

**INDUSTRIEGEBIET HALLE – SAALKREIS AN DER A 14
Bebauungsplan Nr. 1**



Begründung zum Bebauungsplan

SATZUNGSBESCHLUSS

Planer: OBERMEYER ALBIS BAUPLAN
Landschaftsarchitekturbüro Därr

Planungsstand: Halle, 06. März 2002



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Erfordernis der Planaufstellung	5
2. Räumlicher Geltungsbereich	5
3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation	5
3.1 Regionales Entwicklungsprogramm	5
3.2 Landschaftsplanung	6
3.3 Flächennutzungsplanung	6
3.4 Bebauungsplanung	7
4. Bestandsaufnahme	7
4.1 Aktuelle Nutzungen	7
4.2 Natur und Landschaft	7
4.2.1 Naturräumliche Einordnung	
4.2.2 Schutzgut Boden	
4.2.3 Schutzgut Wasser	
4.2.4 Schutzgut Klima/ Luft	
4.2.5 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	
4.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung	
4.2.7 Schutzgebiete/ -objekte des Natur- und Denkmalschutzes	
4.2.8 Altlasten / Sonstige Belastungen / Kampfmittel	
4.3 Verkehrliche Erschließung	10
4.3.1 Überörtliche Straßeninfrastruktur	
4.3.2 Örtliche Straßeninfrastruktur	
4.3.3 Schiene	
4.4 Stadttechnische Erschließung	11
5. Planungskonzept	11
5.1 Städtebauliches Zielkonzept	11
5.2 Grünordnerisches Zielkonzept	12
5.3 Ergebnisse der Bebauungsplan-UVP	12
5.4 Verkehrskonzept	14
5.4.1 Überörtliche Straßeninfrastruktur	
5.4.2 Örtliche Straßeninfrastruktur	
5.4.3 Örtliches Wegenetz	
5.4.4 Schiene	
5.4.5 ÖPNV	
5.5 Immissionsschutz	17



	Seite
6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	18
6.1 Art der Nutzung	18
6.2 Maß der baulichen Nutzung	20
6.3 Bauweise	20
6.4 Grünordnung	21
6.4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
6.4.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen	
6.4.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
6.4.4 Sonstige Festsetzungen	
7. Nachrichtliche Übernahme	24
7.1 Archäologie	24
7.2 Vorhandene Leitungstrassen der Ver- und Entsorgungsunternehmen	25
7.2.1 Wasserversorgung	
7.2.2 Abwasserentsorgung	
7.2.3 Gas	
7.2.4 Strom	
7.2.5 Telekom	
7.3 Kampfmittelverdachtsflächen	26
7.4 Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Ausbau der BAB Nr. 14, Anschlussstelle Halle-Peißen	26
7.5 Besonders geschützte Biotope nach § 30 NatSchG LSA	26
8. Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung	26
8.1 Eingriffsbeschreibung / Konfliktanalyse	26
8.2 Maßnahmenkonzept zu Vermeidung und Ausgleich	27
8.3 Bilanzierung (schutzgutbezogen)	27
8.4 Gesamtbeurteilung des Eingriffes	29
9. Stadttechnische Erschließung	31
9.1 Wasserversorgung	31
9.2 Schmutzwasserentsorgung	31
9.3 Regenwasserbewirtschaftung	31
9.4 Gas	32
9.5 Strom	32
9.6 Müllentsorgung	32



	Seite
9.7 Brand- und Katastrophenschutz	32
9.8 Telekom	32
10. Flächenbilanz	33
11. Planungsrechtliches Verfahren	33
11.1 Zeitlicher Ablauf der Bauleitplanverfahren	33
11.2 Ergebnisse der frühzeitigen Trägerbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB	35
11.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	35
11.4 Planänderung während der Planaufstellung	36
11.5 Ergebnisse der eingeschränkten Trägerbeteiligung sowie Abwägungs- und Satzungsbeschluss	37
12. Planverwirklichung	37
12.1 Eigentumsverhältnisse / Maßnahmen zur Bodenordnung	37
12.2 Kostenschätzung / Kostentragung	37
12.3 Erschließungsvertrag / Städtebaulicher Vertrag	37
13. Wesentliche Auswirkungen der Planung	38
 Anhang	
Anlage 1	Flurstücke im Geltungsbereich
Anlage 2	Pflanzliste
Anlage 3	Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 1
Anlage 4	Tabellen zur Flächeninanspruchnahme und zur Kostenschätzung grünordnerischer Maßnahmen im B-Plan Nr. 1, in den B-Plänen Nr. 2.1 bis 2.3 und in den Maßnahmeflächen, die über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden
Anlage 5	Städtebauliche Verträge
Anlage 6	Abstandserlass LSA
Anlage 7	Schalltechnische Untersuchung vom 25.09.01
Anlage 8	Umweltbericht



1. Erfordernis der Planaufstellung

Angesichts der generell vorhandenen wirtschaftlichen Probleme im Land Sachsen-Anhalt und den damit verbundenen Problemen am Arbeitsmarkt sind durch die Kommunen besondere Anstrengungen zu unternehmen, um Gewerbe- und Industriebetriebe anzusiedeln. Zur Stärkung des Wirtschaftsraumes Halle-Saalkreis besteht ein dringender Bedarf an großflächigen Industriegebieten außerhalb von Gemengelage zur Ansiedlung industrieller Großvorhaben. Weitere positive Arbeitsplatzeffekte sind durch Folgeinvestitionen zu erwarten.

Mit der Ausweisung der gewerblichen Baufläche Halle-Ost im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Halle und entsprechender Ausweisung von gewerblichen Bauflächen auf der östlich unmittelbar anschließenden Nachbarflur der Gemeinde Queis sowie der südlichen Nachbargemeinde Dölbau wurde versucht, diesem Entwicklungsbedarf zu entsprechen.

Die Gewerbegebiete I und II der Gemeinden Dölbau und Queis sind bereits erschlossen und zu einem großen Teil realisiert. Die noch zur Verfügung stehenden Flächen sind jedoch für die Ansiedlung flächenintensiver Betriebe nicht ausreichend.

Aus diesem Grund haben die Kommunen Halle, Dölbau, Peißen, Queis und Reußen im Januar 2001 den Planungsverband Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A 14 gegründet und stellen gemeindeübergreifend den vorliegenden gemeinsamen Bebauungsplan Nr. 1 „Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A 14“ auf.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich nordöstlich der BAB 14 zwischen den Anschlussstellen Halle-Ost und Halle (Saale) / Peißen, südlich der Ortslage Peißen und der Bahnlinie Halle - Eilenburg – Guben, westlich des Gewerbegebietes II der Gemeinde Queis und nördlich des Gewerbegebietes I der Gemeinden Dölbau und Queis.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf Gemarkungen der Gemeinden Halle, Dölbau, Peißen, Queis und Reußen und umfasst insgesamt 428,8 ha. Die Auflistung der im Plangeltungsbereich liegende Flurstücke ist dem Anhang (Anlage 1) zu entnehmen.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1 Regionales Entwicklungsprogramm

Das Planungsgebiet ist im Regionalen Entwicklungsprogramm 1996 des Regierungsbezirks Halle als regional bedeutsamer Standort für Gewerbe, der über die Abdeckung des örtlichen gewerblichen Bedarfes hinausgeht, und Vorranggebiet für Landwirtschaft aufgenommen worden.



3.2 Landschaftsplanung

Die Planungsaussagen der Landschaftsrahmenpläne der Stadt Halle und des Saalkreises sowie aus den Landschaftsplänen der Stadt Halle und der Gemeinde Queis sind, soweit möglich, in die Ziele des Bebauungsplanes eingeflossen.

Die Landschaftspläne der übrigen, beteiligten Gemeinden haben auf ihren Gemarkungsanteilen im Planungsgebiet im Bereich landwirtschaftlicher Nutzung keine flächenkonkreten Naturschutzmaßnahmen dargestellt, sehen diese aber in ihren Ziel- und Maßnahmenkonzepten vor. Die biotopverbindenden Maßnahmen decken sich auch mit den Vorgaben des Ökologischen Verbundsystems Sachsen-Anhalt für den Raum Halle und Saalkreis.

Alle o.g. Landschaftsplanungen sowie die sie standortkonkret untersetzenden Vorhabenplanungen, wie z.B. der „Pflege- und Entwicklungsplan Reideniederung“ der Stadt Halle und die agrarstrukturelle Entwicklungsplanung (AEP), bilden die Grundlage für die Festlegung der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden, externen Ausgleichsmaßnahmen.

Im Bebauungsplan wurden die nachfolgend genannten Planwerke der Landschaftsplanung bei seiner Erstellung berücksichtigt:

- Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt (5/ 1994);
- Regionales Entwicklungsprogramm Regierungsbezirk Halle (1999);
- Landschaftsrahmenplan der kreisfreien Stadt Halle/Saale (2/ 1997) und des Saalkreises (1996);
- Ökologisches Verbundsystem Land-Sachsen-Anhalt, Planwerk für Halle und Saalkreis (Entwurf). Hrsg. Landesamt für Umweltschutz Sa.-Anh. (2000)
- Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Halle/ Saale (Juni 1998), der Gemeinde Queis (8/1996), der Gemeinde Reußen (8/1995), der Gemeinde Peißen (12/1996) und der Gemeinde Dölbau (3/1997);

Des weiteren erfolgte eine Berücksichtigung folgender Planungen:

- planfestgestellter, Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Ausbau der BAB 14 AS Halle-Peißen (April 1998 mit Beschluß des RP Halle).
- Anarbeitung der Agrarstrukturellen Vorplanung Kabelsketal/ Reide, 1. Zwischenbericht (1999) + 2. Zwischenbericht“ (11/2000).

3.3 Flächennutzungsplanung

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Halle ist der im Plangeltungsbereich liegende Teilbereich als Industriegebiet mit örtlichen Verkehrsflächen sowie Grünflächen zur Ortsrandeingrünung als Übergang zum Landschaftsraum ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dölbau weist für die betroffenen Teilflächen des Planungsgebietes östlich des Vierten Weges ein Gewerbegebiet aus. Die im Geltungsbereich westlich des Vierten Weges liegende Fläche ist überwiegend für die Landwirtschaft und als Grünfläche festgesetzt. In diesem Bereich liegt auch ein archäologischer Relevanzbereich.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Queis weist für diesen Bereich bereits gewerbliche Bauflächen aus.



Die Flächennutzungspläne der Gemeinden Reußen und Peißen setzen für die entsprechenden Bereiche Flächen für die Landwirtschaft fest.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um diesem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen, werden alle Flächennutzungspläne, bis auf den FNP Queis, im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB) geändert.

Die entsprechenden Änderungsbeschlüsse wurden von den betroffenen Gemeinden gefasst, die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, die geänderte Planfassung ist offengelegt worden. Die Feststellungsbeschlüsse zur FNP-Änderung durch die einzelnen Kommunen wurden bis spätestens 30. Mai 2001 gefasst. Für die Gemeinden Dölbau, Peißen und Reußen liegt die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderungen durch das Regierungspräsidium Halle seit September 2001 vor. Für die Stadt Halle (Saale) ist das Genehmigungsverfahren derzeit noch nicht abgeschlossen.

3.4 Bebauungsplanung

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, die der Planungshoheit der Stadt Halle obliegen, wurde bereits mit Aufstellungsbeschluss vom 24.03.1999 (Beschluss-Nr. 99/I-51/1350) ein Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 95.1 Industriegebiet Halle-Ost / A 14) aufgestellt, aber zugunsten der Neuplanung am 25.10.2000 wieder aufgehoben. Die Bauflächen wurden als Industriegebiete gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

Zur verkehrlichen Erschließung des Planungsgebietes „Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A 14“ war es erforderlich in den Nachbarbebauungsplan „Gewerbegebiet II“ der Gemeinde Queis einzugreifen.

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Queis zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet II“ erfolgte am 28.05.01.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Aktuelle Nutzungen

Der gesamte Geltungsbereich wird gegenwärtig überwiegend landwirtschaftlich, vor allem für den Ackerbau, 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 Schutzgut Boden

Geologische Verhältnisse

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



Der Planungsraum weist zahlreiche Wechsel von Bodenformen auf. Neben der dominierenden, mind. 15 m stark ausgebildeten Geschiebemergelschicht (saalekaltzeitliche Grundmoräne) des Pleistozän, welcher eine 0,5-1 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 (im Bereich des Zwebendorfer Grabens) an.

