches in Klepzig. Temporäre Standgewässer befinden sich keine im Plangebiet.



Nach der hydrogeologischen Karte wird der Grundwasserflurabstand bei ca. 2,5 bis 5 m angegeben. Im Plangebiet können mehrere wasserführende Horizonte bestehen und Schichtenwässer in einem mittleren Flurabstand von 1,5 bis 2 m erwartet werden. Das Grundwasser fließt vorwiegend in südwestliche Richtung.

#### Luft, Klima

Kennzeichnendes Merkmal der klimatischen Bedingungen im Östlichen Harzvorland sind Niederschlagsarmut im Lee des Harzes (Jahresmittel mit 509,3 mm), bei vorherrschender Westwindlage (Hauptwindrichtung: WSW mit 15,6 % des Gesamtanteiles). Dieses Gebiet ist deshalb dem Mitteldeutschen Trockengebiet zuzuordnen.

Das gesamte Plangebiet ist von Kaltluftentstehungsflächen gekennzeichnet. Durch Kaltluftstau entsteht am gesamten Nordrand, insbesondere im nordöstlichen Bereich, ein großer Kaltluftsee. Auf Grund der schwachen Reliefenergie gehen von diesen Flächen keine nennenswerten Kaltluftströme auf das Umland aus.

#### Landschaft

Der visuelle Natürlichkeitsgrad der ausgeräumten Ackerlandschaft ist überwiegend als naturfern zu bezeichnen. Die Erholungseignung ist sehr gering.

#### Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich keine amtlich registrierten archäologischen Bodendenkmale. In den Jahren 2001 und 2002 wurden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 umfangreiche archäologische Grabungen in der Fläche und in Prospektionsgräben durchgeführt, so dass von einer „abgeschlossenen archäologischen Erkundung“ ausgegangen werden kann. Diese Feststellung befreit aber nicht von der gesetzlichen Meldepflicht archäologischer Bodenfunde bei Bauarbeiten.

### **4.3 Verkehrliche Erschließung**

#### Überörtliche Straßeninfrastruktur

In einer Entfernung von etwa 350 m westlich des Plangebietes verläuft die je Fahrtrichtung 3-streifig ausgebaute Bundesautobahn A 14 (Dresden - Magdeburg). Diese verbindet die Region in einer großräumigen Anbindung an die Westost- bzw. Nord-süd-Hauptverkehrsadern, die Bundesautobahnen A 2 bei Magdeburg (ca. 90 km entfernt) und die A 9 (in Richtung Norden, ca. 15 km entfernt, in Richtung Süd-Ost ca. 11 km entfernt), und bildet auch die wichtigste Verbindung zwischen den Oberzentren des mitteldeutschen Verdichtungsraumes, Halle und Leipzig. Die Anschlussstelle Halle-Ost steht als wichtiger Bestandteil der verkehrstechnischen Erschließung des Industriestandortes zur Verfügung.

Unmittelbar im Süden an das Plangebiet angrenzend verläuft die L 165. Nördlich des Industriegebietes sind folgende Straßenanlagen vorhanden: Die kürzlich ausgebaute Anschlussstelle Halle (Saale)/Peißen zur B 100 (Abschnitt Halle - BAB) sowie zur L 167 (Abschnitt B 100 - Peißen - Halle - Reideburg).

#### Örtliche Straßeninfrastruktur

Im Osten an das Plangebiet angrenzend verläuft die teilweise fertig gestellte 4-streifige Erschließungsstraße für das Industriegebiet.





#### **4.4 Stadttechnische Erschließung**

Das gesamte Industriegebiet an der A 14, in welches das Plangebiet eingebunden ist, wird gegenwärtig stadtechnisch erschlossen. Die Kompletterschließung wird bis zum 31.12.2010 abgeschlossen sein. Das Plangebiet wird in die öffentliche Erschließung einbezogen.

