

**Begründung  
Bebauungsplan Nr. 24 Halle – Bruckdorf Gewerbe-, Handels- und  
Dienstleistungszentrum**

**INHALTSVERZEICHNIS**

- 1.0      ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**
- 2.0      RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**
- 3.0      ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN**
  - 3.1      Übergeordnete Planungen
  - 3.2      Sonstige Planungen
  - 3.3      Planungsrechtliche Situation
  - 3.4      Umweltprüfung
  - 3.5      Kinderfreundlichkeitsprüfung
  - 3.6      Schutzgebiete und Objekte
- 4.0      STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME**
  - 4.1      Eigentumsverhältnisse
  - 4.2      Baubestand (historische und aktuelle Nutzungen)
  - 4.3      Verkehrliche Erschließung
  - 4.4      Stadttechnische Erschließung
- 5.0      PLANUNGSKONZEPT**
  - 5.1      Städtebauliches Zielkonzept
  - 5.2      Plangebiet
  - 5.3      Grünordnerisches Zielkonzept
  - 5.4      Verkehrskonzept
    - 5.4.1    Individualverkehr
    - 5.4.2    Verkehrskonzept ÖPNV
    - 5.4.3    Verkehrskonzept Individualverkehr im unmittelbaren Plangebiet
- 6.0      BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN**
  - 6.1      Art, Maß und Umfang der Nutzungen
    - 6.1.1    Art der Nutzung

- 6.1.2 Maß der Nutzung
- 6.1.3 Bauweise
- 6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche
- 6.2 Verkehrserschließung
  - 6.2.1 Öffentlicher Personenverkehr
  - 6.2.2 Individualverkehr
  - 6.2.3 Fußgänger und Radverkehr
  - 6.2.4 Ruhender Verkehr
- 6.3 Örtliche Bauvorschriften
- 6.4 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise
  - 6.4.1 Baugrund
  - 6.4.2 Grundwasserverhältnisse/ hydrologische Situation
  - 6.4.3 Bodenbelastungen
  - 6.4.4 Leitungsbestand
  - 6.4.5 Übernahme Abwassernetz HWA
  - 6.4.6 Unterbauung Freianlagen
  - 6.4.7 Bergbauliche Stellungnahme Bergamt Halle
  - 6.4.8 Stellungnahme Reichsbahndirektion Halle
- 7.0 UMWELTBERICHT**
  - 7.1 Vorhabenbeschreibung
    - 7.1.1 Angaben zum Standort
    - 7.1.2 Art des Vorhabens
    - 7.1.3 Rechtliche Grundlagen
    - 7.1.4 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden
    - 7.1.5 Festsetzungen
  - 7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft
    - 7.2.1 Grünordnerisches Zielkonzept
  - 7.3 Maßnahmekonzept zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich

- 7.3.1 Eingriffsbeschreibung
- 7.3.2 Maßnahmenbeschreibung
- 7.3.3 Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung
- 7.4. Weitere Schutzgüter
  - 7.4.1 Schutzgut Mensch
  - 7.4.2 Sach- und Kulturgüter
- 7.5 Alternativenprüfung
  - 7.5.1 Standortalternativen
  - 7.5.2 Alternative Bebauungskonzepte
- 7.6 Zusammenfassende Betrachtung
- 8.0 STADTTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG**
  - 8.1 Wasserversorgung
  - 8.2 Entwässerung
  - 8.3 Energieversorgung
  - 8.4 Abfallentsorgung
- 9.0 FLÄCHENBILANZ**
- 10.0 PLANVERWIRKLICHUNG**
  - 10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung
  - 10.2 Kostenschätzung/Kostentragung
  - 10.3 Erschließungsvertrag/Städtebaulicher Vertrag
- 11.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**
- 12.0 ÜBERSICHT ZUR ABGRENZUNG DER ÄNDERUNGSBEREICHE**
- 13.0 ANLAGEN 1 – 5  
MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH AUßERHALB DES  
GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES**
  - Anlage 1 Baumpflanzungen am Eierweg
  - Anlage 2 Baumpflanzungen in der Straße der Befreiung
  - Anlage 3 Baumpflanzungen in der Diesterwegstraße
  - Anlage 4 Gestaltung der Brachfläche an der Straße „Am Mühlholz“
  - Anlage 5 Abriss Nordstraße 70

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

## 1.0 Erfordernis der Planaufstellung

Anlass der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 24 Halle – Bruckdorf, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungszentrum ist die erforderlich gewordene Änderung und Ergänzung der Inhalte des bereits bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 (A) Halle-Bruckdorf B6/Leipziger Chaussee an die Anforderungen eines den heutigen Rahmenbedingungen entsprechenden Einkaufszentrums.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 (A) ist seit 1995 rechtskräftig. Ziel der Änderung in dem Bebauungsplan ist es, eine geplante Umstrukturierung des Halleschen Einkaufsparkes planungsrechtlich zu sichern und an die heutigen Entwicklungen anzupassen.

Der neue Bebauungsplan übernimmt die Festsetzungen des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 (A) Halle-Bruckdorf B6/Leipziger Chaussee mit allen relevanten Inhalten und wird an die jetzige bestehende Situation angepasst.

So befindet sich der westlich des Einkaufsparkes realisierte Parkplatz nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 (A). Zur Gestaltung dieser Fläche gab es jedoch eine vertragliche Vereinbarung (1995) sowie eine Änderungsvereinbarung (1996) zwischen der Stadt Halle und dem Vorhabenträger, die für diesen Bereich zunächst die Entwicklung einer Mähwiese und zeitweilige Stellplätze in einem Teilbereich festlegte. Mit der Änderungsvereinbarung wurde der Errichtung weiterer Stellplätze für eine begrenzte Zeit zugestimmt. Da die zeitlichen Befristungen nunmehr abgelaufen sind und es weder das Ziel des Vorhabenträgers noch der Stadt Halle ist, diese Stellplätze zurückzubauen, sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes diese Stellplätze planungsrechtlich zu sichern.

In Ergänzung zur Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 24 sind die Belange von Natur und Landschaft und dabei insbesondere die Frage nach den geplanten Eingriffen in Natur und Landschaft und dem möglichen Ausgleich zu untersuchen. Die Untersuchung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes unter 7.0.

Da das Planverfahren bereits vor dem Inkrafttreten der Änderung des Bau GB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (zuletzt geändert durch EAG Bau v. 24.06.2004) begonnen wurde, in Form der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist dieses Verfahren nach dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002) in Verbindung mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 05.09.2001 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002) und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt vom 27.08.2002 erarbeitet und durchgeführt worden.

## 2.0 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet mit ca. 8,75 ha Größe liegt im südöstlichen Stadtgebiet in der Gemarkung Kanena und wird eingegrenzt durch die Bundesstraße B 6 und die in der Nähe liegenden Bahntrasse Halle-Leipzig. Das Stadtzentrum von Halle ist ca. 3 km entfernt.

Das Gebiet wird eingegrenzt:

- im Nordosten durch die Straße Deutsche Grube
- im Südosten durch die Straße Deutsche Grube
- im Südwesten durch die B6/Leipziger Chaussee
- im Nordwesten durch die Straße Deutsche Grube

Die zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 gehörenden Flurstücke sind unter Punkt 4.1 aufgeführt.

Die Lage und Begrenzung des Plangebietes ist aus dem Lageplan des Geltungsbereiches M 1:5000 und der Planzeichnung M 1:1000 zu ersehen.

### **3.0 Übergeordnete und sonstige Planungen**

#### **3.1 Übergeordnete Planungen**

##### **Landes- und Regionalplanung**

Die Ziele der Landes und Regionalplanung werden durch die Änderung des bestehenden Vorhaben- Erschließungsplanes Nr. 24 (A) Halle-Bruckdorf B6/Leipziger Chaussee in einen Bebauungsplan nicht beeinflusst.

Der Inhalt des Bebauungsplanes übernimmt die Festsetzungen mit allen relevanten Inhalten und wird an die bestehende örtliche Situation angepasst.

##### **Flächennutzungsplan**

Das Planungsgebiet ist als Sondergebiet mit dem Ziel der Entwicklung von großflächigem Einzelhandel ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist rechtsgültig seit dem 10.9.1998.

Änderungen der Festsetzungen des Flächennutzungsplanes sind nicht erforderlich. Der zukünftige Bebauungsplan Nr. 24 entspricht den Festsetzungen des bestehenden rechtsgültigen Flächennutzungsplan.

##### **Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt (1994)**

Entsprechend den Vorgaben des Landschaftsprogramms sind Siedlungen zur Abschirmung gegen Einflüsse aus dem landwirtschaftlichen Umland und zur Verbesserung des Landschaftsbildes und der Erholung durch Ortsrandbegrünungen in die Landschaft einzupassen. Diese Entwicklungsziele sind auch im Landschaftsrahmenplan der Stadt Halle (1997) und im Landschaftsplan (Vorentwurf 1994) enthalten.

#### **3.2 Sonstige Planungen**

Sonstige Planungen werden durch die Änderung des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 (A) Halle-Bruckdorf B6/Leipziger Chaussee in dem Bebauungsplan 24 nicht beeinflusst.

##### **Angrenzende in Aufstellung befindliche Bebauungspläne**

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 24 liegt der Bebauungsplan Nr. 71 Halle- Bruckdorf / Neue Messe. Hier ist das neue Messe- und Ausstellungsgelände für die Stadt Halle entstanden.

Weiterhin grenzen an den zukünftigen Bebauungsplan Nr. 24 der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 57 „ Gewerbegebiet Bruckdorf – B 6“ und der Bebauungsplan Nr. 133 „Erweiterung Gewerbegebiet Bruckdorf “ (Vorentwurf) sowie der Bebauungsplan Nr. 133.1 „ Erschließungsanlagen neue Messe“ (Entwurf), in denen Planungsrecht für gewerbliche Bauflächen und Erschließungsanlagen für das neue Messegelände geschaffen werden soll.

### 3.3 Planungsrechtliche Situation

Es besteht der rechtsgültige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 (A) Halle-Bruckdorf B6/Leipziger Chaussee, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde und einschließlich der Begründung gemäß Beschluss 95/1-08/149 B der Stadtverordnetenversammlung vom 12.4.1995 als Satzung beschlossen wurde und damit rechtswirksam ist.

Die Durchführung wurde abgesichert durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger. Der Durchführungsvertrag wurde am 11.4.1995 zwischen der Stadt Halle und dem Vorhabenträger geschlossen.

Das Nutzungskonzept wurde zwischen der Stadt Halle und dem Vorhabenträger abgestimmt und planungsrechtlich abgesichert.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Verkaufseinrichtungen gem. § 11 (3) BauNVO mit Festsetzung der Grün-, Ausgleichs- und Verkehrsflächen dar.

Die Verkaufsfläche wurde auf maximal 26.000 m<sup>2</sup> begrenzt.

Zukünftig sind Änderungen am Gebäude und an den Außenanlagen geplant, die die Grundzüge der bisherigen Planung hinsichtlich der festgesetzten bebaubaren Fläche, der Verkehrsfläche sowie der Grünflächen berühren.

Die in den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 (A) festgesetzten Nutzungen und deren Flächengrößen werden beibehalten ohne Änderung der wesentlichen Ziele, Inhalte und Festsetzungen.