Boden

Den Planungsraum kennzeichnen insbesondere die Leitbodenformen Lößtieflhm-Schwarzerde, Sandlößtieflhm-Schwarzerde und die Leitbodenformen Decklöß-Schwarzerde, Decksandlöß-Braunschwarzerde, Sandlößtieflhm-Braunschwarzerde, Decksandlöß-Schwarzerde und Lößtieflhm-Schwarzstaugley. Bis auf geringe lokale Schwankungen besitzen alle im Planungsraum vorkommenden Bodenformen Wertzahlen größer 70 und verfügen damit über eine hohe Ertragsfähigkeit.

4.2.3 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Das Plangebiet wird von den Fließgewässern „Zwebendorfer Graben“, „Dölbauer Graben“ und „Mutzgraben“ durchquert, die alle in ihrer Laufführung begradigt sind. Deren Fließrichtung reicht generalisiert von Ost nach West. Der „Rabatzer Graben“ fließt von Nord nach Süd dem Zwebendorfer Graben zu. Zu den temporären Standgewässern des Plangebietes gehören eine gehölzbestandene Mulde östlich der BAB 14 und eine heute röhrichtbestandene Feuchfläche am Südwestrand des B-Planes.

Grundwasser

Nach der hydrogeologischen Karte schwankt der Grundwasserflurabstand von >10 m (Nordhälfte) bis 2,5 m im Süden; hier wird er generalisiert mit 2,5 –5 m angegeben.

Im Gebiet können mehrere wasserführende Horizonte bestehen und Schichtenwässer in einem mittleren Flurabstand von 1,5-2 m erwartet werden.

Die Nordhälfte des Plangebietes ist überwiegend gegenüber flächenhaft eindringende Schadstoffe geschützt, die übrige Hälfte „relativ geschützt“ sowie „nicht geschützt“. Das Grundwasser fließt vorwiegend in südwestliche Richtung.

4.2.4 Schutzgut Klima/ Luft

Regionalklima

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.

Geländeklima

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.



4.2.5 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Pflanzenwelt

Das Plangebiet ist nach der „potentiell-natürlichen Vegetation“ fast ausschließlich dem Traubeneichen-Linden-Hainbuchenwald zuzuordnen, welcher nur im Großraum des Zwebendorfer Grabens von einem Holunder-Ulmen-Auenwald abgelöst wird.

Die potentiell-natürliche Vegetation ist im Bestand des Plangebietes nicht ablesbar, da es nahezu gehölzfrei ist. Der ausgeprägteste Bewuchs im Planungsraum, welcher auf Anpflanzungen zurückzuführen ist, befindet sich entlang der BAB 14.

Tierwelt

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.

4.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/ Erholungseignung

Der visuelle Natürlichkeitsgrad der ausgeräumten Ackerlandschaft ist überwiegend als naturfern zu bezeichnen. Wenige Kleinstrukturen, technische Überprägung durch kreuzende oder tangierende Elektrofneileitungen, die Lage zwischen Verkehrsachsen der Autobahn und einer Bahnstrecke sowie einem bestehenden Industriegebiet, bewirken eine geringe Erholungseignung.

4.2.7 Schutzgebiete/ -objekte des Natur- und Denkmalschutzes

Naturschutz

Im B-Plan befinden sich drei besonders geschützte Biotop gem. § 30 NatSchG LSA in Form zweier Biotoptypen. Im einzelnen handelt es sich hierbei um:

- „Hecken und Feldgehölze außerhalb erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen“ beidseitig der ostseitigen Rampenauffahrt eines Weges über die Autobahn und auf Wiesenbanketten beidseitig eines davon abgehenden Weges und eines Grabens (Gemarkung Halle / Saale) und
- „Hecken und Feldgehölze außerhalb erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen“ entlang der Autobahnanschlussstelle Halle-Ost (Gemarkung Halle / Saale), sowie
- „Röhricht“ in der Feldmark im südlichen Wirkungsbereich des Vorhabens (Gemarkung Dölbau, Saalkreis).

Der Umfang besonders geschützter Biotopstrukturen nimmt sich, gemessen an der Größe des Plangebietes, vergleichsweise gering aus.

Nach der floristischen Kartierung des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt befindet sich mit *Silaum silaus* (Roßfenchel) eine Rote-Liste Art (RL3 Sa.-Anh.) im südwestlichen Randbereich des Untersuchungsgebietes (Wegebereich in der Nähe der bestehenden Elektrofneileitungen nahe der Autobahn).



Eine weitere Art der Roten Liste wird ferner mit der in Sachsen-Anhalt als Neophyt vorkommenden *Euphorbia virgata* (Rutenwolfsmilch) (RL3 Sa.-Anh.) gebildet, welche an 2 Stellen des nördlichen Randes des Untersuchungsgebietes nachgewiesen wurde. Nachweispunkte dieser Art befinden sich dabei in der Nordwestspitze des Plangebietes mit zum Aufnahmezeitpunkt 2000 festgestellten 4 blühenden Sprossen und entlang der Bahnstrecke Halle-Eilenburg-Guben mit zum Aufnahmezeitpunkt 1999 festgestellten 2-5 blühenden Sprossen.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich amtlich registrierte, archäologische Bodendenkmale. Diese sind in die Plandarstellung übernommen worden. Hierzu gehören:

- Eine Grabenanlage mit Häufung von Grubenstrukturen (Siedlungsbefund, Grabfunde dabei möglich),
- Ein Grabenstück (steht in Bezug zu vorgenanntem Bereich),
- Drei Wüstungen (aufgegebene Siedlungen) jeweils nördlich am Zwebendorfer Graben,
- Eine urgeschichtliche Bestattung.

Von außen an den östlichen Rand des Plangebietes heranreichend, befinden sich steinzeitliche Höckergräber der Salzrüder Gruppe und Pferdebestattungen. Die Dichte verschiedener archäologischer Bodendenkmale im Plangebiet ist ungewöhnlich hoch und daher als bemerkenswert zu bezeichnen.

4.2.8 Altlasten / Sonstige Belastungen / Kampfmittel

Die Baufelder des Plangebietes sind nach Aussagen der Umweltämter der Stadt Halle und des Saalkreises altlastenfrei.
Teile des nördlichen Plangebietes sind kampfmittelbelastet (Bombenabwurfgebiet).

4.3 Verkehrliche Erschließung

4.3.1 Überörtliche Straßeninfrastruktur

An das Planungsgebiet im Südwesten angrenzend verläuft die Bundesautobahn A 14 (Dresden - Magdeburg), die einerseits die großräumige Anbindung an die Westost- bzw. Nordsüd-Hauptverkehrsadern, die Bundesautobahnen A2 bei Magdeburg (ca. 90 km entfernt) und die A 9 (in Richtung Norden, ca. 15 km entfernt, in Richtung Süden ca. 11 km entfernt), realisiert und andererseits auch die wichtigste Verbindung zwischen den Oberzentren des mitteldeutschen Verdichtungsraumes, Halle und Leipzig, darstellt.

Die Anschlussstelle Halle-Ost steht als wichtiger Bestandteil der verkehrstechnischen Erschließung des geplanten Industriestandortes zur Verfügung.

Die Anbindung des Industriegebietes an die A 14 erfolgt ab Anschlussstelle Halle-Ost über die L 165 (Abschnitt Halle-Queis).

Nördlich des geplanten 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).



4.3.2 Örtliche Straßeninfrastruktur

Das Gebiet des geplanten Industriegebietes ist verkehrstechnisch entsprechend der derzeitigen Nutzung (Landwirtschaft) lediglich durch Feldwege erschlossen (Feldweg von Reideburg nach Zwebendorf, Feldweg von der L 165 nach Zwebendorf).

4.3.3 Schiene

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die zweigleisige DB-Strecke 6345 Halle (Saale) Hbf-Eilenburg-Guben.

An der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist die Anschlussweiche einer Anschlussbahn für das Gewerbegebiet II der Gemeinde Queis vorhanden.

4.4 Stadttechnische Erschließung

Aufgrund der derzeit landwirtschaftlichen Nutzung ist das Planungsgebiet stadttechnisch nicht erschlossen. Das Gebiet wird von überregionalen Versorgungsleitungen tangiert bzw. gekreuzt, die aber nicht zur Erschließung herangezogen werden.

Die Voraussetzung zur Heranführung aller Medien der Stadttechnik sind jedoch gegeben.

5. Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Vorrangiges städtebauliches Ziel ist die Ausweisung einer großräumigen Industriefläche und ihre Einbindung in die Landschaft. Dies wird über die entsprechende Ausweisung von Grün- und Waldflächen ringsum das Industriegebiet N1 gewährleistet.

Auf die Festschreibung einer gebietsinternen städtebaulichen Ordnung (Baugebiet N1) durch Ausweisung von gegliederten Bauräumen und internen Erschließungsstraßen wird zugunsten einer flexiblen Nutzung der Baufläche und branchenabhängigen Betriebskonzepten verzichtet.

Die Ausweisung eines großflächigen Baufeldes hat die Ansiedlung von Großinvestoren zum Ziel. Die im Umland bereits vorhandenen gewerblichen Bauflächen können einer solchen Größenordnung nicht gerecht werden.

Das Industriegebiet N2 wird in räumlichen sowie städtebaulichen Zusammenhang des bereits bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Queis“ gesehen. Das Baugebiet N2 wird analog der Bauflächen des Nachbarbebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet II“ der Gemeinde Queis festgesetzt.



5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Kernstück der Grünordnung bildet die Notwendigkeit, ökologisch und funktionell wertvolle Strukturen der Baugebiete zu schützen und die darüber hinaus mit den Bau-maßnahmen entstehenden, unvermeidlichen Eingriffe in Natur und Landschaft wieder auszugleichen. Durch Mittel der Grünordnung wird die durch die Bebauung veränderte städtebauliche Situation in das Landschafts- und Ortsbild eingepasst. Das Zielkonzept folgt dabei in seinen Grundansätzen den sich aus der Bebauungsplan-UVP ergebenden Rückschlüssen.

Der Zuschnitt und die Einordnung von Bauflächen und Erschließungsanlagen berücksichtigen im vorliegenden Bebauungsplan soweit möglich den Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter. Wo ökologisch wertvolle Strukturen dennoch überplant werden müssen, wird deren Verlust durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Entsprechend des großräumigen Versiegelungsanteiles durch die Baumaßnahme werden umfangreiche Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt, die ein besonderes Schwergewicht beim Ausgleich besitzen.

Das Industriegebiet wird durch gestaffelte Bepflanzungen, d.h. durch dichte Pflanzungen am Baufeld selbst und lineare oder flächige Gehölzstrukturen zwischen Baugebiet und Ortslagen, in die Landschaft eingebunden.

Hochwertige Ackerflächen im Geltungsbereich des B-Planes sollen für die landwirtschaftliche Nutzung partiell erhalten bleiben.

5.3 Ergebnisse der Bebauungsplan-UVP

Gemäß der Richtlinie des Rates vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten 85/337/EWG, geändert durch die Richtlinie 97/11/EG vom 3. März 1997 sollten Genehmigungen für öffentliche und private Projekte, bei denen mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist, erst nach vorheriger Beurteilung der möglichen erheblichen Umweltauswirkungen dieser Projekte erteilt werden.

Nach dem vom Bundeskabinett am 25.10.2000 verabschiedeten Gesetzentwurf zur Umsetzung verschiedener EG-Richtlinien sind u.a. Industriezonen ab 10 ha einer vollständigen Untersuchung zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zu unterziehen.

Gesamteinschätzung der Umweltauswirkungen:

Aufgrund der zu überplanenden Fläche von ca. 361 ha kommt es zu umfangreichen Wirkungen auf den Menschen, auf Naturhaushalt, Pflanzen- und Tierwelt, das Landschaftsbild und auf Kulturgüter.

Die nachhaltigsten Auswirkungen hat das Vorhaben auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Kulturdenkmale. Starke Auswirkungen hat das Vorhabens auch auf das Landschaftsbild des traditionell agrarisch genutzten Raumes. Die zu erwartenden Wirkungen auf den Menschen durch Veränderung der Klima- und Luftverhältnisse im Raum, aber auch durch Lärm, sind bei Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen von mittlerer Wirksamkeit. Flora und Fauna, in diesem Gebiet jedoch nicht in großer Individuenzahl vorhanden, büßen große Teile ihres Lebensraumes ein.

Eine Alternative zum untersuchten Standort gibt es nicht im Stadtgebiet. Die Stadt Halle verfügt, wie bereits bei der Aufstellung zum Flächennutzungsplan untersucht, über keine als Industriefläche geeignete, zusammenhängende Fläche dieser Dimension.