### **5. Planungskonzept**

#### **5.1 Städtebauliches Zielkonzept**

Das Plangebiet N2 wird im räumlichen sowie städtebaulichen Zusammenhang mit den bereits im unmittelbaren Umfeld ausgewiesenen N2-Gebieten und den bestehenden Bebauungsplänen „Gewerbe und Industriegebiet Halle-Queis“ und „Gewerbegebiet Queis/Dölbau“ gesehen. Das neue Baugebiet N2 wird analog der Baugebiete N2 und der Bauflächen des Nachbarbebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet II“ der Gemeinde Queis festgesetzt.

#### **5.2 Grünordnerisches Zielkonzept**

Das Plangebiet N2 wird in das grünordnerische Zielkonzept des gesamten Industriegebietes eingebunden. Der zusätzliche Eingriff in die ökologischen Strukturen und der Wegfall von Kompensationsflächen werden aus dem Überhang der Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

#### **5.3 Verkehrskonzept**

Das Plangebiet N2 wird in das Verkehrskonzept des Industriegebietes Halle-Saalkreis an der A 14 eingebunden. Die Baugebietsfläche wird über eine Zufahrt mit der Erschließungsstraße des Industriegebietes verbunden.

### **6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

#### **6.1 Art der Nutzung**

Die Baugebietsfläche des Plangebietes wird als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen.

Um die Flächen für das produzierende Gewerbe zu sichern, werden Nutzungen, die Abwehransprüche gegen emittierende Produktionsbetriebe geltend machen könnten, wie z. B. Beherbergungs- und Einzelhandelsbetriebe sowie weitere Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, gemäß den Satzungsbestimmungen ausgeschlossen.

#### **6.2 Immissionsschutz**

In der schalltechnischen Untersuchung im Jahr 2001 wurden für den Bebauungsplan Nr.1 „Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A 14“ die Auswirkungen auf die Lärmsituation aufgezeigt und hinsichtlich ihrer Relevanz beurteilt. Im Rahmen des abgeschlossenen Verfahrens wurde geprüft, welche Schallemissionen von der geplanten Nutzungen ausgehen dürfen, um die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Richtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen Bebauung einzuhalten.





Ziel der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung vom August 2009 war es, für das zu ändernde Plangebiet N2 einen flächenbezogenen Schalleistungspegel auszuweisen, ohne die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Richtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen Bebauung zu überschreiten oder bei bereits vorhandener Überschreitung diese nicht weiter zu erhöhen.

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan Nr. 1 für Betriebe und Anlagen festgesetzten zulässigen und nicht zu überschreitenden flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel

- von 65 dB(A)/m<sup>2</sup> tags für alle Teilgebiete und
- von 53 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts für das Gebiet N1 und
- von 50 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts für die Teilgebiete N2

wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung der zu ändernden Plangebietsfläche N2 folgende flächenbezogene Schalleistungspegel zugewiesen:

- Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel  
tags von 65 dB(A)/m<sup>2</sup>, nachts von 50 dB(A)/m<sup>2</sup>

Die genannten flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden der Fläche zugewiesen und die Beurteilungspegel an den im Bebauungsplan festgelegten Referenzpunkten überprüft. Als Referenzpunkte wurden festgelegt:

- Südwest: Halle-Reideburg – Delitzscher Straße 396
- West: Halle-Reideburg – Klingenthaler Straße 58
- Nordwest: Peißen – Lindenring 15
- Südost: Klepzig – westliches Gehöft – Ortsrandlage
- Ost: Zwebendorf – Sonnenblumenweg 17

Die Beurteilungspegel und die sich im Rahmen der Änderung ergebenden zusätzlichen Immissionsanteile sind der als Anlage 2 dieser Begründung beigefügten schalltechnischen Untersuchung der OBERMEYER Planen + Beraten GmbH vom 19.08.2009 zu entnehmen.

Für die Immissionsorte in Zwebendorf werden die Orientierungswerte der DIN 18005 durch das Bestandsgewerbe in Queis und die ursprüngliche Festsetzung im Bebauungsplangebiet geringfügig um 2 dB(A) im 1. OG nachts überschritten. Durch die Änderung des Plangebiets N2 in eine Baufläche für Industriegebietsnutzung werden die Beurteilungspegel nachts nicht erhöht. Im Tageszeitraum erhöht sich der Wert im Erdgeschoss um 0,1 dB(A). Der Orientierungswert ist weiter um 7 dB(A) unterschritten.