Der Bebauungsplan Nr. 24 beinhaltet die folgenden Maßnahmen:

- Festlegung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 mit geringfügigen Änderungen zu den Vorhaben- und Erschließungsplänen Nr. 24 und Nr. 24 (A) Der Geltungsbereich soll deckungsgleich festgesetzt werden mit der tatsächlichen Grundstücksgrenze.
- Änderung der überbaubaren Fläche durch Festsetzung von Baugrenzen, um eine verbesserte Eingangs- und Baukörpergestaltung sowohl im Bereich der Westfassade als auch der Ostfassade zu ermöglichen. Weiterhin sollen zukünftig auch Änderungen im Bereich der sonstigen Fassaden möglich sein.
- Festsetzung einer überbaubaren Fläche mit Festsetzung einer Baugrenze im westlichen Grundstücksbereich, um eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

Die Rechtsgrundlage für die erforderliche Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 (A) in einen Bebauungsplan stellt der § 2 BauGB dar.

### 3.4 Umweltprüfung

Hinsichtlich der Prüfung des Vorhabens auf umweltschutzrechtliche Belange ist darauf zu verweisen, dass gemäß § 3 UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung bei Änderung oder Erweiterung eines Vorhabens notwendig ist, wenn durch die Änderung oder Erweiterung selbst die Größen- und Leistungswerte aus der Anlage 1 erreicht oder überschritten werden.

Im Vergleich zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 (A) werden der östliche und der westliche Bereich des Geltungsbereiches weiterentwickelt.

Innerhalb dieser neu überplanten Flächen werden Stellplätze in einer Größe von 1,3 ha festgesetzt. Mit dieser Ausweisung werden die Größen- und Leistungswerte gemäß Anlage 1 Ziffer 18.4 UVPG überschritten, so dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss. In die Begründung zum Bebauungsplan ist demnach ein Umweltbericht einzufügen (§ 2a BauGB).

### **3.5 Kinderfreundlichkeitsprüfung**

Die Durchführung einer Kinderfreundlichkeitsprüfung ist erfolgt. Durch die Betreiber des Halleschen Einkaufsparkes werden Möglichkeiten zur Kinderbetreuung und zum Kinderspiel, aber auch Wickelräume innerhalb des Gebäudes angeboten.

Sowohl die Außenbereiche des Geländes als auch die Innenbereiche des Objektes sind barrierefrei ausgebildet. Der neue zusätzlichen Eingangsbereich an der Ostseite des Einkaufszentrums wird ebenfalls behindertengerecht hergestellt, damit die Zugänglichkeit und Erreichbarkeit für Familien mit Kinderwagen und für Behinderte gesichert ist.

### **3.6 Schutzgebiete und -objekte**

Von der Überplanung sind weder Schutzgebiete noch Schutzobjekte betroffen.

## **4.0 Städtebauliche Bestandsaufnahme**

### **4.1 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet besteht aus den folgenden Flurstücken der Gemarkung Kanena Flur 2 Flurstücke 518, 520, 55/68, 55/71, 55/77, 55/79, 55/83, 55/86

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelegenen Flächen und die baulichen Anlagen befinden sich sowohl in privatem als auch in städtischem Eigentum.

### **4.2 Baubestand**

Das Gelände wurde 1995 mit einem Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungszentrum bebaut - dem Halleschen Einkaufspark, der gemäß den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 (A) errichtet wurde.

Die Bebauung besteht aus einem einheitlichen Gebäudekomplex mit 2 bzw. teilweise 3 Geschossen, der durch eine mittlere Passage erschlossen wird.

Die Nutzung wird überwiegend durch Einzelhandel bestimmt mit zusätzlichen Flächen für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Büronutzungen.

### **4.3 Verkehrliche Erschließung**

Das Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungszentrum wird über die Bundesstraße B 6 und die davon abzweigende Erschließungsstraße „Deutsche Grube“ erschlossen. Die Straßen sind endgültig hergestellt.

Im westlichen Einfahrtsbereich des Geländes erfolgt die Verkehrsführung über einen Kreisverkehr.

Das Planungsgebiet ist über Buslinien und ab 2005 über den S-Bahn Haltepunkt an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Gebäude an der B 6. Eine detaillierte Erläuterung erfolgt unter 6.2.1.

Die Bahnstrecke Halle Leipzig grenzt direkt an das Planungsgebiet. Es besteht kein Haltepunkt.

#### 4.4 Stadttechnische Erschließung

Die gesamte stadttechnische Erschließung ist vollständig hergestellt.

- Es besteht eine Rohrleitung für Trinkwasser nördlich der Leipziger Chaussee DN 200 entlang der B 6.
- Die Entwässerung (Regen- und Schmutzwasser) erfolgt über das bestehende Kanalnetz im Trennsystem. Es besteht ein Entsorgungsvertrag mit der HWA (Hallesche Wasser und Abwasser GMBH). Weiterhin besteht ein vollständig ausgebautes Kanalnetz für Schmutz- und Regenwasser. Die Behandlung der anfallenden Schmutzwässer wird in der Kläranlage Halle-Nord durchgeführt.
- Die Elektroenergieversorgung ist über die vorhandene Trasse der MEAG Elektroenergieversorgung gesichert.
- Eine Erdgasleitung ist vorhanden. Die Wärmeversorgung erfolgt als Eigenversorgung (Gas).
- Telekommunikation: Die Versorgung ist vorhanden.

#### 5.0 Planungskonzept

##### 5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Ziel der städtebaulichen Planungen für das gesamte Gewerbegebiet Halle-Bruckdorf ist die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Gewerbegebietes mit Einzelhandel, Dienstleistungsangeboten, gewerblicher Nutzung sowie der Entwicklung eines Messestandortes in Ergänzung zu den bereits vorhandenen Nutzungen. Das bestehende Gebäude des Halleschen Einkaufsparks orientiert sich an diesen allgemeinen Zielvorgaben.

Der angestrebte Bebauungsplan Nr. 24 ermöglicht eine Weiterentwicklung des Planungsgebietes mit Synergievorteilen für bestehende und zukünftige angrenzende Nutzungen.

Das Planungsinstrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit nur sehr begrenzt möglichen Änderungen einer ausgeführten Bebauung soll ersetzt werden durch einen Bebauungsplan, der die planungsrechtlich relevanten Inhalte des Vorhaben und Erschließungsplanes Nr. 24 (A) weiterhin beinhaltet, aber eine weitgehende Flexibilität hinsichtlich von Änderungen am Baukörper und den Außenanlagen ermöglicht.

Das bestehende Planungskonzept wird erweitert, damit im östlichen und westlichen Bereich der Baukörper geöffnet werden kann und eine damit verbundene städtebauliche Aufwertung erzielt wird.

Im östlichen Bereich des Planungsgebietes sollen weiterhin zusätzliche Parkplätze entstehen, die dann durch den neuen Eingangsbereich mit einer attraktiv gestalteten Überdachung erreicht werden.

Aufgrund dieser geplanten baugestalterischen Maßnahmen kann die Stadteingangssituation und die Stadtausgangssituation der Stadt Halle wesentlich aufgewertet werden.

Durch die Aktivierung und Verbesserung der bereits vorhandenen Erschließung ist eine Verbesserung der Erschließung für den Individualverkehr in Verbindung mit einer Entlastung des westlichen Einfahrtbereiches und einer stärkeren Belastung der östlich

gelegenen Einfahrt verbunden, da die östliche Einfahrt nur in geringem Maße durch den Besucherverkehr genutzt wird.

Zusätzlich können die vorhandenen Rückstauräume an der nordöstlichen Einfahrt des Verkehrsanschlusses von der B 6 effektiver genutzt werden.

## **5.2 Plangebiet**

Eine Umstrukturierung des Geländes wurde eingeleitet durch die Errichtung des Halleschen Einkaufsparks im Jahre 1995 sowie durch die Vielzahl der neuen Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereiches des Planungsgebietes:

- Gartencenter
- Büro- und Dienstleistungszentrum
- Neue Messe Halle
- Gewerbeflächen

Daraus hat sich die Möglichkeit zur Revitalisierung von Flächen im Umfeld ergeben mit der Einleitung eines Strukturwandels der ehemaligen Industriebranchen, der sich weiterhin fortsetzt.

Durch die Weiterentwicklung des Planungskonzeptes entwickeln sich Synergieeffekte für das gesamte Umfeld des Planungsgebietes.

## **5.3 Grünordnerisches Zielkonzept**

Das grünordnerische Zielkonzept muss sich an den übergeordneten Leitbildern aus Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan orientieren und diese örtlich mit geeigneten Maßnahmen umsetzen. Die geplante Umsetzung wird im Umweltbericht erläutert. Die Ziele des grünordnerischen Zielkonzeptes werden wie folgt bestimmt:

- Verwendung von standortgerechten Pflanzenarten für die Rand- und Stellplatzbepflanzung,
- vollständiger Ausgleich für die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe über Realisierung interner und externer Ausgleichsmaßnahmen,
- Minimierung des Eingriffes in den Boden- und Wasserhaushalt durch Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien für die Stellplatzbefestigung.

## **5.4 Verkehrskonzept**

### **5.4.1 Individualverkehr**

Das Plangebiet wird über die Bundesstraße B6/Leipziger Chaussee und die bestehende Straße „Deutsche Grube“ sowohl im westlichen, wie im östlichen Bereich für den Individualverkehr erschlossen. Die Kreuzungsbereiche der Straße „Deutsche Grube“ mit der Leipziger Chaussee sind vollständig ausgebaut mit Lichtsignalanlagen und Abbiegespuren.

Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte ist gegeben.

### **5.4.2 Verkehrskonzept ÖPNV**

Die Verkehrserschließung durch den ÖPNV ist vorhanden und durch mehrere Buslinien gesichert.

### 5.4.3 Verkehrskonzept Individualverkehr im unmittelbaren Plangebiet

Die innere Erschließung erfolgt über vorhandene interne Erschließungsstraßen innerhalb des Geländes, die zur Anbindung der Parkplätze dienen.

Die im östlichen Grundstücksbereich neu geplanten Parkplätze werden in das vorhandene Erschließungssystem integriert, so dass eine bessere Verteilung der PKW-Verkehre ermöglicht wird, da die schon vorhandene Erschließung zukünftig dazu dient, die Parkplätze im westlichen Bereich mit den neuen Parkplätzen im östlichen Bereich zu verbinden.

Die Ein- und Ausfahrten münden jeweils in die Strasse „Deutsche Grube“, so dass keine unmittelbaren Ein- und Ausfahrten zur B 6 bestehen. Anlieferverkehre werden getrennt von PKW - Verkehren abgewickelt.

## 6.0 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Die Festsetzungen beziehen sich auf die festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes gem. § 9 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung.

### 6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzung

#### 6.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein Sondergebiet (SO) gemäß § 11(3) der Baunutzungsverordnung innerhalb der dargestellten Flächen festgesetzt.

Gem. § 11(3) Abs. 2 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der vorhandenen Infrastruktur werden weitere Nutzungen im Sinne von § 8(3) Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt.

Die spezifischen Anforderungen dieser Nutzungen an die Standortqualität und Standortcharakteristik werden durch die Lage des Planungsgebietes und die vorhandene Infrastruktur erfüllt.