Empfehlungen für Festsetzungen:

Boden:

Ausgleichend sollen durch geeignete Entsiegelungsmaßnahmen Böden wieder ihrer Funktion zugeführt werden.

Die Voraussetzungen für eine Entsiegelung im Planungsgebiet sind jedoch nicht gegeben. Deshalb werden auf externen Standorten in Halle und in den Saalkreisgemeinden im Rahmen des Ausgleichsbebauungsplanes und der städtebaulichen Verträge entsprechende Maßnahmen umgesetzt werden.

Grundwasser:

Ausgleichend für die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch den hohen Versiegelungsgrad soll generell versucht werden, Oberflächenwasser im Rahmen der Möglichkeiten zu versickern.

Geeignet dazu sind u.a. ungedichtete Regenrückhalteteiche in den Randlagen der Baufelder, Regenwasserentwässerung direkt in die Freiflächen oder wasserdurchlässige Beläge auf Erschließungs- und Stellplatzflächen.

Oberflächenwasser:

Ausgleichend für den Eingriff in das Fließgewässernetz sollen im Plangebiet folgende Maßnahmen erfolgen:

- Gestaltung der Gewässer. Die beabsichtigte Grabenverlegung des Dölbauer Grabens stellt einen vergleichsweise hohen Aufwand dar, ist aber deutlich biotopwertsteigernd. Die Grabenverlegung ist an die Herstellung einer maximal möglichen Naturnähe des Grabens zu koppeln.
- Anlage von Gewässerschonstreifen an Bächen und Gräben, die zum Schutz vor Boden- und Nährstoffeintrag dienen.
- Naturnahe Gestaltung der für die Regenwasserrückhaltung notwendigen Teiche, so dass hochwertige Gewässerbiotope und Feuchtgebiete entstehen.

Klima:

Die Neueinrichtung von Standgewässern, Feuchtflächen und umfangreiche Maßnahmen zur Entwicklung von Vegetationsbeständen soll zur kleinklimatischen Klimaregulation beitragen.

Luft:

Die Einschränkung möglicher Industriearten nach Abstandserlass LSA über Ausschluss von Anlagen der Abstandsklassen I und II zum Schutz der Gesundheit und des Wohlbefindens der Menschen im Umfeld wird empfohlen.

Flora/Fauna:

Das Artenspektrum ist durch Ausweisung unterschiedlichster Biotoptypen im umgebenden Landschaftsraum zu erhöhen.

Im Bereich der vorgesehenen Ausgleichsflächen im B-Plangebiet Nr. 1 sollten eine Vielzahl miteinander vernetzter Tierlebensräume unterschiedlicher Ausprägung geschaffen werden. Potentiale entstehen durch die Schaffung von

- extensiv gepflegten Wiesen- und Gehölzstrukturen,
- Waldflächen,
- Feuchtflächen,
- temporären und ganzjährigen Wasser- und Flachwasserbereichen,
- Trockensäumen am Schotterbett einer geplanten Bahnstrecke.



Mensch:

- Alle Richt- und Orientierungswerte für Luft- und Lärmbelastung zu Gunsten der Gesundheitsvorsorge sind einzuhalten bzw. nachzuweisen. Ein schalltechnisches Gutachten ist zu erstellen und entsprechende Festsetzungen sind im B-Plan zu treffen.
- Gewachsene Wegebeziehungen im ländlichen Raum müssen gesichert werden.
- Munitionsverdachtsflächen sind zu untersuchen und Funde zu beräumen.

Landschaftsbild:

- Zur Einbindung von Baukomplexen mit großer Baumassenzahl und Bauhöhe sind im Planungsraum breite Wald- und Flurholzstreifen anzulegen.
- Staffelpflanzungen sind zwischen Anrainersiedlungen und Baufeld zu schaffen.
- Lineare Vegetationsstrukturen entlang von Gewässern, Wegen, Straßen und Bahnlinien sollen den Raum zwischen Siedlungen und Industriegebiet gliedern und aufwerten.
- Der umgebende Landschaftsraum ist zu strukturieren, z.B. durch die optische Trennung der tangierenden überörtlichen Verkehrsstrassen vom Baufeld durch Waldaufforstung.

5.4 Verkehrskonzept

5.4.1 Überörtliche Straßeninfrastruktur

Autobahn

Das Autobahnamt Halle plant den sechsstreifigen Ausbau der A 14 zwischen dem Schkeuditzer Kreuz und der Anschlussstelle (AS) Halle (Saale) / Peißen und damit auch den Ausbau der AS Halle-Ost.

Eine Vorplanung für den Ausbau der AS Halle - Ost aus dem Jahre 1995 liegt vor und wurde als Hinweis in die Planzeichnung übernommen. Ein Grobterminkonzept des Autobahnamtes sieht eine Inbetriebnahme der umgebauten AS frühestens in der ersten Hälfte des Jahres 2006 vor.

Eine Zwischenlösung zur Verbesserung der Verkehrsführung ist möglich. Sie wird im Rahmen des Entwurfs der Erschließungsstraße geplant.

Ortsumgehung Peißen

Die DB Projekt Verkehrsbau und das Straßenbauamt Halle planen im Zusammenhang mit der Beseitigung von Bahnübergängen an der DB-Strecke Halle - Bitterfeld - Berlin den Neubau einer Ortsumgehung Peißen, die Landesstraße L 167n. Die Fortsetzung des bereits realisierten Straßenabschnittes der L 167n westlich von Peißen ist planfestgestellt. Sie soll voraussichtlich bis Ende 2002 realisiert werden.

5.4.2 Örtliche Straßeninfrastruktur

Verkehrsuntersuchung

Im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung wurde eine umfangreiche Verkehrsuntersuchung (Verkehrsgutachten vom 17.04.01) durchgeführt.

Zunächst wurde das zu erwartende Verkehrsaufkommen für das Prognosejahr 2015 abgeschätzt und auf das umliegende Straßennetz verteilt. Grundsätzlich wurde davon ausgegangen, dass der gewerbegebietsspezifische Verkehr (einschl. Straßengüterverkehr) zu ca. 80 % über die AS Halle-Ost / L 165 / Anbindung Süd und zu ca. 20% über die L 167 / Anbindung Nord abgewickelt wird.



Der übrige allgemeine Kfz-Verkehr wurde basierend auf den Verkehrsmengenberechnungen des Stadtplanungsamtes, Abteilung Verkehr, ebenfalls auf das Prognosejahr 2015 hochgerechnet.

Anhand von Leistungsberechnungen für die maßgebenden Spitzenstunden wurde die Funktionsfähigkeit der AS Halle-Ost sowie der beiden Anbindungspunkte Nord / Süd der geplanten Erschließungsstraße an die L165 und L167 nachgewiesen.

Gleichzeitig dienen die Berechnungsergebnisse als Grundlage zur Dimensionierung der auszubildenden Knotenpunkte.

Geplante Erschließungsstraßen

Zur verkehrstechnischen Erschließung des geplanten Industriegebietes ist eine Erschließungsstraße mit den Abschnitten

- Anbindung an die L 165 im Süden (südliche Anbindung)
- Tangente an das Industriegebiet
- Anbindung an die L 167 im Norden (nördliche Anbindung)

vorgesehen. Die südliche Anbindung wird im Abschnitt zwischen Halle und Queis (Delitzscher Straße) an die L 165 angeschlossen. Der Anschluss erfolgt direkt gegenüber der bestehenden Einmündung der Erschließungsstraße in das Gewerbegebiet Dölbau-Queis (Geltestraße) als vierter Knotenast.

Im Bereich des geplanten Anschlusses der Erschließungsstraße ist ebenfalls eine Aufweitung der L 165 erforderlich und vorgesehen. Die Planung einer verkehrsgerechten Anbindung an die L 165 erfolgt unter Berücksichtigung der Planung des Autobahnnetzes.

Die Verkehrsanbindung der geplanten Erschließungsstraße für den Zeitraum vor Fertigstellung des geplanten Ausbaues der Anschlussstelle Halle-Ost muss über Interimslösungen erfolgen.

Die nördliche Anbindung wird an die L 167 im Abschnitt zwischen Stichelsdorf und Peißen zwischen der Überführung der BAB 14 und der kreuzenden DB-Strecke Halle-Eilenburg im Bereich des Bahnüberganges angebunden. Der Anschluss erfolgt direkt am Knotenpunkt L 167 / Ladestraße als vierter Knotenast mit Ausbildung einer Kreuzung. Der bestehende Bahnübergang wird um ca. 13 m in Richtung Osten verlegt und durch eine moderne Halbschrankenanlage mit Lichtzeichen technisch gesichert.

Die Herstellung des Baurechts für diese derzeit in der Variantenuntersuchung befindliche Planung erfolgt durch ein Planfeststellungsverfahren. Die Darstellung in diesem Bereich der Planzeichnung dient als Hinweis.

Entsprechend der prognostizierten Verkehrsbelastung wird die Erschließungsstraße im Abschnitt südliche Anbindung (Dölbau / Queis) bis zur nördlichen Begrenzung des Baugebiets N1 als vierstreifiger und weiterführend ab hier bis zur Ortslage Peißen als zweistreifiger Querschnitt geplant.

5.4.3 Örtliches Wegenetz

Der Feldweg von Reideburg nach Zwebendorf mit Überführung über die BAB 14 wird innerhalb des geplanten Industriegebietes N1 aufgelassen, da die landwirtschaftliche Nutzung auf diesen Flächen entfällt.



Zur Aufrechterhaltung dieser Verbindung als Fuß- und Radwanderwegeverbindung und auch zur Nutzung durch den landwirtschaftlichen Verkehr für die verbleibenden Ackerflächen im Norden wird die Brücke über die Autobahn erhalten und die Anbindung an die geplante Erschließungsstraße hergestellt. Eine Fuß- und Radwegeverbindung innerhalb der privaten Grünfläche, nördlich des Baugebietes N1, und innerhalb des östlich an N1 angrenzenden Waldes bis zum Zwebendorfer Weg wird textlich zugelassen. Die genaue Lage der Wegeverbindung obliegt der Freiflächenplanung.

Die Zugänglichkeit der noch verbleibenden Ackerflächen von Peißen aus wird im Zuge der Entwurfs- bzw. Ausführungsplanung gesichert. Sie soll auf einem bereits vorhandenen Wirtschaftsweg entlang des Zwebendorfer Grabens erfolgen.

Alternative Wegführungen für die unterbrochene Verbindung sind folgende:

- Nordroute (länger):

Wegüberführung über A 14 → Erschließungsstraße (geplant), Richtung Norden → Rad-/Gehweg (geplant) → Wirtschafts-/Rad-/Gehweg (Ausbau geplant) → Bahnübergang am DB-Haltepunkt Peißen → Zwebendorfer Weg (nördlich DB-Strecke Halle - Guben) → Zwebendorf

- Nordroute (kürzer):

Wegüberführung über A 14 → Erschließungsstraße (geplant) → Weg im Bereich Regenrückhaltebecken / Zwebendorfer Graben / Waldstück (geplant) → Zwebendorf

- Südroute:

Wegüberführung über A 14 → Erschließungsstraße (geplant), Richtung Süden → 4. Weg → Feldweg Reideburg – Zwebendorf

Vorhandener von der L 165 abgehender Weg, Wegeflurstücke 33 (Gemarkung Reideburg, Flur 10) sowie 17, 16 etc. (Gemarkung Dölbau, Flur 3):

Mit dem Bau der Erschließungsstraße, der Verlegung des Dölbauer Grabens und dem Bau des Industriegebietes wird der gesamte Nordbereich dieses Weges ersatzlos zurückgebaut.

Der Feldweg (4. Weg) von der L 165 nach Zwebendorf bleibt als Fuß- und Radwegeverbindung erhalten. Er ist im Abschnitt Erschließungsstraße - L 165 (ausschließlich) weiterhin nutzbar, da eine Neuanbindung dieses Weges an die Erschließungsstraße in südliche und auch nördliche Richtung erfolgt. Eine neue durchgehende Verbindung für Radfahrer wird mit dem die Erschließungsstraße begleitenden Radweg zwischen Knoten L 165 / Geltestraße / Erschließungsstraße und Neuanbindung 4. Weg geschaffen.

Zur Erschließung des Planungsgebietes für den Rad-/Gehverkehr ist im Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße ein einseitiger Rad- und Gehweg berücksichtigt. In der Planung zum Ausbau der Anschlussstelle Halle-Ost ist ebenfalls ein kombinierter Rad- und Gehweg, die L 165 begleitend, vorgesehen. Somit entsteht nach Realisierung dieser Planungen eine durchgängige Radwegverbindung Halle / Reideburg (Stadt Halle) - Industriegebiet - Peißen.