An allen anderen zur Überprüfung festgelegten Immissionsorten beträgt die Erhöhung maximal 0,1 dB(A) und liegt damit in der Größenordnung möglicher Rundungsfehler. Zusätzlich wurde zur Kontrolle der nächstgelegene Immissionsort (Hotel Konsul) berechnet, um eventuell auftretende Überschreitungen erkennen zu können.

Die Ergebnisse für das Hotel zeigen, dass die Beurteilungspegel dort um bis zu 1,1 dB(A) steigen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Richtwerte der TA Lärm werden aber weiterhin eingehalten.

Die Teilpegel der zu ändernden Plangebietsfläche N2 liegen um mehr als 8 dB(A) unter den zulässigen Beurteilungspegeln aus dem Bestandsgewerbe Queis und dem Bebauungsplan Nr. 1 von 2001.



Daraus folgt, dass die Ausweisung der vorgenannten flächenbezogenen Schalleis-  
tungspegel für die zu ändernde Planfläche N2 zu keinen schädlichen Umwelteinflüs-  
sen durch Lärm führt, welche auf die zu ändernde Fläche N2 zurückzuführen sind.

### Abstandserlass

Aufgrund der mit der industriellen Nutzung einhergehenden Emissionen werden zum  
Schutz der umliegenden Wohn- und Kleinsiedlungsgebiete und des überwiegend  
landwirtschaftlich geprägten Raumes nur Betriebsarten beginnend mit Abstandsklas-  
se III aufwärts der Abstandsliste gemäß Abstandserlass des Landes Sachsen - Anhalt  
zugelassen.

Es wird empfohlen, bei Festsetzungen von Industrie- und Gewerbegebieten, deren  
Nutzungen noch nicht bekannt sind, Nutzungsbeschränkungen für bestimmte Anla-  
gearten im Sinne der Abstandsliste auszusprechen.

Zum Schutz der Gesundheit und des Wohlbefindens der Menschen sind, bei einem  
vorhandenen Mindestabstand von ca. 700 m zwischen den Wohnbebauungen und  
der Baugrenze, alle Anlagearten des Abstandserlasses für das Industriegebiet auszu-  
schließen, die einen Mindestabstand >700 m benötigen.

### **6.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die  
Werte der Grundflächenzahl und der Baumassenzahl bestimmt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden großräumig gebildet, damit die Stel-  
lung der Gebäude und baulichen Anlagen entsprechend den betrieblichen Erforder-  
nissen erfolgen kann. Das Maß der Bebauung wurde von den benachbarten Teilge-  
bieten N2 und dem Gewerbegebiet Queis II übernommen.

### **7. Belange des Umweltschutzes**

Von der Änderung des Plangebietes N2 gehen gemäß § 13 (1) Nr. 2 BauGB keine  
Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1(6) Nr. 7  
Buchstabe b aus. Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten gemeinschaft-  
licher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesna-  
turschutzgesetzes gemäß „Verordnung über die Errichtung des ökologischen Netzes  
Natura 2000“ gemäß GVBl LSA Nr. 6/2007 vom 23.03.2007 werden vom Planungs-  
vorhaben nicht berührt.

„Vorranggebiete für Natur und Landschaft“ und „Vorbehaltsgebiete zum Aufbau eines  
ökologischen Verbundsystems“ werden gemäß Regionalem Entwicklungsplan für die  
Planungsregion Halle, Stand 26.05.2009 (Entwurf)“ weder direkt noch in ihrem nähe-  
rem Umfeld berührt.

Das Maßnahmegebot mg4 „Gewässerschonstreifen an Fließgewässern“ wird in die  
Änderung übernommen. Auswirkungen auf das geplante, örtliche Biotopverbundele-  
ment entstehen damit nicht.