Die Bandbreite der Nutzungen wurde im Vergleich zu den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 (A) weiterentwickelt.

Innerhalb des Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11(3) Abs. 1.2.3 BauNVO
2. Gewerbebetriebe im Sinne von § 8(2) Abs. 1. BauNVO
3. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude im Sinne von § 8(2) Abs. 2 BauNVO
4. Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne von § 8(2) Abs. 4 BauNVO
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen im Sinne von § 8(3) Abs. 1 BauNVO
6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Sinne von § 8(3) Abs. 2 BauNVO
7. Vergnügungsstätten im Sinne von § 8(3) Abs. 3 BauNVO

### **Großflächige Einzelhandelsbetriebe**

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11(3) Abs. 1.2.3 BauNVO wird eine Nutzung mit einer maximal zulässigen Obergrenze der Verkaufsfläche von 26.000 m<sup>2</sup> innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Innenstadtrelevante Sortimente sind bis zu einer Obergrenze von maximal 18.300 m<sup>2</sup> zulässig.

Mit der Festsetzung einer zulässigen Obergrenze der Verkaufsfläche und einer Begrenzung innenstadtrelevanter Sortimente werden die Belange der Stadtentwicklung der Stadt Halle berücksichtigt.

Durch die Beschränkung der zulässigen Einzelhandelsflächen werden negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung anderer Stadtteile sowie des Stadtzentrums vermieden.

### **Gewerbebetriebe**

Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Sinne von § 8(2) Abs. 1. BauNVO ist zulässig. Die Aufnahme dieser Festsetzung ermöglicht die Errichtung von Gewerbebetrieben unterschiedlicher Struktur, Größe und Ausrichtung sowie insbesondere die Kombination von produzierendem Gewerbe und Handel mit den innerhalb des Gewerbebetriebes produzierten Gütern und Waren.

### **Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude**

Im Sinne von § 8(2) Abs. 2 BauNVO ist die Ansiedlung von Geschäfts-, Büro und Verwaltungsnutzungen zulässig.

Es ist städtebauliches Ziel, auch Flächen für kleinteilige Nutzungen zur Verfügung zu stellen und Existenzgründungen zu ermöglichen. Aufgrund der Nähe des Planungsgebietes zur neuen Messe bestehen Synergiemöglichkeiten zur Ansiedlung von neuen Nutzungen und Branchen.

### **Anlagen für sportliche Zwecke**

Die Anordnung von Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne von § 8(2) Abs. 4 BauNVO ist zulässig. Die Stadt Halle als Oberzentrum benötigt ein weites Spektrum an sportlichen Angeboten für Breitensport sowie für Randsportarten und Trendsportarten. So ist bereits eine Bowlinganlage im bestehenden Gebäude vorhanden.

Innerhalb des bestehenden Gebäudes existieren weitere Flächen zur Ansiedlung derartiger Nutzungen, welche die Standortqualität der Stadt Halle und somit die Funktion des Oberzentrums verbessern können.

### **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke**

Städtebauliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten des Gebäudes für zukünftige Nutzungsanforderungen. Insbesondere soll es ermöglicht werden, auch Nutzungen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke anzusiedeln.

### **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen**

Die Nutzung von Flächen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ist zugelassen, um eine für den Betrieb und die Sicherung des Gebäudes erforderliche sofortige Rufbereitschaft von Personal zu ermöglichen.

## **Vergnügungsstätten**

Die Errichtung von Vergnügungsstätten ist innerhalb des bestehenden Gebäudes zulässig. In Verbindung mit den weiteren Nutzungsfestsetzungen kann die angestrebte Nutzungsvielfalt dazu beitragen, die Attraktivität des Oberzentrums Halle für auswärtige Besucher insgesamt zu verbessern.

Die Standortvoraussetzungen für Vergnügungsstätten, wie zum Beispiel die vorhandene Infrastruktur, die Anbindung des Planungsgebietes an den ÖPNV, gut erreichbare Parkplätze und die Lage des Planungsgebietes außerhalb von Wohngebieten sind vorhanden.

## **Sondergebiete SO 1 und SO 2**

Es werden die Sondergebiete SO 1 und SO 2 festgesetzt. Die Abgrenzung der Sondergebiete erfolgt durch die Festsetzung einer Baugrenze.

## **Garagen und Stellplätze**

Gemäß §12 BauNVO sind PKW-Stellplätze in Garagen und ebenerdige Stellplätze zulässig:

Im Rahmen der Realisierung des rechtsgültigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 (A) Halle-Bruckdorf B6/Leipziger Chaussee wurden die Stellplätze ebenerdig, in einer Tiefgarage und auf einem Dachparkdeck nachgewiesen.

### **6.1.2 Maß der Nutzung**

Ziel der Planung ist die Errichtung eines mehrgeschossigen und kompakten Baukörpers zur effektiven Flächennutzung, um den Verbrauch an Landschaft und Natur zu reduzieren. Die Anordnung eines kompakten Baukörpers ermöglicht zusätzlich die Erstellung eines strukturierten und markanten Gebäudes.

### **Grundflächenzahl**

Um die maximale Ausnutzung von den Grund und Boden zu gewährleisten, wird die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

### **Geschossflächenzahl**

Aus städtebaulichen Gründen und zur Einbindung in die städtebauliche Struktur wird eine Geschossflächenzahl von maximal 1,2 festgesetzt. Aus dieser Festsetzung resultiert eine nur begrenzt mögliche Bebauungsdichte und Geschossigkeit, um eine städtebauliche Einbindung der Bebauung in die Umgebung zu sichern.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Eine Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage ist erfolgt, um die Integration der Bebauung in die Umgebung zu sichern. Die besondere Nutzung des Gebäudes erfordert Flexibilität in den Festsetzungen zur Bebauungsstruktur, wie zum Beispiel zur Gestaltung von Eingangsbereichen und Überdachungen.

### **6.1.3 Bauweise**

Die überbaubaren Flächen des Grundstückes werden allseitig durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Festsetzung der Baugrenzen beinhaltet das Ziel einer Realisierung einer einheitlich

und zusammenhängend gestalteten Bebauungsstruktur, die zur positiven Gestaltung der Stadteingangssituation maßgeblich beiträgt.

Durch eindeutige funktionale Zuordnungen der Funktionsbereiche:

- Eingangsbereiche
- Anlieferungen
- Schaufenster
- Dachlandschaft

wird eine ablesbare städtebauliche Struktur der Gesamtbebauung gewährleistet.

Um eine aufgelockerte Baukörpergestaltung zu erzielen, werden die westlichen, südlichen und östlichen Eingangsbereiche besonders hervorgehoben. Die Akzentuierung der Eingangsbereiche erfolgt durch eine architektonisch entsprechend hervorgehobene Gestaltung der Eingänge.

Insbesondere im nördlichen Grundstücksbereich im Bereich der Logistikfunktionen werden Baukörperveränderungen zugelassen, um auf zukünftige Anforderungen an die Gebäudeerschließung und Anlieferung eingehen zu können.

#### **6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird nach § 23 Abs. 1 BauNVO in Form der Festlegung einer Baugrenze bestimmt. Durch die Festsetzung der Baugrenze sind die überbaubaren Grundstücksflächen eindeutig bestimmt. Bedingt durch die zulässigen Baugrenzen wird erreicht, dass wesentliche Teile des Grundstückes von Bebauung frei gehalten werden.

Bestehende Gebäude unterliegen dabei dem Bestandschutz.

Es ist ein wichtiges stadtgestalterisches Ziel, einen homogen gestalteten und strukturierten Baukörper zu entwickeln. Dieser Grundsatz gilt auch für die Freiflächen. Der Abstand der Baugrenze vom Straßenraum der Leipziger Chaussee ist gemäß Planzeichnung festgesetzt worden, so dass ein angemessener Abstand des Gebäudes von der Straßenbegrenzungslinie gesichert ist. Es kann somit ein erlebbarer Straßenraum mit einer räumlichen definierten Begrenzung durch Grünflächen gestaltet werden mit der Charakteristik einer Baumallee.

Durch die Festsetzung eines Pflanzgebotes zu angrenzenden Straßen wird sichergestellt, dass eine angemessene Einbindung des Gebäudes in die Umgebung erfolgt und die angrenzenden Straßenräume durch Grünflächen eingegrenzt und definiert werden.

Ziel der Planung ist es, die Stadteingangssituation nicht nur durch die Gestaltung und Gliederung des Baukörpers zu akzentuieren, sondern auch durch die Gestaltung und Gliederung der Grünräume.

Zur Freihaltung der als Parkplätze und Grünflächen ausgewiesenen Grundstücksflächen von Bebauung werden Nebengebäude (Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 BauNVO) über 30 m<sup>3</sup> umbauter Raum nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Ziel der Planung ist es, ablesbare Grünräume und Freiflächen zu schaffen und diese dauerhaft zu erhalten.

## **6.2 Verkehrserschließung**

### **6.2.1 Öffentlicher Personenverkehr**

Die Verkehrserschließung ist durch den öffentlichen Personennahverkehr gesichert. Direkt an der Leipziger Chaussee ist eine Bushaltestelle vorhanden.

Das Planungsgebiet wird durch mehrere Buslinien erschlossen.

## **6.2.2 Individualverkehr**

Das Planungsgebiet ist für den Individualverkehr leistungsfähig erschlossen. Die Umbaumaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets erfordern keine Veränderungen der öffentlichen Verkehrsanlagen für den Individualverkehr, der vorhandenen Ein- und Ausfahrten bzw. der Straßenräume.

Die Verkehrsführung auf dem Gelände ist anzupassen an die neue Parkflächenaufteilung.

## **6.2.3 Fußgänger und Radverkehr**

Gehwege innerhalb des Planungsgebiets sind fußgängerfreundlich auszubilden und für Behinderte geeignet herzustellen.

Für Fahrräder sind Unterstellmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe der Haupteingangsbereiche anzuordnen. Für Fußgänger sind auf dem Gelände barrierefreie Wege bereits vorhanden. Zusätzliche Gehwege sind barrierefrei herzustellen.

Ein ausgebauter Radwegenetz besteht nicht.

## **6.2.4 Ruhender Verkehr**

Der Bebauungsplan setzt Parkplatzanlagen im östlichen und westlichen Grundstücksbereich fest.

Zusätzlich sind Parkplätze in einer Tiefgarage innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche und auf einem Dachparkdeck zugelassen.

Durch die zukünftig geplante Dezentralisierung der als ebenerdige Parkplätze genutzten Grundstücksflächen erfolgt eine verbesserte Verteilung der ruhenden Verkehre.

Durch die Möglichkeit der Schaffung neuer Eingangsbereiche besteht die Möglichkeit zur Verbesserung der internen Gebäudeerschließung.

Ziel der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 (A) in den Bebauungsplan Nr. 24 ist ausdrücklich nicht die Vergrößerung der Anzahl von Stellplätzen für den ruhenden Verkehr, sondern die verbesserte Verteilung von Stellplätzen.

Die Parkplatzflächen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

Ebenerdige Parkplatzflächen sind begrünt gemäß der Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 24 herzustellen.

## **6.3 Örtliche Bauvorschriften**

Das Umfeld des Planungsgebietes weist eine heterogene Bebauungsstruktur mit überwiegend gewerblicher Nutzung auf.