Eine direkte Rad- und Gehweg-Anbindung an den Haltepunkt Peißen der DB-Strecke Halle - Eilenburg – Guben im nördlichen Bereich, abzweigend von der geplanten Erschließungsstraße, ist über eine neue Trasse bzw. einen auszubauenden Weg möglich.



5.4.4 Schiene

Nördlich des geplanten Industriegebietes verläuft die zweigleisige DB-Strecke 6345 Halle (Saale) Hbf - Eilenburg - Guben. An diese Strecke ist die Anbindung eines Anschlussgleises für das Industriegebiet N1 laut Zusage DB Netz AG möglich.

An der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist die Anschlussweiche für das Gewerbegebiet II der Gemeinde Queis vorhanden. An die Gleisanlagen der Industriebahn-Gesellschaft ist bei Bedarf ein zusätzlicher Anschluss möglich.

Die Zuführungstrasse an die DB-Strecke wird nicht im Zuge des Bebauungsplanverfahrens gesichert werden, sondern über ein eigenständiges Planfeststellungsverfahren. Die planzeichnerische Darstellung dient lediglich als Hinweis.

5.4.5 ÖPNV

ÖPNV Straße

Das heute vorhandene ÖPNV-Angebot ist für den künftigen Bedarf erweiterungsfähig, d.h. die Buslinie 30 kann von Reideburg nach Queis geführt werden.

Die Buslinien von der Omnibusverkehr Saalkreis GmbH (OBS) werden dieses Angebot ergänzen.

ÖPNV Schiene

Der Haltepunkt Peißen wird von der Deutschen Bahn durch die Regionalbahn Halle Hbf – Eilenburg - Guben im Stundentakt bedient. Mit dem Neu- bzw. Ausbau des vorgesehenen Rad-, Gehweges vom Haltepunkt zur Erschließungsstraße ist die Anbindung an das Industriegebiet gegeben.

5.5 Immissionsschutz

Zur Minimierung von Emissionskonflikten, die durch eine industrielle Nutzung auf umliegende störepfindliche Nutzungen ausgelöst werden könnten, wurde die Lage der Baugebiete im Raum entsprechend des Abstandserlasses des Landes Sachsen-Anhalt (hier: Abstandsklasse III) bestimmt.

Vom Rand des Industriegebietes zu den nächstgelegenen Siedlungsrändern wird bis auf den Ortsteil Zwebendorf ein Abstand von mindestens 700 m eingehalten. Zu Zwebendorf beträgt der Abstand ca. 650 m.

Schallgutachten

In einer schalltechnische Untersuchung vom 25.09.2001 wurden für das Vorhaben „Industriegebiet Halle-Saalkreis“ die Auswirkungen auf die Lärmsituation in diesem Bereich aufgezeigt und hinsichtlich ihrer Relevanz beurteilt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen und über entsprechende Festsetzungen von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln zu sichern, welche Schallemissionen von der geplanten Nutzung ausgehen dürfen, um die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Richtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen Bebauung einzuhalten. Weiter wurde geprüft, welche Änderungen der Gesamtschallsituation sich durch das Industriegebiet Halle-Saalkreis ergeben.



Für die geplante Verbindungsstraße zwischen L 165 und L 167 ist sicherzustellen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes eingehalten sind. Im Rahmen der schalltechnische Untersuchung wurde festgestellt, dass sowohl die Richtwerte der DIN 18005, als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV deutlich unterschritten werden.

Für das Anschlussgleis des Industriegebietes Halle-Saalkreis wird ein gesondertes Planfeststellungsverfahren durchgeführt.

Die Gesamtbelastung aus Gewerbelärm bleibt durch die ausgewiesenen flächenbezogene Schalleistungspegel im Rahmen der nach DIN 18005 und TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte. Die Gesamtbelastung durch Verkehrslärm ändert sich durch die Ansiedlung eines Industriestandortes nur in geringen Maße. Es werden Pegelerhöhungen von max. 1,4 dB(A) tags in der Ortsdurchfahrt Sichelsdorf erwartet. Die Zunahme der Lärmbelastung auf den sonstigen Straßen und der A 14 beträgt weniger als 1 dB(A).

6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

6.1 Art der Nutzung

Die Baugebietsflächen des Planungsbereiches werden als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen.

Mit der Festsetzung von flächenintensiven Betrieben für den Nutzungsbereich N1 soll erreicht werden, dass dieses Gebiet von einem Nutzer entwickelt wird, um einer kleinteiligen Gewerbestruktur, wie sie mit den benachbarten Gewerbegebieten I und II der Gemeinden Queis und Dölbau bereits vorhanden sind, entgegen zu wirken.

Um die Flächen für das produzierende Gewerbe zu sichern, werden Nutzungen, die Abwehransprüche gegen emittierende Produktionsbetriebe geltend machen könnten, wie z. B. Dienstleistungsbetriebe sowie weitere Anlagen gemäß den Satzungsbestimmungen ausgeschlossen.

Immissionsschutz

Die Industrie- und Gewerbeflächen werden hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Innerhalb der Gebietsflächen sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren Emissionsverhalten inklusive des zugehörigen Fahrverkehrs auf dem Betriebsgelände in Form der je m² Grundfläche abgestrahlten Schalleistung, bezogen auf die jeweils nächstgelegenen Immissionsorte außerhalb der Industrie- und Gewerbegebiete einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechend der nachfolgenden Tabelle nicht überschreitet.

Teilfläche	Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel tags / nachts in dB(A)/m ²
N 1	65 / 53
N 2	65 / 50

Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel gelten jeweils für die Flächen innerhalb der Baugrenzen.



Der Nachweis über die Einhaltung der Festsetzungen ist an folgender nächstgelegener schutzbedürftiger Bebauung zu führen:

Nordwest: Peißen – Lindenring 15
Osten: Zwebendorf – Sonnenblumenweg 17
Südosten: Klepzig – westlichstes Gehöft – Ortsrandlage
Südwest: Halle-Reideburg – Delitzscher Straße 396
West: Halle-Reideburg – Klingenthaler Straße 58

Für die Immissionsorte in Zwebendorf werden die Orientierungswerte der DIN 18005 geringfügig um bis zu 3 dB(A) überschritten. Die Orientierungswerte sind jedoch bei beiden Immissionsorten bereits aus den Festsetzungen für das Gewerbegebiet Queis überschritten. Der Immissionsbeitrag aus dem geplanten Industriegebiet wurde so festgelegt, dass diese um 6 dB(A) unter den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen. Es ergibt sich eine Pegelerhöhung vom maximal 0,7 dB(A) gegenüber den Festsetzungen aus dem Gewerbegebiet Queis. Diese Überschreitungen werden als hinnehmbar angesehen, da die bereits angesiedelten Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet Queis die zulässigen Festsetzungen im Nachtzeitraum nicht ausnützen bzw. nachts bis auf wenige Ausnahmen nicht gearbeitet wird.

Die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile je Betriebsgrundstück ist nach DIN ISO 9613-2 für freie Schallausbreitung über ebenem Gelände durchzuführen, wobei der immissionswirksame flächenbezogenen Schalleistungspegel in 1 m Höhe über Gelände anzusetzen ist.

Die meteorologische Korrektur C_{met} nach DIN ISO 9613-2 ist den Daten der Wetterstation Halle-Kröllwitz zu bestimmen.

Beim immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel werden keine Zusatzdämpfungen in Form von Abschirmungen auf dem Bebauungsplangebiet berücksichtigt. Derartige Zusatzdämpfungen werden erst im Einzelgenehmigungsverfahren bei der Prüfung des Immissionskontingentes für den jeweiligen Immissionsort im Rahmen der konkreten Betriebsbeurteilung eingerechnet. Berücksichtigt wird dann die wirkliche Schallausbreitung unter den tatsächlichen Verhältnissen des konkreten Vorhabens und seiner Umgebung zum Zeitpunkt der Genehmigung. Dem Vorhabenträger bleibt damit die Entscheidung überlassen, mit welchen Mitteln er eine Überschreitung seines Lärmkontingentes am jeweiligen Immissionsort verhindert. Als Beispiele hierfür kommt die schallabschirmende Anordnung von Gebäuden zwischen Lärmquelle und Immissionsort, entsprechende Grundrissausbildung von Betriebsgebäuden, Anordnung von Lärmquellen auf dem Betriebsgelände und Bildung von ruhigen Zonen ohne Lärmquellen in Frage.

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel durch das geplante Vorhaben nicht überschritten werden.

Im Genehmigungsverfahren besitzt die jeweils gültige TA Lärm oder eine Nachfolgevorschrift Vorrang vor den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Die Genehmigungsbehörde kann auf Antrag auf den Nachweis verzichten, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z.B. Büronutzung) handelt.

Bei der Planung ist ferner darauf zu achten, dass auf den jeweiligen Nachbargrundstücken innerhalb der Gewerbegebiete an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung bzw. - wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist - an den nächstgelegenen



nen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß 6.1.b TA Lärm eingehalten werden.

Durch die Ausweisung der vorgenannten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel führt das Industriegebiet Halle-Saalkreis zu keinen schädlichen Umwelteinflüssen durch Lärm.

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 Abstandsklasse III aufwärts der Abstandsliste gemäß Abstandserlass des Landes Sachsen - Anhalt zugelassen.

Der Umweltbericht empfiehlt, bei Festsetzungen von Industrie- und Gewerbegebieten, deren Nutzungen noch nicht bekannt sind, Nutzungsbeschränkungen für bestimmte Anlagenarten 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 auszuschließen, die einen Mindestabstand >700 m benötigen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Werte der Grundflächenzahl, der Baumassenzahl und teilweise in Verbindung mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden großräumig gebildet, damit die Stellung der Gebäude und baulichen Anlagen entsprechend den betrieblichen Erfordernissen erfolgen kann.

Im Industriegebiet N2 an der L 165, im Bereich des bestehenden „Gewerbegebietes II“ der Gemeinde Queis, wird in Angleichung an den Nachbarbebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung übernommen.

Für die Industriegebietsfläche N1 von ca. 230 ha wird eine Ausnutzung der Obergrenzen nach BauNVO zugelassen.

Nachdem das Baugebiet N1 im Übergang zur freien Landschaft über entsprechende grünordnerische Festsetzungen gut eingebunden werden kann, ist eine Gebäudehöhe von maximal 40 m vertretbar.

Im Bereich der das Gebiet querenden Richtfunkstrecke ist innerhalb eines 50 m breiten Streifens lediglich die Zulässigkeit von technischen Aufbauten höher 40 m eingeschränkt. Sollte es dadurch zu einer unverhältnismäßig starken Beeinträchtigung der betrieblichen Entwicklung kommen, ist die Verlegung der Richtfunkstrecke in Abstimmung mit dem Betreiber und einer Kostenübernahme grundsätzlich möglich.

6.3 Bauweise

Um entlang der Haupterschließungsstraße der Baugebiete eine einheitliche Gestaltung des Orts- und Straßenbildes zu gewährleisten, wird es für notwendig erachtet, in diesem Bereich Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbau-



baren Grundstücksfläche auszuschließen. Diesem Belang wird der Vorrang gegenüber privaten Nutzungsabsichten eingeräumt.

Unter Beachtung möglicher betrieblicher Erfordernisse und in Angleichung an die in der Umgebung vorhandene ländliche Bebauung wird für den Nutzungsbereich N1 die offene Bauweise mit der Abweichung festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude mit einer Länge größer 50 m zulässig sind (§ 22 (4) BauNVO).

6.4 Grünordnung

6.4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Naturnahe Gehölzpflanzungen

In den landschaftsgeprägten Teilbereichen des B-Planes erfolgt für alle dort vorzunehmenden Gehölzpflanzungen eine ausschließliche Bindung an die Vegetation des regional heimischen Artenspektrums unter vorzugsweiser Orientierung an der potentiell-natürlichen Vegetation des Standortes (autochthone Arten). Für die Gehölzverwendung ist weitestgehend auf Anzuchten aus heimischem Saat- und Pflanzgut zurückzugreifen. Die Bindung an heimische Provenienzen ist dabei in der Pflanzenliste (Anlage 2) näher dargestellt.

Dieses bedeutet, dass in Gehölze unterschieden wird, deren angegebene Herkunftsbindung:

- a) verbindlich anzuwenden ist (forstliche Nachweise zur Gewinnung heimischen Saatgutes liegen für die angegebenen Gehölzarten vor/ dieses Pflanzgut ist auch für die nicht forstlich gewidmeten Flurholzpflanzungen anzuwenden) und
- b) dann verbindlich anzuwenden ist, wenn deren Anzuchten aus heimischem Saat- und Pflanzgut verfügbar sind (= alle übrigen, der angegebenen Gehölze).