Die bisherige Eingrünung der Fläche für Versorgungsanlagen im Flurstück 53 erfolgte  
aus gestalterischen Gründen. Die ökologische Verbundfunktion der direkten Eingrün-  
ungsbereiche der Gewerbeflächen (Vegetationskorridore entlang des Zwebendorfer  
Grabens, die feuchtegeprägten Vegetationsflächen zwischen der BAB 14 und der Er-





schließungsstraße des GI A 14 sowie die Grünflächen unter Leitungen am Ostrand des GI A 14 (zugleich lokalklimatische Funktion als Ventilationsbahn) trifft für diesen (davon abgehängten) Bereich nicht zu. Mit dem Wegfall der Versorgungsanlagen ist das Planungserfordernis für das o. g. Gestaltungsgrün entfallen.

Somit werden mit der Veränderung der Flächennutzung die bisherigen Ziele von Natur und Landschaft und das damit verbundene ökologische Maßnahmenkonzept vom Grundsatz her durch die Planung nicht verändert.

Im Bereich der Eingriffsflächen erhöht sich trotz zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen das Defizit um 7.876 Biotopwertpunkte. Gleichzeitig entfallen durch die Planänderung Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 16.564 Biotopwertpunkten. Die Biotopwertverschlechterung durch die Industriegebietsflächenerweiterung beträgt insgesamt 24.440 Biotopwertpunkte.

Der Kompensationsüberhang des Bebauungsplanes Nr. 1 betrug 104,3%, gleich 28.527 Biotopwertpunkte. Für das Kompensationserfordernis der 380 kV-Leitung und den beiden 110 kV-Leitungen (Ost und Süd) betrug insgesamt 3.824 Biotopwertpunkte, so dass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Überkompensation von 103,7%, gleich 24.703 Biotopwertpunkte zur Verfügung steht. Das Erfordernis von 24.440 Biotopwertpunkten wird damit vollständig ausgeglichen, es ergibt sich damit keine Notwendigkeit für weitere Kompensationsmaßnahmen.

#### *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*

- Naturnahe Gehölzpflanzungen (mg4, pg1, pg5, pg6)

In den landschaftsgeprägten Teilbereichen des B-Planes erfolgt für alle dort vorzunehmenden Gehölzpflanzungen eine Bindung an die potenziell-natürliche Vegetation des regional heimischen Artenspektrums unter vorzugsweiser Orientierung an der potenziell-natürlichen Vegetation des Standortes (autochthone Arten). Für die Gehölzverwendung ist weitestgehend auf Anzuchten aus heimischem Saat- und Pflanzgut zurückzugreifen. Dieses sichert ein hohes Maß an ökologischer Qualität und Wüchsigkeit. Viele Tierarten leben von bzw. an diesen Gehölzen, was dagegen für nichteinheimische Gehölze in wesentlich geringerem Umfang zutrifft.

- Maßnahmegebot mg4 „Gewässerschonstreifen an Fließgewässern“

Kein Fließgewässer im Geltungsbereich des B-Planes verfügt über Gewässerschonstreifen. Eine funktionierende Uferbegleitflora hat jedoch einen sehr großen Einfluß auf die Lebensraumqualität eines Fließgewässers. Der Bebauungsplan stellt an allen Fließgewässern eine dementsprechende Situationsverbesserung sicher.

- Zuordnungsfestsetzung externe Ausgleichsmaßnahmen

Die über die Maßnahmen auf dem Eingriffsgrundstück N2 hinausgehende notwendige Eingriffskompensation erfolgt anteilig im Rahmen der Ausgleichskonzeption für den B-Plan Nr. 1.

Dem Teilgebiet der 1. B-Planänderung werden konkret die Entsiegelung und die naturnahe Waldentwicklung auf 34.683 m<sup>2</sup> im Bereich Goldberg und die naturnahe Waldentwicklung und Extensive Wiese mit Flurgehölzen auf 20.609 m<sup>2</sup> in der Kabelske-Aue zugeordnet.