Die kleinteilig bebauten Orte Bruckdorf und Kanena können nicht als Maßstab für die Entwicklung der Bebauungsstrukturen im Planungsgebiet herangezogen werden.

Aufgrund der Charakteristik des Gebietes beschränken sich die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften auf wenige Aspekte der Planung.

Festgesetzt werden die Ausgestaltung von Einfriedungen und die Grüngestaltung.

## **6.4 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise**

### **6.4.1 Baugrund**

Vor der Aufstellung der Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 24 und Nr. 24 (A) wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt, die im Rahmen der Realisierung berücksichtigt wurden.

#### **6.4.2 Grundwasserverhältnisse/ hydrogeologische Situation**

Im Rahmen der Aufstellung der Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 24 und Nr. 24 (A) wurden hydrologische Untersuchungen durchgeführt, die im Rahmen der Ausführung berücksichtigt wurden.

#### **6.4.3 Bodenbelastungen**

Bei der Aufstellung der Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 24 und Nr. 24 (A) wurden Untersuchungen der Bodenbelastungen durchgeführt, die im Rahmen der Realisierung berücksichtigt wurden.

#### **6.4.4 Leitungsbestand**

Es sind erdverlegte Leitungen aller Medien vorhanden. Die Lage und Standorte dieser Medien sind weitgehend bekannt und erfasst innerhalb des Planungsgebietes.

#### **6.4.5 Übernahme Abwassernetz HWA**

Das im Straßenbaukörper der Deutschen Grube befindliche Abwassernetz wurde 1999 von der HWA übernommen.

Die Bestätigung der Übernahme erfolgte am 26.3.2003 durch die Hallesche Wasser und Abwasser GmbH und am 20.3.2003 durch die Ingenieurgesellschaft Hollenbach, die die hydraulische Berechnung vom Dezember 1994 durchgeführt hat.

Es besteht ein Entsorgungsvertrag mit der Halleschen Wasser und Abwasser GmbH seit 1995.

#### **6.4.6 Unterbauung Freianlagen**

Im Rahmen der Aufstellung der Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 24 und Nr. 24 (A) wurde die Zustimmung zur Unterbauung der vorhandenen Freileitungen 501/502 und 355/356 durch die vereinigten Energiewerke Dessau am 19.06.1991 eingeholt, die im Rahmen der Realisierung berücksichtigt wurde.

Es besteht eine Freileitung mit Gittermast. Eine Freileitung wurde demontiert. Die Errichtung einer neuen Freileitung ist nicht vorgesehen.

#### **6.4.7 Bergbauliche Stellungnahme Bergamt Halle**

Es besteht eine bergbauliche Stellungnahme des Bergamtes Halle vom 20.02.1992 mit Hinweisen zu Setzungen und Tagesbrüchen sowie der daraus resultierenden erforderlichen baulichen Maßnahmen.

Die Hinweise und Empfehlungen wurden bei der Bauausführung berücksichtigt.

#### **6.4.8 Stellungnahme Reichsbahndirektion Halle**

Im Rahmen der Stellungnahmen der Reichsbahndirektion Halle vom 20.02.1991 und vom 23.06.1992 wurde die Freihaltung von Bebauung eines Bereiches von 40 m ab der Bahndammunterkante gefordert.

Die Hinweise und Empfehlungen der Reichsbahndirektion Halle wurden bei der Bauausführung im Rahmen der Aufstellung der Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 24 und Nr. 24 (A) berücksichtigt.

## **7.0 Umweltbericht**

### **7.1 Vorhabenbeschreibung**

#### **7.1.1 Angaben zum Standort**

Die Lage und einige Eigenschaften des Standortes wurden unter den Punkten 1,2 und 4 der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 erläutert.

#### **7.1.2 Art des Vorhabens**

In Ergänzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Belange von Natur und Landschaft und dabei insbesondere die Frage nach den geplanten Eingriffen in Natur und Landschaft und dem möglichen Ausgleich zu untersuchen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan im Wesentlichen umgesetzt worden ist. Es wird insofern keine flächendeckende Betrachtung unter grünplanerischen Gesichtspunkten vorgenommen. Der Untersuchungsraum für die nachfolgenden Betrachtungen beschränkt sich daher auf die gegenüber dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu ändernden Bereiche.

Eine zu untersuchende Fläche befindet sich östlich des Einkaufsparkes (nachfolgend als Änderungsbereich A bezeichnet). Diese Fläche ist als Zufahrt sowie Grün- und Freifläche im V+E-Plan ausgewiesen. Die Grünflächen sind als Ausgleichsflächen für die mit der Umsetzung des V+E-Planes verbundenen Eingriffe definiert. Auch dieser Bereich soll künftig für Stellplätze genutzt werden. Dafür ist der Ausgleichsbedarf in Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft zu ermitteln, der sich aus der Neufestsetzung eines Parkplatzes in diesem Bereich einschließlich der Anpassung des Geltungsbereiches ergibt.

Der westlich des Einkaufsparkes realisierte Parkplatz befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des V+E-Planes (nachfolgend als Änderungsbereich B bezeichnet). Zur Gestaltung dieser Fläche gab es jedoch eine vertragliche Vereinbarung (1995) sowie eine Änderungsvereinbarung (1996) zwischen der Stadt Halle und dem Vorhabenträger, die für diesen Bereich zunächst die Entwicklung einer Mähwiese und zeitweilige Stellplätze in einem Teilbereich festlegte. Mit der Änderungsvereinbarung wurde der Errichtung weiterer Stellplätze für eine begrenzte Zeit zugestimmt. Da die zeitlichen Befristungen nunmehr abgelaufen sind und es weder das Ziel des Vorhabenträgers noch der Stadt Halle ist, diese Stellplätze zurückzubauen, sind im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes diese Stellplätze planungsrechtlich zu sichern.

Darüber hinaus sind für die mit dem V+E-Plan verbundenen Eingriffe vertraglich Kompensationsmaßnahmen festgelegt worden in Form von Baumpflanzungen im Kleingartenpark Osendorfer See sowie entlang eines Fußweges, der von der Bundesstraße B 6 in Richtung S-Bahn über die Freifläche des Einkaufsparkes führt. Da diese Maßnahmen bislang noch nicht umgesetzt worden sind, werden sie in das nachfolgende Konzept mit übernommen.

Basis der Bewertung der Ausgangssituation ist der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. die in den vertraglichen Vereinbarungen getroffenen Festlegungen. Es wurde keine Bestandsaufnahme vorgenommen, da insbesondere in den Änderungsbereichen die Realisierung der Planung von den genannten Planunterlagen abweicht.

Der Bebauungsplanentwurf dient als Informationsgrundlage hinsichtlich Art, Intensität und räumlicher Ausdehnung der mit seiner Realisierung einhergehenden Belastungen,

anhand derer die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ermittelt werden.

Im Ergebnis dieser Ermittlungen sind zunächst interne Ausgleichsmaßnahmen zu prüfen und den Eingriffen gegenüber zu stellen. Aufgrund des zu erwartenden Eingriffsumfanges sind darüber hinaus auch externe Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

### 7.1.3 Rechtliche Grundlagen

Sofern nach UVPG für Vorhaben in Bebauungsplänen eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss, ist gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Der Umweltbericht muss inhaltlich im wesentlichen Aussagen treffen zu:

- Festsetzungen für das Vorhaben, Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden
- Beschreibung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens
- Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen des Vorhabens sowie entsprechende Maßnahmen zu deren Vermeidung, Verminderung oder Ausgleich
- Alternativenprüfung

### 7.1.4 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 8,78 ha.

### 7.1.5 Festsetzungen

Es bestehen folgende Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

- **SO**  
Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als bebaubare Flächen für ein Sondergebiet gem. § 11 (3)BauNVO festgesetzt worden.  
Es bestehen Obergrenzen der zulässigen Flächennutzungen.
- **Maß der baulichen Nutzung**  
Es werden die überbaubare Grundstücksfläche, die GRZ sowie die Höhe baulicher Anlagen geregelt.  
Es ist eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt.
- **Straßenverkehrsflächen:**  
Es werden Straßenverkehrsflächen mit grünordnerischen Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffs festgesetzt.
- **Grünordnerische Festsetzungen:**  
Es werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Festsetzungen zu den zugeordneten externen Ausgleichsmaßnahmen.

Erläuterungen zu diesen Festsetzungen können unter Punkt 6 der vorliegenden Begründung sowie den weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entnommen werden.

## 7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft

Naturräumlich ist das Plangebiet dem Halleschen Ackerland mit wenig bewegtem, flachwelligem Relief und weiten ausgeräumten Ackerflächen zuzuordnen.

Der Planungsraum selbst befindet sich im Randbereich der Stadt Halle. Der Raum ist stark anthropogen überprägt. An das Plangebiet grenzen Wohnbebauungen und gewerblich genutzte Flächen sowie z. Z. brachliegende Flächen an.

Die nähere Umgebung des Planungsraumes wird vor allem durch den südlich der Leipziger Chaussee gelegenen Altbergbau geprägt.

### Schutzgut Boden

Der Planungsraum unterlag bisher einer starken Überprägung sowohl durch den Altbergbau (ehemaliger Tagebau Alwine) als auch durch die Errichtung des Einkaufsparkes, so dass heute von einem grundlegend veränderten geologischen/pedologischen Normalprofil ausgegangen werden muss. Vor Beginn des Tagebaubetriebes waren quartäre Löße, Sande und Kiese mit Auelehmbabdeckungen zu erwarten.

Dennoch hat der Boden im Betrachtungsgebiet eine Bedeutung als Pflanzenstandort und Lebensraum für viele Tierarten sowie als Speicher- und Puffermedium. In diesem Zusammenhang ist auf die im Änderungsbereich vorhandene Grünfläche zu verweisen, die auch mit dem Ziel angelegt wurde, eine Bodenentwicklung in diesem Teilbereich zu ermöglichen.

Der Bodenwasserhaushalt wird insgesamt als trocken eingestuft. Grundwasserbedingte Einflüsse auf die Bodenfeuchteverhältnisse sind aufgrund des gestörten Aufbaus nicht zu verzeichnen.

### Bewertung

Die im Planungsraum vorherrschenden Bodenverhältnisse sind bedingt durch die bereits genannten Vorbelastungen als sehr stark anthropogen überprägt einzustufen. Ein natürlich gewachsener Schichtenaufbau des Bodens ist nicht vorhanden. Auch innerhalb der nunmehr im Änderungsbereich vorhandenen Grünfläche sind die Bodenverhältnisse noch gestört. Eine natürliche Bodenentwicklung konnte aufgrund der kurzen Zeitspanne noch nicht erfolgen.

Derartige Bodenstrukturen finden sich häufig in Gebieten mit vergangener Bergbautätigkeit bzw. intensiver Überbauung, so dass eine sehr geringe Bewertungseinstufung hinsichtlich Seltenheit und Gefährdung erfolgt.

Aufgrund der intensiven Überbauung ist nicht von einer Erosionsgefährdung auszugehen. Auch Bodenbelastungen sind nicht bekannt.

### Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Grundwasser steht oberflächennah an. Ein freier Grundwasserspiegel ist bei 2,0 m unter Gelände anzutreffen. Die Grundwasserfließrichtung zeigt nach Südosten zur Reide. Infolge des Bergbaues sind die geologischen Verhältnisse gestört, so dass dadurch auch die Grundwasserisohypsen großflächig ausgelassen sind.