Die Bindung sowohl an das regional heimische Florenspektrum, wie auch an heimisches Genmaterial, 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.

Des weiteren weisen Gehölze, aus heimischem Saatgut gezogen, eine optimale Vitalität (Wüchsigkeit, Gesundheit, Frosthärte) auf. So wird das Pflanzgut im extrem niederschlagsarmen Gebiet Mitteldeutschlands nur eine optimale Wüchsigkeit hervorbringen, wenn es von Mutterpflanzen gewonnen wurde, die sich besonders gut an den regionalen Klimaraum angepaßt haben.

Das Prinzip der Naturnähe ist in den anthropogen am stärksten beeinflussten Siedlungsbereichen nicht oder nur bedingt durchsetzbar. Somit erlangen die Flurholzpflanzungen, Waldentwicklungsflächen und die Gehölzanteile innerhalb der sonstigen Maßnahmegebotsregelungen im B-Plan, auf denen eine umfassende Realisierung natürlicher Vegetationsstrukturen sichergestellt bleibt, eine besondere Bedeutung. Die Pflanzenliste (Anlage) nennt die meisten der in diesen Vegetationskomplex gehörenden Gehölze.

Alle Flächgehölzpflanzungen, auch die linearer Flurgehölze, sind mit einem schwarzwild-, rehwild- und hasensicheren Wildzaun einzufrieden. Ebenso sind alle Einzelgehölzpflanzungen, soweit sie noch nicht der Äsungshöhe entwachsen sind, mit einem Verbiß- und Fegeschutz zu umgeben.



Bei der Pflanzung von Bäumen in den Aufforstungsflächen des B-Planes muß eine Rückschnitt des Terminaltriebes unterbleiben.

Im Rahmen der Objektplanung „Freiraum“ der Flächenpflanzmaßnahmen sind notwendige Ackerzufahrten für die Landwirtschaft entsprechend zu berücksichtigen.

Ansaaten

Das gleiche Prinzip der Naturnähe gilt für die Krautflora, d.h. insbesondere allen Ansaaten auf den zu entwickelnden Wiesenstrukturen des B-Planes sowie allen Gehölzsäumen. Ansaatwiesen trockener Ausprägung (z.B. Glatthaferwiesen) mit direkt angrenzenden Kontaktbeständen unterscheiden sich nach 10-15 Jahren kaum noch von den angrenzenden Dauerbeständen. Mit der Verwendung von Saatgut einheimischer Herkunft der potentiellen standortspezifischen Vegetation unter Beachtung der Artenvielfalt in den jeweiligen Mengenanteilen lässt sich der Zeitraum der Regenerationsfähigkeit wesentlich verkürzen. Da im Bearbeitungsgebiet keine angrenzenden Kontaktflächen vorhanden sind, erhöht die Maßnahme den Wert der Ausgleichsfläche erheblich. Die in der Pflanzliste angegebenen Saatgutmischungen sind auf die konkreten Standortssituationen zugeschnitten worden und in dieser Weise in der angegebenen Zusammensetzung hinsichtlich Art und Mischungsverhältnis verbindlich anzuwenden.

Gleisanlagen

Offen gehaltene Schotterflächen zwischen Gleisanlagen sind wichtige Lebensräume für Einjährige und Verbreitungsschwerpunkte für Neuankömmlinge. Die Festsetzung stellt sicher, dass keine chemische Unkrautbekämpfung erfolgt, so dass die Gleistrasse mit dem ihr angefügten Vegetationsstreifen einen wichtigen ökologischen Korridor bildet, welcher wesentlich zur Artenvielfalt und zum Genaustausch beiträgt. Sowohl die Gleisinnenflächen, als auch die Anteile des seitlichen Begleitstreifens im Kontaktbereich des Gleisschotters, werden wertvolle, nahezu xerotherme ausdauernde Ruderalfluren und Gebüsche hervorbringen. Für die Bankettansaten sind die hierfür zutreffenden Saatgutmischungen, die in der Pflanzenliste vorgegeben sind, entsprechend anzuwenden.

Gewässer

Die Entsorgung des Regenwassers soll über eine zentrale Regenwasserrückhaltung und -ableitung erfolgen. Das Regenwasser wird über naturnahe Regenwasserrückhalteteiche gedrosselt an die Vorflut, den Zwebendorfer und den Dölbauer Graben abgegeben. Die Rückhalteflächen selbst werden nicht durch die Fließgewässer durchflossen. Die Regenrückhalteflächen umgeben große Teile des Gewerbegebietes. Im Wirkkorridor der Regenrückhalteflächen, die partiell ständig Wasser führen sollen, sollen sich weitere Feuchtplächen in Wiesenräumen entwickeln. „Vernetzte Vegetationsstrukturen“ und „Feuchteausprägung“ bilden somit eine ökologische Schwerpunktthematik dieses Bebauungsplanes. Für die Flächen der Regenrückhaltung, wie auch für den neu einzuordnenden Dölbauer Graben, erlangt die Sicherstellung einer hohen Naturnähe eine ökologische Schlüsselbedeutung. Die Fließgewässerverlegungen ergeben sich aus dem Erfordernis, das Hauptbaufeld von Bauhindernissen freimachen zu können. Nach Festlegung des Regierungspräsidiums Halle v. 04.01.2001 war für diese Maßnahme eine Plangenehmigung erforderlich, die mit Plangenehmigung der Oberen Wasserbehörde vom 29.05.2001 mittlerweile abgeschlossen ist.

In der Flächenbilanzierung fand die Vorbereitung für das erforderliche Verfahren bereits Berücksichtigung.



Bei der Fließgewässerneueinordnung liegt ein besonderes Schwergewicht darin, ein für in beide Richtungen wandernde Organismen durchgängiges und damit lebenswichtiges, (sich aus Zwischenräumen zusammensetzendes) Sohlmedium herzustellen.

Kein Fließgewässer im Geltungsbereich des B-Planes verfügt über Gewässerschonstreifen, in allen Fällen wurde in der Vergangenheit bis an die Böschungsoberkante heran gepflegt. Eine funktionierende Uferbegleitflora hat jedoch einen sehr großen Einfluß auf die Lebensraumqualität eines Fließgewässers. Der Bebauungsplan stellt an allen Fließgewässern eine dementsprechende Situationsverbesserung sicher. Die Maßnahmen am Dölbauer Graben sind dabei eingebettet in die Gesamtregelungen zur Regenwasserrückhaltung.

Für Teile des Mutzgrabens und des Zwebendorfer Grabens regelt ein Maßnahmegebot die Entwicklung dieser Pufferstreifen, die verbleibenden Teile des Zwebendorfer Grabens und Rabatzer Grabens werden durch planfestgestellte Maßnahmen gesichert, die sich aus dem LBP zum Ausbau der BAB 14, AS Halle-Peißen (Beschluss des RP Halle v. April 1998) ergeben und in den B-Plan nachrichtlich übernommen wurden.

Eine der vorgenannten Feuchtplächen mit Röhricht und eine Heckenstruktur, von welcher Teile in den B-Plan integriert werden, erfüllen die Kriterien eines besonders geschützten Biotopes gem. § 30 NatSchGLSA. Ein Maßnahmegebot sichert die Behandlung beider Biotoptypen.

6.4.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Zur landschaftlichen Einbindung des Gewerbekomplexes, zur städtebaulichen Gliederung gegenüber bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen und zur Abschirmung gegenüber der Autobahn, aber auch anderer Emittenten, werden die Randflächen des B-Planes mit geschlossenen Flurholz-, Wald- und Baumpflanzungen umgrenzt.

Für die überplanten planfestgestellten Ausgleichsmaßnahmen Gehölzpflanzung des Autobahnbaus wird im Bebauungsplan zweckgebunden eine Ersatzpflanzung hergestellt. Das festgesetzte Pflanzgebot stellt einen flächen- und qualitätsadäquaten Ausgleich sicher.

Für den Eingriff an vorhandenen Flurholzhecken im Baufeld N1 wird ebenfalls eine Ersatzpflanzung festgesetzt.

Die im Grünordnungsplan geforderte Baumdichte auf ebenerdigen Pkw- Stell- und 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 sicherzustellen, 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.

6.4.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Alle im Plan dargestellten Gehölzbestände sind grundsätzlich zu erhalten. Die Festlegung, Gehölzabgänge ausschließlich mit Gehölzen der natürlichen Vegetation zu ersetzen, stellt sicher, dass auch das bestehende, nichteinheimische Gehölzartenspektrum langfristig einen zunehmenden Natürlichkeitsgrad erfährt. Die Erhaltung wertvoller Gehölzbestände bildet somit ein grundlegendes Ziel dieser Planung.



6.4.4 Sonstige Festsetzungen

Die Ackerfläche im Norden und Nordosten bleibt mit relativ geringfügigen Einschränkungen erhalten. Dieses schließt die Weiterfunktion der darin enthaltenen Drainageleitungen ein. Jedoch sind in allen Ackerumwandlungen zu naturnahen Vegetationsstrukturen verlaufende Drainagen aufzugeben. Wo es die Funktionsfähigkeit der angrenzenden Äcker erfordert, sind die Drainagen dort entsprechend umzulegen. Zur Ausnutzung der hochwertigen Ackerböden wird empfohlen, die Drainageleitungen bis zum Baubeginn zu erhalten, so daß eine Weiterbewirtschaftung der darauf befindlichen Ackerteile möglich bleibt.

Durch die Errichtung des Baugebietes entstehende Beschädigungen an Vorfluter, Ackerflächen, Wegen sowie den mittelfristig und den dauerhaft erhalten bleibenden Drainagen sind wiederherzustellen und nachhaltige Strukturschäden, wie Bodenvermischungen und Schadverdichtungen, zu beheben.

Mit der Erhaltung von Ackerflächen in unmittelbarer Nähe zum Industriegebiet ist darauf hinzuweisen, daß es durch die landwirtschaftliche Nutzung saisonbedingt zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen kommen kann.

7. Nachrichtliche Übernahme

7.1 Archäologie

Im Planungsgebiet befinden sich sechs kartierte archäologische Kulturdenkmale. Diese sind in der Planzeichnung als Hinweis dargestellt.

Durch archäologische Funde im Zusammenhang mit dem Autobahnbau sind ein jungsteinzeitlicher Bestattungsplatz (Gräber der Schnurkeramik) sowie eine bronze-eisenzeitliche Siedlung bekannt. Es ist möglich, dass die Erdarbeiten im Zusammenhang mit dem Autobahnbau nur Teile dieser Fundplätze betroffen haben, und sich deren Ausdehnung auch im Areal des B-Planes erstrecken können.

Durch Luftbildbefunde sind mehrere Bereiche mit Teilflächen archäologischer Kulturdenkmale nachzuweisen.

Weiterhin wurde bei Erdarbeiten im Zusammenhang mit der JAGAL-Trasse eine urgeschichtliche Bestattung dokumentiert. Durch den eng begrenzten, linearen Eingriff der Trasse ist zu dem Umfeld dieser Bestattung keine Aussage möglich.

Im nördlich angrenzenden Randbereich befinden sich drei vollständig erhaltene, nicht durch moderne Bodeneingriffe gestörte Wüstungen, die durch Luftbilder gut und deutlich dokumentiert sind.

Im Rahmen der Baufeldfreimachung finden seit Mai 2001 archäologische Grabungen auf dem Baugebiet N1 und im Bereich der Erschließungsstraße statt. Die denkmal-schutzrechtliche Genehmigung hierfür erfolgte im Frühjahr 2001.

Bis Ende April 2002 sollen die Grabungen innerhalb des gesamten Geltungsbereiches abgeschlossen sein.

Nach Abschluss der Grabungsarbeiten erfolgt die Dokumentation der Grabungsergebnisse.



7.2 Vorhandene Leitungstrassen der Ver- und Entsorgungsunternehmen

7.2.1 Wasserversorgung

Folgende Trinkwasserleitungen der Halleschen Wasser und Abwasser GmbH sind im Einzugsbereich vorhanden:

- TW-Leitung DN 300, im Norden parallel zur Bahntrasse
- TW-Leitung DN 200, im Osten parallel zum Weg nach Zwebendorf (4. Weg)
- TW-Leitung DN 1000, im Nordwesten parallel zur Bundesautobahn BAB A14

Die Leitungen sind in ihrem Bestand zu schützen und im Bereich von künftigen Überfahrten zu sichern.