Gesamtbilanz aus allen ökologischen Maßnahmen der Bebauungspläne Nr. 1, Nr. 2 ,  
 der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 und der städtebaulichen Verträge:

Bezeichnung	Bebauungsplan Nr. 1 (Biotopwertpunkte)				
	B-Plan Nr.1 Aus- gangs- basis	Abbau 380 kV- u. 110 kV- Leitun- gen	Basis 1. Ände- rungs- verfah- ren	Verän- derung 1. Ände- rung zum B.- plan	1. Ände- rung zum B.- Plan
<b>Biotopwertverschlechterung, ges.</b>	<b>670.090</b>		<b>670.090</b>	<b>+ 7.876</b>	<b>677.966</b>
Biotopwertverbesserung B-Plan Nr. 1	421.635		421.635	- 16.564	405.071
Biotopwertverbesserung B-Plan Nr. 2.1	141.507		141.507		141.507
Biotopwertverbesserung B-Plan Nr. 2.2	4.338		4.338		4.338
Biotopwertverbesserung SV TG 1(Halle)	128.470	- 2.670	125.800		125.800
Biotopwertverbesserung SV TG 2 (Döl)	2.668	- 1.154	1.513		1.513
<b>Biotopwertverbesserung, gesamt</b>	<b>698.617</b>	<b>- 3.824</b>	<b>694.793</b>	<b>- 24.440</b>	<b>678.229</b>
Biotopwertüberhang in Punkten	28.527	- 3.824	24.703	- 24.440	263
<b>Biotopwertüberhang in Prozent</b>	<b>104,3</b>	<b>- 0,6 %</b>	<b>103,7 %</b>	<b>- 3,7 %</b>	<b>100,0 %</b>

#### *Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen*

Die festgesetzte Baumdichte auf Parkplätzen sichert die Minderung der mit dem ruhenden Verkehr verbundenen Negativwirkungen in einem hohen Maße. Ähnliche Funktion und Bedeutung haben die entlang von Straßen geforderten Baumpflanzungen. Die Mindestpflanzqualität soll sicherstellen, dass die Bäume auch gegenüber siedlungsbedingtem Nutzungsdruck sich optimal entwickeln können. Diesem Ziel dient auch die Gewährleistung einer vegetationsfähigen Mindestbaumscheibengröße, die vor Überfahren zu schützen ist.

## 8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

### Vorhandene Leitungstrassen

In der Fläche mit Leitungsrechten L1 befindet sich das Steuerkabel der VNG für die Ferngasleitung FGL 28. Die Fläche L1 setzt sich westlich außerhalb des Geltungsbereiches mit einer Gesamtbreite von 35 m fort. In diesem Leitungskorridor befinden sich die Ferngasleitung FGL 28, die Gasleitung 28.02 der VNG, die Gasdruckregler- und Messstation (GDRMA), eine Gasleitung mit LWL-Kabel der Mitgas, eine Trinkwasserleitung der HWA und eine Abwasserleitung mit Steuerkabel des AZV Queis/Dölbau. Die Gasleitung 28.02, die GDRMA und die Trinkwasserleitung dienen der Versorgung des Industriegebietes.

In der Fläche mit Leitungsrechten L7 befindet sich die Oberflächenentwässerungsleitung der Landesstraße L 165.

Die im Bebauungsplan Nr.1 noch enthaltene Richtfunkstrecke der VEAG (envia), die über das Teilgebiet N2 verläuft, wurde zurückgebaut.

### Archäologische Bodenfunde

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich keine amtlich registrierten archäologischen Bodendenkmale. Alle ausführenden Firmen sind gemäß § 17 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt dennoch auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen. Bei unvermutetem Auffinden von archäologischen





Kulturdenkmalen sind die §§ 9 Abs. 3 und 14 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen.

## **9. Stadttechnische Erschließung**

### Wasserversorgung

Das Plangebiet N2 wird an die östlich der Erschließungsstraße verlaufende Trinkwasserleitung DN 200 angeschlossen. Der Verteilerschacht ist vorhanden.

### Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet N2 wird an den östlich der Erschließungsstraße befindliche Schmutzwasserleitung angebunden.

### Regenwasserbewirtschaftung

Für die Regenwasserbewirtschaftung ist bereits eine zentrale Regenrückhaltung und Regenwasserableitung im Süden des Gesamtgebietes gebaut. Die Einleitung des Oberflächenwassers ist über die Anbindung an die im Leitungskorridor L7 vorhandene Abwasserleitung möglich. Die Einleitung kann gedrosselt erfolgen. Die Drosselmenge richtet sich nach dem berechneten Aufkommen.