Aufgrund der ungünstigen hydrologischen Verhältnisse (gestörte Grundwasserisohypsen, wassergefüllter, oberflächennaher Grundwasserleiter) ist es nicht möglich, Regenwasser konzentriert zu versickern.

### **Bewertung**

Durch den geringen Grundwasserflurabstand sowie die Durchlässigkeit der Deckschichten ist anstehendes Grundwasser nicht gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe geschützt.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Der Landschaftsraum nimmt hinsichtlich des Klimas eine Übergangsstellung zwischen dem Leegebiet des Harzes und dem östlich anschließenden Binnenklima ein. Die Jahresmitteltemperaturen liegen bei 8,5 °C, die mittleren Julitemperaturen bei 18,5 °C. Das Sommerregenmaximum ist ein Indikator für die Kontinentalität. Die mittleren Jahresniederschläge liegen in Halle-Trotha bei 476 mm.

Aus dem als Beitrag zur Landschaftsplanung der Stadt Halle erarbeiteten Gutachten zum Schutzgut Klima/Luft (Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen, Freiburg) lässt sich ableiten, dass der Luftbelastungsindex im Raum Bruckdorf sowohl hinsichtlich der Langzeit- als auch hinsichtlich der Kurzzeitbelastung um ca. 1/3 niedriger ist als im Stadtzentrum. Damit ist eine relativ günstige lufthygienische Situation gegeben.

Das Plangebiet liegt außerhalb von regional bedeutsamen Frischluftbahnen. Bedeutsame Frischluftentstehungsgebiete stellen die westlich der B 6 gelegenen Aufforstungen und Ödländer dar.

Die Klimaausprägung im Planungsraum wird im westlichen Bereich durch die Bebauung bestimmt. Hier herrscht der Klimatop der Siedlungsflächen vor. Er ist geprägt durch ein Aufheizen tagsüber und, aufgrund der Wärmespeicherung der Gebäudekörper und versiegelten Flächen, eine langsame Wärmeabgabe in der Nacht. Im Vergleich zum Umland treten innerhalb der bebauten Flächen höhere Temperaturen und eine geringere Luftfeuchte auf.

Lufthygienische Vorbelastungen ergeben sich durch den Fahrzeugverkehr der in unmittelbarer Nachbarschaft verlaufenden Bundesstraße B6. Diese werden darüber hinaus von akustischen Beeinträchtigungen durch das Verkehrsaufkommen begleitet.

### **Bewertung**

Aufgrund der Vorbelastung des Standortes und insbesondere des sehr hohen Versiegelungsgrades ist innerhalb des Plangebietes nicht von einer klimatischen Ausgleichsfunktion auszugehen.

### **Schutzgut Arten/Lebensgemeinschaften**

Die potenzielle natürliche Vegetation für diesen Bereich wäre ein winterlindenreicher Eichen-Hainbuchen-Wald.

Hinsichtlich der Erfassung dieses Schutzgutes ist nochmals auf die Betrachtung der Änderungsbereiche zu verweisen. Es erfolgte keine Erfassung der derzeit vorhandenen Vegetation. Basis der Erfassung und Bewertung bilden die Festlegungen im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. in den bereits genannten Vereinbarungen. Innerhalb des Änderungsbereiches A sind im V+E-Plan Straßen- und Stellplatzflächen anzulegen. Darüber hinaus sind auf einer größeren Fläche Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen sowie Rasenflächen zu entwickeln. Weiterhin sollte eine Regenwassermulde angelegt werden. Auch die Stellplätze und sog. Splitterflächen sind zu begrünen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Grünfläche die Funktion einer Ausgleichsfläche im Rahmen des V+E-Planes übernimmt.

Folgende Baumarten sind anzupflanzen:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Tilia cordata	Winter-Linde
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus padus	Traubenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche

Folgende Straucharten sind anzupflanzen:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehndorn
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Zur Gestaltung der Regenmulde wurden keine Festsetzungen getroffen, so dass diesbezüglich von einer Rasenansaat der Böschungsflächen ausgegangen wird.

Der V+E-Plan hat für den Änderungsbereich B keine Festsetzungen getroffen, er war nicht Bestandteil des Plangebietes. Im Rahmen des Durchführungsvertrages sind jedoch folgende Festlegungen zur Gestaltung vorgenommen worden:

- Errichtung von Stellplätzen im östlichen Bereich des Änderungsbereiches (zeitlich befristet),
- Entwicklung einer Mähwiese im westlichen Bereich,
- Anlage einer 3 m breiten Hecke zwischen Stellplätzen und Mähwiese,
- Anpflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe.

Hinsichtlich der anzupflanzenden Gehölze ist auf die bereits aufgeführte Artenwahl zu verweisen. Die Baumreihe ist mit Bergahorn auszuführen.

In einer Änderungsvereinbarung wurde die Errichtung weiterer Stellplätze auf der Fläche der geplanten Mähwiese für den Zeitraum von 5 Jahren zugelassen und damit auch die Heckenpflanzung für diesen Zeitraum ausgesetzt. Für die zu errichtenden Stellplätze werden Baumpflanzungen (je 6 Stellplätze 1 Baum) gefordert.

Die Frist für die zeitlich beschränkt zugelassene Stellplatznutzung ist nunmehr abgelaufen, so dass Basis der Erfassung und Bewertung der Bestandssituation zum einen Acker als Ausgangsbiotop und zum anderen die vertraglich festgelegte Mähwiese sowie die Heckenanpflanzung ist.

### **Bewertung**

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist von untergeordneter Bedeutung, da starke anthropogene Überprägungen stattfanden, so dass nur wenig Struktur- und Artenvielfalt vorherrscht. Zusammenfassend lässt sich der Raum anhand des vorliegenden Datenbestandes sowie der Bewertung der Einzelkriterien hinsichtlich Fauna und Flora als Gebiet mit geringer Bedeutung einstufen.

### **Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/ Erholungseignung**

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung werden durch Wohnbebauung im Südwesten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsgebäude geprägt. Aber auch ausgedehnte Brachflächen sind anzutreffen. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Eisenbahnstrecke Halle-Leipzig. Die Bahngleise werden auf einer Böschung geführt, so dass eine optische Barriere in Richtung Norden entsteht. Landschaftsbildrelevant sind die Baukörper auf den angrenzenden gewerblich genutzten Flächen durch ihre z.T. beachtliche Größe.

Auch die derzeitige Nutzung des Plangebietes wirkt sehr stark in die Umgebung. Das ist zum einen auf die intensive Nutzung der Fläche und zum anderen auf den sehr massiven Baukörper des Einkaufsparkes zurückzuführen. Hervorzuheben ist darüber hinaus die innerhalb des Änderungsbereiches anzulegende Grünfläche, die aufgrund ihrer Größe und Gestaltung positiv auf das Landschaftsbild wirkt.

Das Plangebiet weist aufgrund der Nutzung der Flächen keine erholungsrelevanten Strukturen auf.

### **Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch die gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen.

Dabei gehen wesentliche Wechselwirkungen von der derzeitigen Nutzung aus, die die Schutzgüter wie folgt beeinflusst:

#### **Schutzgut Pflanze:**

- anthropogen beeinflusstes Artenspektrum
- Ausbildung daran angepasster Tiergemeinschaften
- keine positiven Wirkungen auf Landschaftsbild

#### **Schutzgut Boden:**

- anthropogene Überprägung des Standortes
- nur eingeschränkt offene Bodenflächen
- Beeinflussung der vorkommenden Pflanzenarten

#### **Schutzgut Wasser:**

- hoher Versiegelungsgrad
- verstärkter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser
- geringe Grundwasserneubildungsrate

#### **Schutzgut Klima / Luft:**

- hoher Versiegelungsgrad
- Wärmeinsel
- Lärm- und Abgasemissionen
- Beeinträchtigung des umgebenden Landschaftsraumes

#### **Schutzgut Landschaft:**

- hoher Versiegelungsgrad
- Erlebbarkeit der Eigenart der Landschaft gemindert

## Zusammenfassende Bewertung

Das Plangebiet ist ein seit langer Zeit anthropogen genutzter Raum, indem zunächst der Bergbau umgegangen ist. Dadurch wurden die natürlichen geologischen Verhältnisse und der Bodenaufbau stark gestört.

Eine erneute Beeinträchtigung des Standortes, d.h. eine starke Überformung der Schutzgüter erfolgte mit der Errichtung des Einkaufsparkes Mitte der 90er Jahre.

Aus klimatischer Sicht ist anzumerken, dass sich das Plangebiet innerhalb eines ausgedehnten Gewerbestandortes befindet. Deshalb sind die klimatischen Verhältnisse durch den hohen Versiegelungsgrades bereits stark beeinflusst. Es ist von einer erheblichen Vorbelastung des Standortes auszugehen. Darüber hinaus ist auch der Großraum Halle aus lufthygienischer Sicht immer noch stark belastet.

Die Vegetationsstruktur des Plangebietes wird durch das im V+E-Plan vorgegebene Artenspektrum und die intensive Pflege der Grünflächen geprägt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Wesentlichen durch die umgebende Bebauung sowie die intensive Nutzung innerhalb des Plangebietes bestimmt. Lediglich die Grünfläche im Änderungsbereich A stellt eine Zäsur und Abgrenzung des Gebietes insgesamt dar.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die geplante Nutzungsänderung am Standort hinsichtlich Natur und Landschaft keine wertvollen Bereiche in Anspruch genommen werden. Zu verweisen ist jedoch auf die Grünfläche im Änderungsbereich A, die als Ausgleichsfläche anzulegen war.

### 7.2.1 Grünordnerisches Zielkonzept

Die in den übergeordneten Planungen von Landschaftsrahmen- und Landschaftsplan dargestellten Leitbilder beinhalten den Erhalt und die Neuschaffung zusammenhängender Freiräume und Grünstrukturen auch im Hinblick auf eine Biotopvernetzung. Weiterhin wird eine Minimierung der Belastung der Boden- und Grundwasserverhältnisse sowie die Erhaltung des klimatischen Regenerationspotenziales gefordert.

Jedoch ist bei der Erstellung eines Zielkonzeptes zur Grünordnung auch auf die örtliche Situation abzustellen. Das Plangebiet ist Teil eines Gewerbestandortes. Demzufolge sind auch grünordnerische Belange übergreifend zu untersuchen. Das grünordnerische Zielkonzept für den Einkaufspark fügt sich ein in das Gesamtkonzept für den Bereich Reideaue / Gewerbedreieck.

Die Elemente der Grünstruktur werden vorrangig nach gestalterischen Gesichtspunkten bestimmt. Der ökologische Aspekt tritt an diesem Standort zurück. Er spiegelt sich z.T. noch in der Artenauswahl und in den Befestigungsarten z.B. der Stellplätze wieder. Ziel der Grünordnung ist es in diesem Fall auch, die Entwicklung eines attraktiven Einkaufsparkes durch grünordnerische Maßnahmen zu unterstützen.

Der Änderungsbereich A stellt sich derzeit überwiegend unversiegelt und als gestaltete Grünfläche dar. Durch die geplante Erweiterung der Stellplatzfläche in diesem Bereich wird diese Grünfläche bis auf den Randbereich in Anspruch genommen werden.