7.2.2 Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserleitung der Halleschen Wasser und Abwasser GmbH im Osten des Geltungsbereiches, entlang des Weges nach Zwebendorf (4. Weg), ist in ihrem Bestand zu schützen und im Bereich von künftigen Überfahrten zu sichern.

7.2.3 Gas

Anlagen der Gasversorgungsunternehmen Verbundnetz Gas AG (Ferngasleitung FGL 28 DN 500 mit Steuerkabel) und der Mitteldeutschen Gasversorgungs GmbH (LWL-Kabel und Niederdruckgasleitung) befinden sich im westlichen Trassenkorridor (L1) des Industriegebietes im Bereich des Weges nach Zwebendorf. Eine Verlegung dieser Leitungen ist nicht vorgesehen. Im Bereich der Querung durch die Erschließungsstraße sind die Leitungen zu sichern bzw. tiefer zu legen.

Ferngasleitung JAGAL WINGAS

Die Leitung schneidet den Plangeltungsbereich im Norden von Ost nach West. Um ein lastenfreies Grundstück garantieren zu können, muss sie teilweise in den nördlichen Trassenkorridor (L2) verlegt werden.

Die Leitung wird in einem Schutzstreifen von 10 m mittig verlegt. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen keine weiteren Leitungen verlegt werden.

Ferngasleitungen VNG

Die Leitung FGL 28.12 schneidet das Planungsgebiet ebenfalls im Norden von Ost nach West. Sie wird in den nördlichen Trassenkorridor (L2) verlegt.

Die Leitung wird in einen Schutzstreifen von 8,00 m mittig verlegt. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen keine weiteren Leitungen verlegt werden. Die Zugänglichkeit muss sichergestellt sein.

7.2.4 Strom

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich folgende Stromleitungen, die für die Baufeldfreimachung umverlegt werden müssen:

- 380 kV, Rechtsträger VEAG
- 20 kV, Rechtsträger MEAG



7.2.5 Telekom

Parallel zur Autobahn BAB A 14 befinden sich Fernmeldekabel. Sollten Änderungen an vorhandenen Telekommunikationsanlagen notwendig werden, sind der Deutschen Telekom AG die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach dem Veranlasserprinzip zu erstatten.

Die das Planungsgebiet überquerende Richtfunkverbindung TELEKOM2 ist zu beachten und wurde als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Innerhalb eines 50 m breiten Schutzkorridors bestehen entsprechend den Festsetzungen durch Text Einschränkungen zu den maximalen Bauhöhen.

7.3 Kampfmittelverdachtsflächen

Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes befinden sich Kampfmittelverdachtsflächen (Bombenabwurfgebiet), die auch den nordwestlichen Bereich des Baugebietes N1 tangieren können.

Vor Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen in diesem Bereich sollten deshalb die betroffenen Flächen auf das Vorhandensein von Blindgängern überprüft werden.

7.4 Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Ausbau der BAB Nr. 14, Anschlussstelle Halle-Peißen

Teile der Gewässerschonstreifen und angrenzende Flächen des Zwebendorfer Grabens und Rabatzer Grabens werden durch planfestgestellte Maßnahmen geregelt, die sich aus dem Ausbau der BAB 14, AS Halle-Peißen ergeben und in die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 1 nachrichtlich übernommen wurden.

7.5 Besonders geschützte Biotope nach § 30 NatSchG LSA

Im B-Plan befinden sich drei besonders geschützte Biotope gem. § 30 NatSchG LSA. Sie wurden in der Planzeichnung nachrichtlich bezeichnet.

8. Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung

8.1 Eingriffsbeschreibung / Konfliktanalyse

Für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde, neben einer verbal argumentativen Ausgleichsdarstellung, ein Punktemodell in Anlehnung an das „Magdeburger Modell der Eingriffsregelung“ zu Grunde gelegt.

In den Tabellen im Anlageteil des Grünordnungsplanes sind für die angesprochenen Teilflächen durch vergleichende Gegenüberstellung von Ausgangswert (Biotopwertfaktor der Bestandsfläche) und Zielwert (Biotopwertfaktor der Planungsfläche) die daraus resultierende Biotopwertveränderung ablesbar.

Durch die Bebauung des insgesamt ca. 230 ha großen Baugebietes (N1) und ca. 20 ha großen Baugebietes N2 und der dazugehörigen Erschließungsanlagen kommt es zu einer großflächigen Versiegelung im Planungsgebiet. Dadurch gehen vorwiegend intensiv genutzte, ertragreiche und klimatisch wertvolle Ackerflächen verloren. Gleichzeitig kommt es zum Verlust der in diesem Bereich vorhandenen archäologi-



schen Bodendenkmale. Neben den Bodenverlusten wird durch die Unterbindung der Grundwasserneubildung, die Gewässerverlegung und die ggf. damit verbundene tiefere Führung im neuen Gewässerbett sowie die Anlage großflächiger Regenrückhalteflächen stark in den natürlichen Wasserhaushalt eingegriffen.

Durch die kompakte Baumasse und die große Bauhöhe von bis zu 40 m wird in dem ebenen, strukturarmen Gelände eine deutliche Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes hervorgerufen.

Die Entwicklung einer stark versiegelten Baufläche auf einer landwirtschaftlich genutzten Flur, bedingt zwangsläufig einen hohen Umfang von Ausgleichsmaßnahmen. Auf Grund der Größe und der damit verbundenen großräumigen Erschließung dieses Industriegebietes ist der Ausgleichsbedarf so hoch, dass nicht alle Ausgleichsmaßnahmen in geeigneter Weise im direkten Umfeld des Baugebietes erfolgen und damit im Geltungsbereich des B-Planes nur zu einem Teil geleistet werden können. Die zur Eingriffskompensation erforderlichen, externen Ausgleichsmaßnahmen werden über einen im Parallelverfahren erarbeiteten Bebauungsplan Nr. 2 bzw. über städtebauliche Verträge abgesichert. Die Maßnahmen finden im Umfeld des Industriegebietes sowie im Bereich der umliegenden Ortslagen und in Halle, vor allem entlang der Reideniederung, innerhalb eines zu entwickelnden Biotopverbundsystems statt.

8.2 Maßnahmenkonzept zu Vermeidung und Ausgleich

Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen können durch eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen vermindert werden, die ausführlich im Umweltbericht beschrieben sind.

Die im B-Plan festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich werden im Pkt. Grünordnung beschrieben. Darüber hinaus werden die zum Ausgleich für das verbleibende Biotopdefizit im B-Plan Nr. 1 notwendigen Maßnahmen im B-Plan Nr. 2 und in städtebaulichen Verträgen gesichert.

Generell wird die Durchführung biotopwertsteigernder Maßnahmen mit Realisierung linearer Strukturen favorisiert und durch die Herstellung flächenhafter Maßnahmen ergänzt. Die Schaffung linear hochwertiger Strukturen in den externen Ausgleichsbereichen erweist sich angesichts der sehr hochwertigen Ackerflächen im B-Plangebiet von Vorteil, da dadurch größere Ackeranteile erhalten bleiben können.

Minderungen baubedingter Wirkungen bei den archäologischen Schutzgütern sind nicht möglich, vielmehr ist eine Dokumentation der betroffenen Bereiche durch eine angemessene archäologische Ausgrabung erforderlich.

8.3 Bilanzierung (schutzgutbezogen)

Mensch

Für die in der näheren Umgebung lebenden Menschen kommt es mit der Bebauung zu einer Verstärkung der Luft- und Lärmimmission. Durch die Einhaltung gesetzlich vorgeschriebener, technischer Parameter müssen sich diese Immissionen im rechtlich zulässigen Bereich bewegen. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, die durch ein Lärmgutachten v. (25.09.2001) gestützt werden, gewährleisten die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.



Anteilige Verbesserungen dieses Beeinträchtigungspotentials auf die Luftqualität (Staubausfilterung, Erhöhung der Lufttemperatur u.a.) werden u.a. durch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen in den Randbereichen erzielt, deren Effizienz durch entsprechende Maßnahmen im Industriegebiet selbst noch wesentlich erhöht werden kann.

Boden

Als gravierend ist der Entzug der hochwertigen Bodenflächen für die ackerbauliche Bewirtschaftung zu bezeichnen. Er umfasst ca. 87% der ca. 373 ha Ackerland. Nur ca. 46 ha landwirtschaftliche Nutzfläche bleiben als solche erhalten. Das landwirtschaftliche Ertragspotential ist auf den überbauten Flächenanteilen nicht mehr herstellbar und insofern nicht direkt ausgleichbar. Im Planungsraum haben die Ackerflächen wegen hoher Bodenbonität (Ackerwertzahl) eine herausragende Bedeutung. Durch die Verpflichtung zur Sicherung des Bodens vor Durchführung von Baumaßnahmen kann die Schwere des Eingriffs in dieses Schutzgut nur etwas vermindert werden. Notwendig zum Ausgleich bleiben daher bodenverbessernde externe Maßnahmen, insbesondere die Entsiegelung von Böden und die Extensivierung von Nutzungen.

Wasser

Das Bodenpotential der derzeit vorhandenen Ackerflächen wird auf den versiegelten Flächen vollständig beseitigt, auf anderen Flächen stark beeinträchtigt (Bauverkehr, Verdichtung, Verschmutzung...). Die Grundwasserneubildung, Wasserrückhaltung, Pufferwirkung und Filterwirkung ist somit nicht mehr in der bisherigen Form gegeben. Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ erstrecken sich auf die Anteile der ca. 60 % überbauten Flächen des Gesamtgebietes. Diese Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ werden jedoch durch die vollständige Rückhaltung und anteilige Versickerung am Standort und Einspeisung der Überlaufwässer in die Vorfluter teilweise gemindert. Erst durch die umfangreichen gewässerverbessernden externen Maßnahmen, die in räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet stehen, kann insgesamt ein Ausgleich für das Schutzgut erreicht werden. Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Reide und ihrer Zuflüsse besitzen daher hohe Bedeutung.

Klima/Luft

Die Klimaregulationswirkung wird um den Entzug der kaltluftrelevanten Ackerfläche (Kaltluftentstehung und -transport) gemindert, da auf den überbauten Flächen diese Funktion vollständig aufgehoben und auf den begrünten Flächen gemindert wird. Auch für das Schutzgut Klima kommt es zu einer Verminderung der klimatisch wirksamen Flächen im Umfang von ca. 60% der Gesamtfläche. Dabei bleiben die potentiellen Kaltluftentstehungsflächen im Norden des Plangebietes erhalten. Durch die Anlage von naturnahen Regenrückhalte- und Feuchtflächen und umfangreiche Maßnahmen zur Entwicklung von Vegetationsbeständen, die zur Luftbefeuchtung und Staubbindung beitragen, kann die notwendige Kompensation erreicht werden.

Arten und Lebensgemeinschaften

Die Biotopstruktur ist im Plangebiet auf äußerst minimale Reststandorte reduziert. Durch die Bebauung werden Lebensräume von Tierarten der freien Feldflur sowie der Feldraine, Säume und Ruderalflächen vernichtet, ohne dass diese ausgeglichen oder ersetzt werden können. Deren Anteil ist jedoch in der Summe als äußerst gering und somit nicht gravierend zu bezeichnen. Somit ist mit dem Baugebiet nur ein ver-



gleichsweise minimaler Eingriff zu verzeichnen, der im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden kann. Zu den wegfallenden Gehölzanteilen gehören auch Teile besonders geschützter Biotop.

Dem Verlust von Gehölzstrukturen und Wiesensäumen im Umfang von ca. 2,9 ha steht eine Neuschaffung incl. Wiederherstellung naturnaher Vegetationsstrukturen im Umfang von rd. 81 ha entgegen. Diese setzen sich zusammen aus ca. 43,4 ha Gehölzmassiven, ca. 5,3 ha mit Flurholz bestandenen Wiesenflächen, ca. 24,0 ha Wiesen und ca. 8,1 ha Vernässungsflächen. Hinzu kommen die zu entwickelnden Regenwasserrückhalteflächen im ökologisch relevanten Flächenumfang von ca. 3,9 ha. Die Anzahl der naturnah angelegten Strukturen um die Bauflächen nimmt somit deutlich zu, allerdings bleiben die Unterbrechungen von Habitaten bestehen. Der Grüngürtel, der das Industriegebiet insbesondere süd-, west- und nordseitig umgibt, wird auf Grund seiner Ausprägung und Vernetzung erheblich zur Verbesserung der lokalen Biotopausstattung und -vielfalt im regionalen Biotopverbundsystem beitragen.