### Gas

Die Gasversorgungsleitung wird noch im Jahr 2009 in den Leitungskorridor L7 verlegt.

### Strom

In der 1. Ausbaustufe wird das Umspannwerk 110/20 KVA bis Ende November 2009 gebaut und in Betrieb genommen. Die Mittel-, Niederspannungsverteilung im Gebiet wird im Jahr 2009/Anfang 2010 verlegt. Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über die MS-/NS-Verteilungsleitung.

### Müllentsorgung

Die Hausmüllentsorgung ist durch die Stadt Halle andienungspflichtig geregelt. Die Sondermüllentsorgung ist über eine Ausschreibung einzelvertraglich zu regeln.

### Brand- und Katastrophenschutz

Die im Brandfall notwendige Löschwassermenge von 192 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden kann über die Trinkwasserversorgung bereitgestellt werden.

Die Feuerwehr benötigt zwei voneinander getrennte Rettungszufahrten und eine Umfahrung im Plangebiet. Hydranten sind an der Erschließungsstraße im geforderten Abstand vorhanden.

### Telekom

Für die TK-Versorgung wird im Gebiet ein Leerrohrsystem verlegt, mit dem das Plangebiet erschlossen wird. Die Wahl des Carriers obliegt dem Ansiedler.

Die Versorgungsmedien Strom, Gas, Wasser, Telekom werden redundant ausgeführt.



## 10. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche	Flächenanteil
Teilgebiet N2	51.140 m <sup>2</sup>	81,3 %
(dar. privates Grün pg6)	(3.950 m <sup>2</sup> )	
Öffentliche Verkehrsfläche	830 m <sup>2</sup>	1,3 %
Grünflächen (pg1 und pg5)	8.960 m <sup>2</sup>	14,2 %
Gewässerschonstreifen (mg4)	2.030 m <sup>2</sup>	3,2 %
<b>Geltungsbereich</b>	<b>62.960 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

## 11. Planverwirklichung

Das Plangebiet befindet sich bereits vollständig im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Industriegebiet Halle-Saalkreis mbH & Co.KG. Bodenordnende Maßnahmen sind daher im Plangebiet nicht erforderlich. Die Entwicklungsgesellschaft ist auch mit der Erschließung des Industriegebietes beauftragt.

## 12. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Planänderung führt zu einer Vergrößerung der in dem Industriegebiet insgesamt zur Verfügung stehenden Ansiedlungsfläche um ca. 5 ha. Im Verhältnis zur Gesamtansiedlungsfläche von rund 240 ha ist das ein verhältnismäßig geringer Anteil. Dies umso mehr, als diese Erweiterung ein Ausgleich für entfallene Flächen durch die aus technischen Gründen erforderliche Verlagerung flächenintensiver Ver- und Entsorgungsanlagen in den Bereich der Ansiedlungsfläche N1 ist.

Die Veränderung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit einer Ansiedlung, wodurch kurzfristig Arbeitsplätze geschaffen werden sollen.

Die Nutzungsänderung der Fläche hat nur geringfügige Auswirkungen auf den Umfang der für die Nutzbarmachung des gesamten Ansiedlungsareals notwendigen Erschließungsmaßnahmen. Die erforderliche Infrastruktur ist im Wesentlichen vorhanden.

Auch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, z. B. für die größere Versiegelung, können aus denen der Gesamtmaßnahme abgedeckt werden, da dort noch ein Überhang besteht. Die Gesamtkompensation ökologischer Ausgleichsmaßnahmen verringert sich damit allerdings von 103,7 auf 100 %. Die Biotopwertbilanz ist aber ausgeglichen.

Von der Änderung gehen gemäß § 13 (1) Nr. 2 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1(6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB aus.

Mit einer Ansiedlung auf der Fläche verbundener Verkehr kann über die Erschließungsstraßen für das Industriegebiet abgewickelt werden. Die Autobahn befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft, zu erreichen über die L 165, so dass Ortsdurchfahrten vermieden werden können.

Auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens werden durch die Ausweisung flächenbezogener Schalleistungspegel für das Plangebiet schädliche Umwelteinflüsse durch Lärm vermieden.