Für den Änderungsbereich B sollen mit der Überplanung die zeitlich befristeten Festlegungen der vertraglichen Vereinbarungen planungsrechtlich gesichert werden.

Darüber hinaus sind in die Betrachtungen die vertraglich vereinbarten Kompensationsmaßnahmen (Baumpflanzungen entlang des Fußweges und im Kleingartenpark Osendorfer See) einzustellen.

Deshalb werden die Ziele des grünordnerischen Fachbeitrages wie folgt bestimmt:

- Verwendung von standortgerechten Pflanzenarten für die Rand- und Stellplatzbepflanzung
- vollständiger Ausgleich für die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe einschließlich noch offener Leistungen, über Realisierung interner und externer Ausgleichsmaßnahmen
- Minimierung des Eingriffes in den Boden- und Wasserhaushalt durch Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien für die Stellplatzbefestigung

### **7.3 Maßnahmenkonzept zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich**

#### **7.3.1 Eingriffsbeschreibung**

Der Umfang bzw. die räumliche Ausdehnung der baubedingten Eingriffe ist identisch mit den anlagebedingten Eingriffen. Hinsichtlich der betriebsbedingten Wirkungen ist auf die geplante Nutzung für Stellplätze und die damit verbundenen Abgase zu verweisen, die über den Betrachtungsraum wirken werden. Jedoch ist aufgrund der Vorbelastung des Raumes (vorhandene Stellplätze, Bundesstraße B 6) nicht von einer Erheblichkeit auszugehen.

#### **Schutzgut Boden**

Der Boden wird vor allem durch die mit dem Bau von Stellplätzen und Verkehrswegen einhergehende Flächeninanspruchnahme und -versiegelung negativ beeinflusst.

Durch die Nutzung der Grundflächen werden die Lebensgemeinschaften von Bodenorganismen zerstört und eine natürliche Bodenentwicklung unterbrochen. Durch die Bautätigkeiten bedingter Bodenabtrag bzw. -auffüllung sowie Bodenverdichtung haben Gefüge- und Strukturveränderungen des Bodens zur Folge und wirken sich negativ auf Bodenwasser- und Nährstoffhaushalt aus. Die natürliche Versickerungsfähigkeit des Bodens geht durch die Überbauung verloren; der Boden verliert damit seine Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Der Abtrag von vorhandenem Oberboden auf den Bauflächen hat seinen Verlust als Vegetationsschicht zur Folge; seine Bedeutung als Standort für Flora und Fauna geht verloren.

Durch den Eintrag von Schadstoffen während der Bauphase oder durch den Verkehrsbetrieb kann es zu Bodenverunreinigungen kommen.

Mit der Überplanung dieses bereits durch den Bergbau intensiv genutzten Standortes wird aber auch dem Bodenschutz Rechnung getragen (§1a Abs. 1 BauGB). Die Weiternutzung dieser bereits gestörten Fläche (kein gewachsener Boden mehr vorhanden) beugt einer Inanspruchnahme noch nicht beeinträchtigter Flächen „auf der grünen Wiese“ vor.

#### **Schutzgut Wasser**

Aufgrund der zu erwartenden Überbauung und Versiegelung der zukünftigen Verkehrsflächen kann es zu erhöhten Abflussmengen des anfallenden Oberflächenwassers kommen. Bedingt durch die nur eingeschränkte Versickerung wird der natürliche Wasserkreislauf beeinträchtigt. Veränderungen im Grundwasserhaushalt durch die geringere Neubildungsrate sind zu erwarten.

In diesem Zusammenhang ist auf die Reide als Vorfluter hinzuweisen. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Regenwasser wird in ein bereits vorhandenes Regenwasserrückhaltebecken geführt, das in die Reide entwässert. Da die Fremdeinleitungen in die Reide reduziert werden sollen, ist eine Drosselung der Wasserabgabe aus dem Regenwasserrückhaltebecken in die Reide vorzunehmen.

Zusätzliche Wasseraufnahmen der Reide sind, soll das Renaturierungskonzept erfolgreich umgesetzt werden, nicht mehr möglich.

Für den gesamten Gewerbestandort Bruckdorf ist ein entsprechend dimensioniertes Regenrückhaltebecken errichtet worden. Bei deren Berechnung ist der Standort berücksichtigt worden, so dass sich das im Plangebiet anfallende Regenwasser in das Gesamtkonzept einordnet und die angestrebte Drosselung der Abgabe in die Reide nicht überschritten wird.

Durch das in den Gebäuden anfallende Schmutzwasser sind keine Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten, da es über die Schmutzwasserkanalisation abgeleitet wird.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Die kleinklimatischen Verhältnisse werden von der Geländestruktur, der Vegetation und der Ausprägung der Oberfläche bestimmt. Aufgrund der mit der zu erwartenden Überbauung verbundenen Grundflächengestaltung und in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad dieser Flächen wird das Kleinklima beeinträchtigt werden.

Der Verlust von Vegetation und die geplante Überbauung bzw. Versiegelung verändert ebenfalls die Eigenschaften der freigestellten Flächen in Hinsicht auf den Energieumsatz und das Strahlungsverhalten. Die Funktionen der offenen Flächen (insbesondere die der Kaltluftproduktion in den Nachtstunden) werden beeinträchtigt bzw. verloren gehen. Damit kommt es zu einer länger anhaltenden Erwärmung der bebauten bzw. versiegelten Flächen und zu thermischen Belastungen der angrenzenden Umgebung. Es ist jedoch in diesem Zusammenhang auf den hohen Versiegelungsgrad innerhalb des Bebauungsplanes zu verweisen, so dass zusätzliche Beeinträchtigungen aus der Versiegelung der geplanten Stellplätze vernachlässigt werden können.

Von der geplanten Nutzungsänderung können auch Beeinträchtigungen durch Emissionen auftreten, insbesondere durch Lärmemissionen durch Verlagerung von Verkehrsflächen. Auch dieser Aspekt kann aufgrund der Vorbelastung des gesamten Standortes vernachlässigt werden.

Durch eine Begrünung der Stellplätze kann das Kleinklima positiv beeinflusst werden, jedoch ist im Hinblick auf die Ausgangssituation mit dieser Maßnahme nur eine Minderung des Eingriffes zu erreichen.

### **Schutzgut Arten und Biotope**

Mit der Realisierung der vorgestellten Planung werden vorhandene Lebensräume von Flora und Fauna in Verkehrsflächen sowie Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen umgewandelt. Hinsichtlich des zukünftig anzutreffenden Artenspektrums werden keine Veränderungen zu erwarten sein, da sich das derzeitige Artenspektrum bereits aus siedlungstoleranten Vertretern und Lebensgemeinschaften zusammensetzt.

Die zwischen den Beständen und den sie umgebenden freien Flächen - wenn auch in eingeschränkter Form - bestehenden Funktionszusammenhänge, wie z. B. als Lebensstätten und Rückzugsmöglichkeiten für Tierarten, werden weiter gestört oder gänzlich beseitigt.

Im Änderungsbereich A sind Bäume mit einem Alter von 6 bis 7 Standjahren vorhanden, die nicht gefällt werden sollten. Vielmehr sollte versucht werden, diese in das Ausgleichsmaßnahmenkonzept einzubinden und sie zur Vermeidung eines Eingriffes an anderer Stelle innerhalb des Betrachtungsgebietes einzuordnen und zu erhalten.

## **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild (Landschaftsästhetischer Eingriffsbereich)**

Im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung sind auch die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erfassen und zu bewerten.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind davon abhängig, welche ästhetische Qualität diese Landschaft aufweist, wie visuell verletzlich sie ist und mit welcher Intensität der Eingriff wirkt.

Die wichtigsten ästhetischen Faktoren zur Bewertung eines Orts- und Landschaftsbildes sind nachfolgend aufgeführt und bewertet:

- **Vielfalt**

Diese lässt sich in topographische und Relief-, Vegetations- und Gewässer-, Nutzungs- und bauliche Vielfalt differenzieren. Die vorhandene Vielfalt ist als mittel einzustufen.

Die Vielfalt ist auch im Ausgangszustand aufgrund der anthropogenen Überprägung des Standortes äußerst gering.

- **Naturnähe**

Die Naturnähe ist gegenwärtig gering, da sich anthropogene Nutzungsfolgen stark negativ auswirken. Eine Erhöhung der Naturnähe kann nicht prognostiziert werden, da die sich ausbildenden neuen Grünstrukturen auch weiterhin anthropogen geprägt sein werden.

- **Eigenart**

Die Eigenart des Plangebietes wird von den vielfältigen anthropogenen Nutzungen bestimmt. Die geplante Nutzungsstruktur greift die im Plangebiet bereits vorhandene Nutzungsstruktur auf und setzt sie in den Änderungsbereichen fort. Insofern wird die Eigenart des Gebietes durch diese Planung nicht verändert.

### **7.3.2 Maßnahmenbeschreibung**

Nachfolgend werden Möglichkeiten und Maßnahmen dargestellt, die zur Umsetzung der Zielkonzeption beitragen und die unter 7.3.1 beschriebenen Auswirkungen des Eingriffs auf Natur und Landschaft vermeiden, minimieren oder ausgleichen (§§ 9 und 11 NatSchG LSA i.V.m. § 1a BauGB).

#### **Alle Schutzgüter**

Für die geplante städtebauliche Neuordnung wird ein Bereich als Standort gewählt, der bereits durch seine jahrelange Nutzung als Standort für großflächigen Einzelhandel einer starken Vorbelastung der Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild unterlegen hat. Empfindliche Landschaftsbereiche oder Flächen mit einer besonderen Schutzwürdigkeit werden durch die Realisierung des Planvorhabens nicht betroffen.

#### **Schutzgut Boden**

Der im Bereich der zu überbauenden Grundflächen entnommene Oberboden soll innerhalb des Baugebietes wiederverwendet werden. Sein Verlust als Vegetationsschicht und seine Deponierung werden damit vermieden.

Es wird als Maßnahme zur Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Boden gefordert, alle für eine Nutzung als Stellplätze neu vorgesehenen Flächen in diffusionsoffener Bauweise - wie z.B. mit Pflasterbelägen mit mind. 40% Fuganteil - auszubilden, soweit die verkehrstechnischen Anforderungen an die Standfestigkeit und Befahrbarkeit dieser Flächen dies zulässt. Ein Abflussbeiwert der Flächen von 0,5 darf nicht überschritten werden.

### **Schutzgut Wasser**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 24 in den Änderungsbereichen und der damit verbundenen Versiegelung wird nur ein geringer Anteil des Regenwassers versickern. Eine Versickerung des gesamten anfallenden Regenwassers ist nicht möglich.

Im Bereich von Stellplätzen sollte jedoch eine Versickerung durch eine entsprechende Ausbildung der Flächenbefestigung möglich sein. Dann ist jedoch ein Abfluss in die Pflanzflächen und besonders in die Baumscheiben für überschüssiges Wasser vorzusehen. Insgesamt muss aber eingeschätzt werden, dass sich die Grundwasserneubildungsrate nicht verbessern wird. Die genannten Maßnahmen bewirken demnach nur eine Minimierung des Eingriffes.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Den Beeinträchtigungen des Mikroklimas im Bereich der neu entstehenden Verkehrsflächen (höhere Lufttemperaturen, geringere Luftfeuchte, veränderte Strahlungsverhältnisse) können durch eine Überstellung von befestigten Flächen mit Bäumen aufgrund der Schattenwirkung entgegen gewirkt werden.