Landschaftsbild

Obwohl die bisherige Landschaftsbildsituation des Planungsraumes wegen der großräumigen agrarischen Nutzung und der Ausgeräumtheit als unbefriedigend zu bezeichnen ist, wird sie sich mit der industriellen Überprägung zu Ungunsten des Naturraumes verändern. Dieses gilt für das unmittelbare Umfeld des B-Planes, vielmehr und entscheidend aber für die weitere Umgebung. Die Silhouetten der angrenzenden gewachsenen Ortslagen werden gestört und ehemalige Sichtverbindungen über den Planungsraum hinweg unterbrochen. Durch Begrünungen, die eine gestaffelte Abschirmung zur Industrieanlage bewirken, können die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes gemindert werden.

8.4 Gesamtbeurteilung des Eingriffes

Die größte Eingriffsschwere entsteht für die Schutzgüter des Naturhaushaltes "Boden", „Grundwasser“, sowie „Kulturgüter“ und „Landschaftsbild“.

Eingriffe in die übrigen Schutzgebiete und -flächen und in das Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften" sind in der Summe derzeit ohne besonderes Schwergewicht. Die vor der Überbauung bereits als gering eingeschätzte Qualität des Landschaftsraumes für eine Erholungsnutzung verschlechtert sich real zwar noch durch die industrielle Überprägung, bleibt jedoch in der Zusammenfassung damit geringwertig.

Auf Grund der hochgradigen Versiegelung ist der ökologische Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur anteilig ausgleichbar. Somit bleibt ein Biotopwertdefizit bestehen. Dieses wird durch die Realisierung umfangreicher, externer Ausgleichsmaßnahmen insgesamt kompensiert.

Zentrales Instrument bilden hierfür Ausgleichsbebauungspläne in von drei am Planungsverband beteiligten Kommunen. Der Anteil ökologisch wirksamer und bewertungsrelevanter Maßnahmen nimmt dabei einen Flächenumfang von über 19 ha ein. Weitere 20 ha werden, ohne die Berücksichtigung einer Biotopwertsteigerung, in die Geltungsbereiche der Ausgleichsbebauungspläne integriert, weil die Komplexbetrachtung zahlreicher, hochwertiger und vielgestaltiger Maßnahmeinhalte eine ökonomisch vorteilhafte Minimierung des Anteiles von Ausgleichsflächen zur Folge hat.



Die Maßnahmen der drei Ausgleichsbebauungspläne werden durch umfangreiche Ausgleichsleistungen im Rahmen städtebaulicher Verträge erweitert, die in vier Gemeindegebieten durchgeführt werden. Diese umfassen ca. 30 ha grünordnerische Flächenmaßnahmen und ca. 10 ha integrierte Flächen ohne biotopwertsteigernde Maßnahmen analog der Handhabung wie bei den Ausgleichsbebauungsplänen.

Prozentuale Verteilung der Ausgleichsleistungen auf die Planwerke			
1	2	3	4
Ausgleichserfordernis für Eingriff B-Plan1 (%)	B-Plan Nr.1 (%) (einschl. Biotopwertsteigerung durch Grabenumlegung)	Bebauungspläne Nr. 2.1-2.3 (%)	Städtebauliche Verträge (%)
100	64,6		35,4

Anmerkung zur Tabelle: Die prozentuale Verteilung zwischen den Positionen der Spalten 3 und 4 sind abhängig vom Flächenerwerb für den B-Plan Nr. 2. Weder der Flächenanteil der B-Pläne 2.1 bis 2.3, noch der städtebaulichen Vertragsflächen allein, können den Ausgleichsbedarf decken. Der Ausgleich kann jedoch durch entsprechende Flächenbereitstellung aus städtebaulichen Verträgen gesichert werden.

Die grünordnerischen Flächenmaßnahmen in allen Planwerken umfassen Entsiegelungen auf über 4 ha Fläche, sonstige bodenaufwertende Maßnahmen, wie die Anlage von Gewässerschonstreifen, Flurholzpflanzungen, Feuchtflächen, Waldflächen, Wiesen oder die Wiederherstellung von Ackerfläche im Flächenumfang von ca. 143 ha.

Es wurde versucht, im Wirkungsbereich der Eingriffes Entsiegelungsmaßnahmen durchzuführen. Soweit es sich um kommunale Flächen handelt, sind diese einbezogen worden. Darüber hinaus laufen Bemühungen zum Erwerb weiterer Flächen.

Die bodenaufwertenden Maßnahmen haben hohe Bedeutung für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft. Flächenentsiegelungen wirken durch die Beeinflussung der Grundwasserneubildung und Verbesserung des Mikroklimas insbesondere auf Boden- und Wasserhaushalt und die Verbesserung des Standortklimas.

Die einbezogenen Gebäudeabbrüche innerhalb der Ausgleichsleistungen können nur durch einen außerordentlich hohen Aufwand realisiert werden. Ihr ökonomischer Aufwand schlägt sich, bei alleiniger Berücksichtigung des zu Grunde gelegten Biotopwert-Punktemodells, dabei nicht genügend nieder. Da aber auf diese Maßnahmen mit ihrer ökologisch herausragender Bedeutung im Ausgleichs-Gesamtpaket nicht verzichtet werden soll, werden diese Maßnahmen, zur Verminderung dieses Mißverhältnisses, durch einen Doppelansatz berücksichtigt.

Bei Gesamtbetrachtung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wird eingeschätzt, dass der Eingriff mit den vorgesehenen hochwertigen Ausgleichsmaßnahmen am Ort des Eingriffs, auf den externen Flächen der Bebauungspläne Nr. 2.1 – 2.3 und der städtebaulichen Vertragsflächen nach Realisierung der Maßnahmen als ausgeglichen angesehen werden kann.



9 Stadttechnische Erschließung

9.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Industriegebietes mit Trinkwasser erfolgt nördlich der Brücke über die Autobahn von der vorhandenen Trinkwasserleitung DN 1000, die westlich der BAB A 14 liegt. Am Abzweig ist ein Abgangsbauwerk (ca. 8 m²) zu errichten. Die Abgangsstelle muss zum Zweck der Errichtung des Bauwerkes und späteren Wartung für Fahrzeuge erreichbar sein.

Zur Versorgung des Industriegebietes wird eine Leitung DN 400 vom Abgangsbauwerk bis zum Nutzungsbereich N1 verlegt. Dabei ist für die Querung der Bundesautobahn BAB 14 eine Durchörterung mittels Schutzrohr DN 600 vorzusehen. Die Übergabestation liegt innerhalb des Baugebietes N1 in Abhängigkeit der Objektplanung.

9.2 Schmutzwasserentsorgung

Im nordwestlichen Bereich, an der Erschließungsstraße, ist ein Schmutzwasserpumpwerk (Schachtbauwerk) zu errichten. Die Schmutzwasserentsorgung des Industriegebietes erfolgt mittels Druckleitung DN 300 vom Pumpwerk zum vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Delitzscher Straße in Halle Reideburg.

Für die Anbindung an die vorhandene Schmutzwasserleitung ist in der Klingenthaler Straße ein Schmutzwasserkanal zu verlegen.

Die Hallesche Wasser und Abwasser GmbH garantiert die Abnahme einer Schmutzwassermenge von 250 m³/h.

Die Ableitung der im Planungsgebiet anfallenden sanitären Abwässer erfolgt zur zentralen Kläranlage Halle-Nord.

9.3 Regenwasserbewirtschaftung

Für die Regenwasserbewirtschaftung ist eine zentrale Regenrückhaltung und Regenwasserableitung vorgesehen. Die Ableitung des Oberflächenwassers zu den Regenrückhaltebecken erfolgt über Freispiegelleitungen und Pumpen.

Die Regenrückhaltebecken werden in gesonderten Flächen außerhalb des Industriegebietes angeordnet (Fläche für Rückhaltung und Versickerung).

Zur Nutzung des Stauraumvolumens der geplanten Kanäle sind separate Rückstauhöhen unter Geländeoberkante von i. M. 50 cm vorgesehen. Die Einleitung des Oberflächenwassers in die Vorfluter erfolgt gedrosselt unter Beachtung der möglichen Einleitungsmengen. Die Abmaße der Regenrückhaltebecken richten sich nach der Versickerungsmöglichkeit des anstehenden Bodens sowie der Lage der Grundwasserleiter.

Als Vorflut wird der nördlich gelegene Zwebendorfer Graben und der Dölbauer Graben genutzt. Die flächige Zuordnung der Einzugsflächen zu den Gräben erfolgt wie nachstehend angeführt:

- eine halbe Fläche N1 wird im Plangebiet dem Zwebendorfer Graben zugeordnet



- eine halbe Fläche N1 wird dem Dölbauer Graben zugeordnet. Die Einleitung erfolgt außerhalb des B-Planes über eine neu zu verlegende Rohrtrasse südwestlich der BAB A14.
- Die Fläche N2 wird im B-Plangebiet in den umverlegten Dölbauer Graben eingeleitet. Die Einleitung des Regenwassers erfolgt nach Rückhaltebecken in gedrosselter Form in die Vorflut. Der Dölbauer Graben wird aus dem Industriegebiet in die Ausgleichsflächen umverlegt.

9.4 Gas

Die VNG (Verbundnetz Gas AG) sichert die Versorgung mit einer Verbrauchsspitze von 6.600 m³/h zu. Die Übergabestation kommt auf der südöstlichen Versorgungsfläche zu liegen.

9.5 Strom

Ein 110 kV-Netzanschluss ist gesichert. Der Anschluss kann auf der im Südosten des Planungsgebietes ausgewiesenen Versorgungsfläche oder innerhalb der Baugebietsfläche N1, abhängig von der Objektplanung, über ein Umspannwerk erfolgen. Es ist beabsichtigt, das neue Umspannwerk über eine neu zu errichtende 110 kV-Leitung an die ca. 2 km entfernte Freileitung von Lauchstädt nach Bitterfeld anzuschließen.

9.6 Müllentsorgung

Die Hausmüllentsorgung ist durch die Stadt Halle andienungspflichtig geregelt.

Die Sondermüllentsorgung ist über eine Ausschreibung einzelvertraglich zu regeln.

9.7 Brand- und Katastrophenschutz

Eine im Brandfall notwendige Löschwassermenge von 192 m³/h über 2 Stunden kann über die Trinkwasserversorgung bereitgestellt werden.

Die Feuerwehr benötigt zwei voneinander getrennte Rettungszufahrten und eine Umfahrung im Industriegebiet, Hydranten sind im Abstand von maximal 100 m zu setzen (ist bei der inneren Erschließung zu berücksichtigen).

9.8 Telekom

Der Anschluss an das Netz der Telekom für das Baugebiet N1 muss neu konzipiert werden und erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Der Nutzungsbereich N2 kann an das bestehende Leitungsnetz angebunden werden können.



10. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in ha	Flächenanteil in %
Industriegebiet N1	229,6	53,5
Industriegebiet N2	17,4	4,1
Verkehrsflächen	15,8	3,7
Versorgungsflächen	2,2	0,4
Grünflächen	76,7	17,9
Freihalte- und Ausgleichsflächen für die BAB A 14	20,8	4,8
Waldflächen	18,8	4,4
Flächen für die Landwirtschaft	46,5	11,0
Flächen für Bahnanlagen	1,0	0,2
Geltungsbereich	428,8	100

11. Planungsrechtliches Verfahren

11.1 Zeitlicher Ablauf der Bauleitplanverfahren

Verfahrensablauf zur Änderung der Flächennutzungspläne

Aufstellungsbeschluss

- Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle vom 25.10.2000
- Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Peißen vom 01.11.2000
- Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reußen vom 01.11.2000
- Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dölbau vom 01.11.2000

Offenlagebeschluss

- Öffentliche Auslegung zum Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der
 - Stadt Halle 12.03. - 12.04.2001
 - Gemeinde Reußen 12.03. - 12.04.2001
 - Gemeinde Dölbau 12.03. - 17.04.2001
 - Gemeinde Peißen 12.03. - 12.04.2001
 gemäß § 3 (2) BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zum Änderungsverfahren erfolgte jeweils parallel.



Feststellungsbeschluss

- Abwägung und Beschluss
zur Änderung des Flächennutzungsplanes der
- Stadt Halle 23.05.2001
- Gemeinde Reußen 17.05.2001
- Gemeinde Dölbau 29.05.2001
- Gemeinde Peißen 30.05.2001

Genehmigung durch das Regierungspräsidium Halle am

- Gemeinde Reußen 06.09.2001
- Gemeinde Dölbau 05.09.2001
- Gemeinde Peißen 09.08.2001

Verfahrensablauf B-Plan Nr. 1 „Industriegebiet Halle – Saalkreis an der A 14“

Aufstellungsbeschluss

- Aufstellungsbeschluss der Stadt Halle vom 25.10.2000
(Beschluss Nr. III / 2000 / 01054)
- Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Queis vom 26.10.2000
(Beschluss Nr. 106-13/00)
- Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Peißen vom 01.11.2000
(Beschluss Nr. 02/11/00)
- Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Reußen vom 01.11.2000
(Beschluss Nr. 113/2000)
- Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Dölbau vom 01.11.2000
(Beschluss Nr. 70)

Vorentwurf des B-Planes

- Erörterungstermin mit den TÖB am 18.01.2001
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (1) BauGB vom 18.01. - 19.02.2001
- Bürgerversammlung am 22.01.2001
- dazu parallele Auslegung des Vorentwurfs
in der Stadt Halle und den Verwaltungsgemeinschaften
Kabelske-Tal und Saalkreis-Ost
in der Zeit vom 22.01. - 29.01.2001
als frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Entwurf des B-Planes

- Öffentliche Auslegung des Entwurfes gem. § 3 (2) BauGB
einschließlich Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12.03. - 12.04.2001
(Vorlage des Umweltberichtes)
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) BauGB vom 12.03. - 12.04.2001

Abwägungsbeschluss 18.05.2001

Satzungsbeschluss (nicht rechtskräftig) 30.05.2001



Die Verfahrensschritte der Plan-UVP sind den Verfahrensschritten des Bebauungsplanverfahrens zugeordnet und in ihrem Umfang bestimmt.

Am 19.04.01 wurde zur Absicherung der gesamten Erschließung ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Planungsverband und der Entwicklungsgesellschaft abgeschlossen.

Planänderungsverfahren

- Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB einschließlich Umweltverträglichkeitsprüfung vom	22.10.01 - 22.11.01
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vom	22.10.01 - 22.11.01
Abwägungsbeschluss	06.03.2002
Satzungsbeschluss	06.03.2002

11.2 Ergebnisse der frühzeitigen Trägerbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Die Hinweise und Anregungen im Rahmen der Trägerbeteiligung wurden in die Entwurfsfassung, soweit sie Belange der Bauleitplanung betrafen, aufgenommen. Eine förmliche Abwägung der einzelnen Stellungnahmen mit Beschlussfassung zwischen Vorentwurf und Entwurf erfolgte nicht.

Änderungen der Planzeichnung den Geltungsbereich betreffend erfolgten bzgl. der Anbindung der Erschließungsstraße an die L 167 im Norden, der Verlegung der westliche Geltungsbereichsgrenze an den Böschungsfuß der Autobahn BAB 14 sowie der Einbeziehung von Flurstücken des Gewerbegebietes II der Gemeinde Queis im Südosten. Die nachrichtliche Übernahme der Flächen der Bahnstrecke Halle-Eilenburg-Guben sowie des Industriegleises für die Anbindung Gewerbegebiet II der Gemeinde Queis wurden dem Geltungsbereich herausgenommen.

In den Festsetzungen durch Text wurden unter Punkt 1.1 Art der baulichen Nutzung die Festsetzungen zum Schallschutz geändert. Es wurden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel in Abhängigkeit der Immissionsorte festgesetzt.

Der Punkt „Allgemeine Hinweise“ wurde ergänzt, auf die vorhandenen archäologischen Bodendenkmale wurde nachrichtlich hingewiesen.

11.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

In den Abwägungsbeschluss am 18.05.01 wurden auch die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB eingestellt und entsprechende Planänderungen, soweit sie von der Überarbeitung zwischen Vorentwurf und Entwurf noch nicht erfasst waren, beschlossen.

Die Planzeichnung wurde durch zusätzliche Beschriftungen und Bemaßungen redaktionell ergänzt und geringfügig geändert:

- Nachrichtliche Übernahme des umverlegten Dölbauer Grabens,
- Änderung des Leitungskorridors L1 im Süden,



- Beibehaltung des vorhandenen Trassenverlaufs des Weges zwischen Autobahnbrücke und Erschließungsstraße.

Das Schallgutachten wurde mit Fassung vom 25.09.01 fortgeschrieben. Die Festsetzungen durch Text wurden unter Punkt 1.1 Art der baulichen Nutzung, Absatz 3, entsprechend geändert. Es wurden immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel in Abhängigkeit der Himmelsrichtungen festgesetzt.

In diesem Rahmen wurde ein weiteres Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet II“ der Gemeinde Queis (6. Änderung – Anpassung der flächenbezogenen Schallleistungspegel) erforderlich. Der Änderungsbeschluss wurde am 23.04.2001 gefasst.

Der Punkt „Nachrichtliche Übernahme und Allgemeine Hinweise“ wurde entsprechend eingegangener Hinweise fortgeschrieben.

Der Begründungstext wurde angepasst und überarbeitet.

11.4 Planänderung während der Planaufstellung

Der Satzungsbeschluss vom 30.05.01 wurde nicht zur Rechtskraft geführt, da die Genehmigungen der parallel laufenden Flächennutzungsplanänderungen abgewartet werden sollten.

Die Planänderung während der Planaufstellung wurde erforderlich, nachdem der 6. Änderungsbeschluss durch den Gemeinderat Queis zur schalltechnischen Zonierung der Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet II“ nur unter der Zusage von BMW für den Standort Halle gefasst wurde. Dieser Beschluss wurde mittlerweile aufgehoben.

Die Festsetzung der flächenbezogenen immissionswirksamen Schallleistungspegel für den vorliegenden Bebauungsplan mit Planungsstand vom 30.05.01 erfolgte unter Maßgabe der Anpassung des nächtlichen Schallkontingentes des benachbarten Bebauungsplanes der Gemeinde Queis.

Die Lärmkontingentierung für den Bebauungsplan Nr. 1 „Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A 14“ musste somit analog der schalltechnischen Untersuchung vom 25.09.01 erneut festgelegt werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Teil B Festsetzungen durch Text Pkt. 1.1 (3) wurden entsprechend geändert.

Des Weiteren wurde der Straßenquerschnitt (Verbreiterung) der Erschließungsstraße den Erfordernissen der parallel laufenden Straßenentwurfplanung angepasst.

Teile der Flurstücke 63/2, 63/3 und 64/2 der Gemarkung Queis wurden entsprechend ihrer ursprünglichen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbegebiet II“ der Gemeinde Queis wieder als Baufläche (Industriegebiet) ausgewiesen. Im Planstand vom 30.05.01 waren entsprechende Flächen als private Grünflächen festgesetzt worden.

Am Änderungsverfahren wurden lediglich die Träger öffentlicher Belange beteiligt, deren Belange berührt sind.

Die öffentliche Auslegung sowie die eingeschränkte Trägerbeteiligung erfolgten vom 22.10. - 22.11.01.



11.5 Ergebnisse der eingeschränkten Trägerbeteiligung und Satzungsbeschluss

Die Anregungen der beteiligten Träger öffentlicher Belange waren lediglich redaktioneller Art. Die Begründung wurde entsprechend korrigiert. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Im Anschluss an die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse in der Planungsverbandssitzung vom 06.03.2002, erfolgte der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1 „Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A 14“ durch den Planungsverband Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A 14.

12. Planverwirklichung

12.1 Eigentumsverhältnisse / Maßnahmen zur Bodenordnung

Grundsätzlich ist die Entwicklungsgesellschaft Halle-Saalkreis mbH & Co. KG als Erschließungsträger bestrebt, alle Grundstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches zu erwerben.

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses am 30. Mai 2001 waren 374,6 ha, was 99 % der zu erwerbenden Fläche (378,5 ha = 100%) entspricht, im Eigentum der am Planungsverband beteiligten Gemeinden bzw. mit Kaufverträgen und notariell beglaubigten Kaufangeboten gesichert.

Die im Geltungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft gekennzeichneten Flurstücke werden nicht erworben, sie verbleiben im Besitz des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Ein Flächenanteil von 3,9 ha (1%) wird über das bereits eingeleitete Umlegungsverfahren (Umlegung gemäß § 45 ff BauGB) gesichert.

Die Einleitung des Umlegungsverfahrens wurde im Februar 2001 vom Planungsverband Industriegebiet Halle – Saalkreis an der A 14 gefasst.

Die Bodenordnung wird bis Ende 2001 abgeschlossen.

12.2 Kostenschätzung / Kostentragung

Es wird von ca. 150 Mio. DM Entwicklungs- und Erschließungsaufwendungen und ca. 50 Mio. DM für den Grunderwerb ausgegangen.

Die Entwicklungsgesellschaft Halle-Saalkreis mbH & Co. KG ist Kostenträger der Entwicklungs- und Erschließungsmaßnahmen der äußeren Erschließung.

12.3 Erschließungsvertrag / Städtebaulicher Vertrag

Der Planungsverband Industriegebiet Halle – Saalkreis an der A 14 hat am 19.04.01 mit der Entwicklungsgesellschaft Halle-Saalkreis mbH & Co. KG einen Vertrag zur technischen, organisatorischen und finanziellen Sicherung der Primäerschließung und der Abwicklung der Folgemaßnahmen, einschließlich Ausgleichsmaßnahmen, abgeschlossen.

Die einzelnen Ausgleichsmaßnahmen werden in noch über gesonderte städtebauliche Verträge zum B-Plan Nr. 1 abgesichert.



Festlegungen zu externen Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 1 werden über die Bebauungspläne Nr. 2.1 bis 2.3, Ausgleichspläne Reide-Kabelsketal Halle-Saalkreis, und städtebauliche Verträge geregelt. Sie umfassen die Teilbereiche Nr. 1 Stadt Halle (Saale), Nr. 2 Gemeinde Dölbau, Nr. 3 Gemeinde Peißen und Nr. 5 Gemeinde Reußen.

Die städtebaulichen Verträge sind Bestandteil des Anhangs (Anlage 5).

13. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Entwicklung einer zusammenhängenden Industriegebietsfläche von rund 230 ha auf einer bisher ausschließlich für die Landwirtschaft genutzten Fläche hat unweigerlich Auswirkungen auf die in der Umgebung wohnende Bevölkerung sowie Natur und Landschaft. Die Eingriffe können aufgrund ihrer Größe vor Ort nicht vollständig ausgeglichen, sondern über entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplangebiet, z.B. Eingrünung nach außen, nur teilweise kompensiert werden. Durch die industrielle Nutzung wird das gesamte Umfeld überprägt, das Verkehrsaufkommen erhöht sich entschieden, Eingriffe in den Wasserhaushalt und die Bodenfunktion sind unvermeidbar, das ländlich geprägte Landschaftsbild wird durch Gewerbebauten verändert.

Diese Problematik wurde in der Bebauungsplan-UVP und in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit Maßgaben für den Bebauungsplan Nr. 1 „Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A 14“ behandelt.

Durch die weiteren externen Ausgleichsmaßnahmen, die über die B-Pläne Nr. 2.1-2.3 „Ausgleichspläne Reide-Kabelsketal Halle-Saalkreis“, über städtebauliche Verträge sowie über Duldungs- bzw. Nutzungsvereinbarungen abgesichert werden, kann der Eingriff insgesamt ausgeglichen werden.

Bei der Realisierung der Planung sind zudem die Belange der Landwirtschaft stark betroffen.

Für die Wirtschaftskraft der Region Halle hat die Landwirtschaft aus allgemeiner Sicht wenig Bedeutung. Beim Vollzug der Planung (Erschließung) ergibt sich jedoch eine erhebliche subjektive Betroffenheit einzelner landwirtschaftlicher Betriebe.

Im Rahmen der Umlegung können betroffenen Grundstückseigentümern sowohl Ackerflächen wie auch Industriegebietsflächen im räumlichen Zusammenhang als Ersatzland angeboten werden. Durch die parallel laufenden Grundstücksverhandlungen ist jedoch davon auszugehen, dass das Umlegungsverfahren nicht oder nur für wenige Flurstücke zum Einsatz kommen wird.

Im Regionalen Entwicklungskonzept ist der Standort als Gewerbeflächenpotential enthalten und mit den Belangen des Freiraums und der Landwirtschaft bereits auf dieser Planungsstufe abgewogen worden.

Für die Stützung der Wirtschaftskraft sind städtebauliche Entwicklungsspielräume im Sinne einer Angebotsplanung von grundlegender Bedeutung.

Diesen Belangen wird, unter dem Druck der wirtschaftlichen Situation der Region Halle-Saalkreis - hohe Arbeitslosenquote, Abwanderung der jungen Generation und den damit verbundenen sozialen Problemen - der Vorrang gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft sowie der Landwirtschaft eingeräumt.