Die vorgesehene Gehölzbepflanzung führt zu einer Erhöhung der potentiellen Verdunstungsrate, damit zu höheren Luftfeuchtheitswerten und zu niedrigeren Lufttemperaturen. Die Vegetationsbestände wirken weiterhin als Staubfilter- und -speicher, was sich auf die lufthygienische Situation positiv auswirkt.

### **Schutzgut Arten und Biotope**

Der vorhandene und zu erhaltende Baumbestand ist während der durchzuführenden Baumaßnahmen unbedingt durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen wie Wurzelraumverdichtung, Materialablagerungen im Kronentraufbereich, Stammeschädigungen usw. bei Beachtung und Einhaltung der Vorgaben der DIN 18 920 und der RAS-LG 4 zu schützen.

Die im Bereich der geplanten Stellplätze (Änderungsbereich A) vorhandenen Bäume sollten möglichst im Rahmen des Ausgleichskonzeptes auf interne Ausgleichsflächen umgepflanzt werden. Ein Eingriff wird somit vermieden.

Durch die Pflanzung von standortgerechten, vorwiegend einheimischen Gehölzen wird eine Strukturierung des Gehölzbestandes und eine Durchgrünung des Planungsgebietes erreicht, die den entstehenden Verlust an Vegetationselementen und -strukturen innerhalb der Bau- und Verkehrsflächen teilweise kompensiert.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Die anzupflanzenden Bäume gliedern die geplante Stellplatzfläche. Die gewünschten Effekte (Bereicherung des Landschaftsbildes) können allerdings erst nach einem gewissen Entwicklungszeitraum erzielt werden, wenn die Größe der Bäume raumwirksam ist.

### **Grünordnerische Festsetzungen**

Das Grundgerüst der Grünstruktur innerhalb der Änderungsbereiche wird durch Baumpflanzungen auf den Stellplätzen und Grünflächen in den Randbereichen gebildet, die bereits durch den rechtskräftigen V+E-Plan vorgegeben worden sind, dessen Festsetzungen weitestgehend übernommen werden sollten.

Je 6 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Die Bäume sind, um ihre dauerhafte Entwicklung zu gestatten, in ausreichend große Baumscheiben (mind. 6 m<sup>2</sup>) zu setzen. Ziel dieser Maßnahme ist es, ein Aufheizen der Stellplätze zu verhindern und den

Stellplatzbereich zu gliedern. Darüber hinaus wird somit der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser minimiert.

Ein wichtiges Ziel der Grünordnung ist die Förderung des kleinen Wasserkreislaufes. Daher sollte für Stellplätze eine versickerungsfähige Befestigung festgesetzt werden, um den Anteil versiegelter Flächen zu minimieren und einen Teil des anfallenden Niederschlagswassers dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen.

Ein weiteres Element der Grünordnung stellen die Pflanzgebotsflächen dar. Auf diesen Flächen sind Bäume und Sträucher anzupflanzen. Dadurch soll der Standort entlang der erschließenden Straßen eingegrünt werden. Straßenbegleitend sind hier 14 Bäume zu pflanzen, die vorrangig durch Umsetzen aus dem derzeitigen Bestand des Änderungsbereiches A entnommen werden sollten.

Hinsichtlich der Artenwahl und um ein einheitliches Konzept für den Einkaufspark umzusetzen, wird auf die Artenwahl im rechtskräftigen V+E-Plan verwiesen, die in die Begründung zum Bebauungsplan zu übernehmen ist.

Nach eingehender Prüfung muss jedoch festgestellt werden, dass es aus naturschutzfachlicher Sicht nicht sinnvoll erscheint, weitere Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes auszuweisen. Die damit verbundenen Effekte für Natur und Landschaft sind nur als gering einzuschätzen.

### 7.3.3 Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden nur 2 Teilflächen verändert, die in den vorangegangenen Ausführungen als Änderungsbereiche A und B bezeichnet worden sind. Der Bereich des Einkaufszentrums selbst und die bereits im V+E-Plan ausgewiesenen Stellplätze werden nicht in die Bilanzierung eingestellt. D.h. es werden nur Eingriffe betrachtet, die nicht bereits vor der Erstellung des Bebauungsplanes zulässig gewesen waren.

Der Änderungsbereich A umfasst eine Fläche im östlichen Bereich des Plangebietes, die bislang für Zufahrten, Stellplätze und eine große Grünfläche genutzt wird. Die Planung sieht in diesem Bereich die Errichtung weiterer Stellplätze auf der Grünfläche sowie einen straßenbegleitenden Grünstreifen vor.

Der Änderungsbereich B hingegen war nicht Gegenstand des rechtskräftigen V-+E Planes. Über vertragliche Vereinbarungen war die Errichtung von Stellplätzen über einen definierten Zeitraum zulässig. Die Befristungen sind nunmehr abgelaufen. Als Ausgangssituation werden die grünordnerischen Festlegungen der Vereinbarungen bzw. für eine Teilfläche auch der Ausgangszustand angesetzt.

Weiterhin sind in die Bilanzierung weitere Ausgleichsmaßnahmen einzustellen, die ursächlich im Zusammenhang mit dem V+E-Plan stehen, jedoch bislang nicht umgesetzt wurden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die noch vorhandenen Stellplätze sowie das zwischenzeitlich errichtete Autohaus planungsrechtlich gesichert werden.

Für die Naturraumpotentiale kann nachfolgend aufgeführte verbal-argumentative Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung vorgenommen werden:

#### Schutzgut Boden

Im Ausgangszustand sind im Änderungsbereich A durch Stellplätze und Zufahrten 1.375 m<sup>2</sup> Fläche versiegelbar. Mit Realisierung des Bebauungsplanes können 6.335 m<sup>2</sup> Bodenfläche versiegelt bzw. teilversiegelt werden. Im Änderungsbereich B ist im Ausgangszustand keine Versiegelung vorhanden und mit Umsetzung der Planung sind 12.800 m<sup>2</sup> Versiegelung durch Stellplätze sowie ein Sondergebiet zulässig. Es ist demnach eine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades zu verzeichnen und somit auch ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden.

Diese Eingriffe in die Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt - Filter- und Pufferfunktion, Lebensraum für Tiere und Pflanzen usw. - sind am Eingriffsort nicht ausgleichbar.

Zum Ausgleich dieser Funktionen sind Entsiegelungen und anschließende Begrünung von Flächen notwendig. Das Ausgleichskonzept umfasst daher bodenentsiegelnde Maßnahmen in Ammendorf auf einer Fläche von 1.900 m<sup>2</sup>, wo eine stark verdichtete und teilweise befestigte Fläche wieder dem Naturhaushalt zugeführt werden soll. Eine weitere Ausgleichsmaßnahme stellt der Abbruch von Garagen und Schuppen an der Nordstraße dar. Andere Maßnahmen zielen auf Teilentsiegelung durch Herstellung von Baumscheiben, die jetzt für Stellplätze (Diesterwegstraße, Straße der Befreiung) genutzt werden.

### **Schutzgut Wasser**

Das Grundwasser wird durch den Eingriff hinsichtlich der Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt. Der höhere Versiegelungsgrad führt zu einer geringeren Versickerungsrate des anfallenden Niederschlagswassers. Dieser Eingriff soll durch die Festsetzung versickerungsfähiger Befestigungsarten auf einem großen Anteil der Flächen, Stellplätze, teilweise ausgeglichen werden. Eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser ist aufgrund des Baugrundes nicht möglich. Hinsichtlich dieses Schutzgutes ist daher nur von einer Minderung des Eingriffes auszugehen.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Die zu erwartenden mikroklimatischen Veränderungen haben keine Auswirkungen auf das Umland. Durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Baumpflanzungen auf den Stellplätzen, Anlage von Grünflächen, wird ein Aufheizen des Gebietes gemindert.

### **Schutzgut Arten und Biotope**

Durch die Versiegelung gehen potentielle Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Es ist ein Verlust von 4.720 m<sup>2</sup> Rasenfläche, 1.270 m<sup>2</sup> Gehölzfläche, 420 m<sup>2</sup> Hecke, 6.697 m<sup>2</sup> Ackerfläche und 9.867 m<sup>2</sup> Mähwiese festzustellen. Darüber hinaus tritt auch ein Verlust an Vegetation im Bereich der Regenmulde (1.550 m<sup>2</sup>) ein. Der vorhandene Baumbestand kann in das neue Konzept nicht eingeordnet werden. Die Bäume sind daher als Abgang zu werten. Es sollte jedoch gelingen, diese Bäume teilweise innerhalb des Geltungsbereiches in das Pflanzgebot umzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dann könnten diese Bäume ebenfalls als Ausgleichsmaßnahme in die Bilanzierung einfließen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass darüber hinaus ein Verlust von 68 Bäumen zu verzeichnen ist, deren Anpflanzung zwar in vertraglichen Vereinbarungen festgeschrieben, jedoch so nicht realisiert wurde.

Durch die Anlage von Gehölzflächen (5.859 m<sup>2</sup>), sowie Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze kann der Eingriff innerhalb des Plangebietes nur teilweise ausgeglichen werden.

Es wird angestrebt, das verbleibende Defizit extern auszugleichen bzw. zu ersetzen. Diesbezüglich ist ein Konzept von Maßnahmen erarbeitet worden, das neben Baumpflanzungen (Eierweg, Diesterwegstraße, Straße der Befreiung) auch flächige Gehölzanpflanzungen (Ammendorf) umfasst.

Ein Schwerpunkt bei der Erarbeitung des A/E-Konzeptes war auf bodenschutzfördernde Maßnahmen gerichtet. Aufgrund des mit Umsetzung des Bebauungsplanes zulässigen hohen Versiegelungsgrades sollten die gewählten Maßnahmen zunächst eine entsiegelnde Funktion umfassen.

Entlang des Eierweges ist vorgesehen, die nur ansatzweise vorhandene Baumreihe durch weitere Anpflanzungen zu ergänzen und die Reihe somit zu schließen. Der Pflanzstreifen ist bereits vorhanden. Es können hier 30 Bäume gepflanzt werden.

In der Straße der Befreiung werden einseitig im Bereich der Stellplätze in Schrägaufstellung Baumpflanzungen vorgenommen. Die dafür notwendigen Baumscheiben werden durch Rückbau von Stellplätzen (jeder 6. Stellplatz entfällt) geschaffen. Die Belegung der Stellplätze ist derzeit nur mit ca. 50 % gegeben, so dass diese Maßnahme auch vor dem Hintergrund der Gestaltung des Straßenraumes angemessen erscheint.

In der Diesterwegstraße sind zum einen ergänzende Baumpflanzungen auf der Grünfläche im Bereich der Kreuzung Böllberger Weg und zum anderen Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze vor der Kaufhalle vorgesehen. Auch hier werden die Baumstandorte durch Rückbau von Stellplätzen eingeordnet.

In Ammendorf befindet sich am Mühlholz eine Brachfläche, die stark verfestigt ist und in Teilbereichen auch versiegelt. Diese Fläche soll durch bodenverbessernde Maßnahmen und anschließende Bepflanzung wieder dem Naturhaushalt zugeführt werden. Diese Maßnahme dient dem Ersatz von Eingriffen zum einen in das Schutzgut Boden und zum anderen in das Schutzgut Pflanzen/Tiere.

Im Bereich Nordstraße / Waldstraße befindet sich ein Grundstück das teilweise im Eigentum der Stadt Halle ist. Auf dieser Fläche befinden sich bauliche Anlagen (Garagen, Nebengebäude), die nicht mehr genutzt werden. Da südlich bzw. südwestlich die Dölauer Heide angrenzt, besteht das Interesse, die Fläche von Bebauung zu beräumen und wieder dem Naturhaushalt zuzuführen. Nach der Entsiegelung soll sich die Fläche sukzessiv entwickeln.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholungsfunktion**

Durch die geplanten Stellplätze, die mit der Planänderung zulässig werden, wird sich das Orts- und Landschaftsbild wesentlich verändern. Hinsichtlich der Eingriffsbewertung ist jedoch darauf zu verweisen, dass die Stellplätze überwiegend bereits vorhanden sind und über die Planänderung neben der Ausweisung weiterer Stellplätze, die vorhandenen auch planungsrechtlich gesichert werden sollen. Insofern ist eine Beurteilung der Ausgangssituation schwierig. Mit den Stellplätzen insgesamt ist jedoch eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes aufgrund der Größe der versiegelten Fläche verbunden. Durch Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze soll dieser Eingriff gemindert werden. Er kann jedoch am Eingriffsort nicht vollständig ausgeglichen werden.

Für den Ausgleich können auch die bereits beschriebenen Maßnahmen angesehen werden, da sie durch die Überstellung von Stellplätzen (z.B. Straße der Befreiung) wesentlich zur Aufwertung des Landschaftsbildes in den Straßenzügen beitragen. Auch die Maßnahme in Ammendorf dient der Aufwertung des Landschaftsbildes.

Insofern kann im Ergebnis der Betrachtungen festgestellt werden, dass die Eingriffe in das Landschaftsbild durch interne und externe Maßnahmen ausgeglichen werden kann.

### **Ergebnis der verbal-argumentativen Betrachtung**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 18 BNatSchG) in beiden zu betrachtenden Änderungsbereichen verbunden. Die ausgewiesenen grünordnerischen Festsetzungen dienen sowohl teilweise der Minderung als auch dem Ausgleich dieser Eingriffe. Jedoch kann aufgrund der Eingriffe

und der bereits vorhandenen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes damit nur eine Teilkompensation erfolgen.

Der vollständige Ausgleich der mit der Änderung verbundenen Eingriffe kann nur durch Maßnahmen erfolgen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umzusetzen sind. Um den Umfang der noch notwendigen plangebietsexternen Maßnahmen zu ermitteln wurde ein Biotopwertverfahren (Modell Rheinhessen-Pfalz) zu Hilfe genommen. Anschließend ist ein Ausgleichskonzept erarbeitet worden, das verschiedene Maßnahmen im Stadtgebiet von Halle vorsieht, den Eingriff zwar nicht quantitativ, jedoch qualitativ kompensieren kann.

Dementsprechend wurden Maßnahmen insbesondere im Hinblick auf den Bodenschutz ausgewählt, da mit der Umsetzung des Bebauungsplanes die Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt werden. Die bereits dargestellten Maßnahmen umfassen daher vordergründig die Entsiegelung von Flächen (Stellplätze, Bebauung Nordstraße). Das damit alle Schutzgüter positiv in ihrer Funktion beeinflusst werden, wird im angewandten Verfahren jedoch zu wenig berücksichtigt. Zudem besitzen die geplanten umfangreichen Neupflanzungen von hochstämmigen Bäumen aufgrund ihres späteren großen Kronenvolumens und ihrer potentiell relativ langen Lebensdauer im Vergleich zu anderen Biotopstrukturen wichtige stadtklimaverbessernde Eigenschaften (z. B. Luftfilterung und Sauerstoffproduktion, Erhöhung der Luftfeuchte etc.), die nicht nur lokale Wirkung erlangen.

Vor diesem Hintergrund wird das Ausgleichskonzept insbesondere hinsichtlich der mit der Umsetzung der nunmehr dargestellten Maßnahmen verbundenen Effekte für Natur und Landschaft für angemessen und ausreichend erachtet.

Die Durchführung dieser A/E-Maßnahmen soll über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Bauherren abgesichert werden.

Damit ist davon auszugehen, dass die Kompensationsverpflichtung in dem zu beachtenden, durch § 21 BNatSchG gesteckten Rahmen erfüllt ist.

## **7.4 Weitere Schutzgüter**

### **7.4.1 Schutzgut Mensch**

Es bestehen keine Wohnbebauungen in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Auch im Zuge von weiteren Entwicklungen des Planungsgebietes sind keine Wohnbebauungen geplant und aufgrund der Gesamtstruktur des Gebietes nicht sinnvoll.

Nutzungen mit Emissionen unterschiedlicher Art :

- Bahnstrecke Halle – Leipzig
- Bundesstrasse B 6
- Angrenzende Gewerbegebiete
- Gelände Neue Messe

sind vorhanden.

Durch die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 (A) in einen Bebauungsplan Nr. 24 gehen keine zusätzlichen Emissionen aus. Bedingt durch die angestrebte Dezentralisierung der Parkplatzflächen ist jedoch eine andere Verteilung aufgrund anderer Entstehungsorte zu erwarten.

Vergnügungsstätten sind innerhalb des Gebäudes anzuordnen, so dass keine Schallemissionen bei Nachnutzung nach außen dringen können.

Emissionen werden generell verursacht durch den Besucherverkehr des Handels- und Dienstleistungszentrums.

Bedingt durch die große Distanz zu Wohngebäuden bestehen keine Konflikte.

#### **7.4.2 Schutzgut Sach- und Kulturgüter**

Es bestehen keine Sach- und Kulturgüter innerhalb des Planungsgebietes.

### **7.5 Alternativenprüfung**

#### **7.5.1 Standortalternativen**

Im Rahmen der Aufstellung der Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 24 und Nr. 24 (A) sind keine Standortalternativen untersucht worden. Eine Untersuchung von Standortalternativen im Rahmen des Änderungsverfahrens in einen Bebauungsplan Nr. 24 ist nicht erforderlich.

#### **7.5.2 Alternative Bebauungskonzepte**

Im Rahmen der Aufstellung der Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 24 und Nr. 24 (A) sind keine alternativen Bebauungskonzepte untersucht worden. Eine Untersuchung von Standortalternativen im Rahmen des Änderungsverfahrens in einen Bebauungsplan Nr. 24 ist nicht erforderlich.

### **7.6 Zusammenfassende Betrachtung**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 24 sind Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 18 BNatSchG) in beiden zu betrachtenden Änderungsbereichen verbunden. Eingriffe in das Schutzgut Mensch und das Schutzgut Sach- und Kulturgüter bestehen nicht.

Die ausgewiesenen grünordnerischen Festsetzungen dienen sowohl teilweise der Minderung als auch dem Ausgleich dieser Eingriffe. Jedoch kann aufgrund der Eingriffe und der bereits vorhandenen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Kompensation erfolgen. Deshalb wurden außerhalb des Bebauungsplanes entsprechende Maßnahmen festgelegt.

### **8.0 Stadttechnische Erschließung**

#### **8.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz. Es besteht eine Rohrleitung DN 200 im Bereich der Leipziger Chaussee.

Die Versorgung mit Löschwasser ist durch Hydranten vorhanden und gesichert.

#### **8.2 Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt über ein bereits vorhandenes Leitungsnetz.

Es besteht ein Trennsystem als Schmutzwasser- und Regenwassersammler im Bereich der Straße „Deutsche Grube“.

Das im Straßenbaukörper der deutschen Grube befindliche Abwassernetz wurde 1999 von der HWA übernommen.

Die Bestätigung der Übernahme erfolgte am 26.3.2003 durch die Hallesche Wasser

und Abwasser GMBH und am 20.3.2003 durch die Ingenieurgesellschaft Hollenbach, die die hydraulische Berechnung vom Dezember 1994 durchgeführt hat.

Es besteht ein Entsorgungsvertrag mit der Halleschen Wasser und Abwasser GmbH seit 1995.

### 8.3 Energieversorgung

#### Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz. Es ist keine zusätzliche Energieversorgung erforderlich.

#### Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz. Es ist keine zusätzliche Gasversorgung erforderlich.

#### Wärmeversorgung

Die Beheizung erfolgt gebäudebezogen durch Gas.

### 8.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über zugelassene Entsorgungsunternehmen. Eine Deponie für Hausmüll befindet sich in Lochau.

### 9.0 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 hat eine Fläche von 8,67 ha.

Ein wesentliches Ziel der Planung ist es, eine geänderte Anordnung von Parkplätzen auf dem Gesamtgelände planungsrechtlich abzusichern.

Dabei werden vorhandene Flächen im östlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu Parkplätzen umgebaut. Es sind dazu Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um die entfallenden Grünflächen kompensieren. Die Eingriffe sind außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 24 durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Es wird das Konzept der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung umgesetzt.

#### Flächenbilanzierung

Flächenbezeichnung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Baugebiet SO	38.745 qm	44 %
Baugebiet SO 1	37.670 qm	(43 %)
Baugebiet SO 2	1.075 qm	(1 %)
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Parkplatz)	37.739 qm	43 %
Gesamtgrünfläche	11.363 qm	13 %

<b>Grünfläche</b>	<b>9.426 qm</b>	<b>(11 %)</b>
<b>Entfallende Grünflächen</b>	<b>4.400 qm</b>	
<b>Externe Ausgleichsgrünfläche (siehe Anlage 1 – 5)</b>	<b>4.180 qm</b>	
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>87.847 qm</b>	<b>100 %</b>

## 10.0 Planverwirklichung

### 10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Flächen, die für die Umsetzung des Planungskonzeptes erforderlich sind, befinden sich im Privatbesitz. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 10.2 Kostenschätzung/ Kostentragung

Die Kosten sowohl für die Durchführung des Verfahrens als auch die Durchführung der Baumaßnahmen sowie der notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden gem. städtebaulichem Vertrag durch den Grundstückseigentümer getragen. Es entstehen im Rahmen der Durchführung des Verfahrens keine Kosten für die Stadt Halle.

### 10.3 Erschließungsvertrag/Städtebaulicher Vertrag

Es wurde ein städtebaulicher Vertrag mit Datum vom 07.03.2003 zwischen der Stadt Halle (Saale) und dem Grundstückseigentümer geschlossen.

## 11.0 Wesentliche Auswirkungen der Planung

**Auf Natur und Landschaft** bestehen Auswirkungen der Planung. Die Eingriffswirkung auf das Landschaftsbild und den Versiegelungsgrad durch die Maßnahmen werden kompensiert durch Schaffung gleichwertiger Flächen. Es wurden zur Kompensation Ausgleichsflächen im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung festgelegt.

**Auf die städtebauliche Entwicklung** der Gesamtstadt Halle und der angrenzenden Gemeinden hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Das Sondergebiet mit der Nutzung Einkaufs-, Handels- und Dienstleistungszentrum besteht bereits seit 1995. Erweiterungen der Verkaufsfläche sind nicht zulässig.

**Auf das Ortsbild** wirkt sich die gem. Bebauungsplan zulässige Bebauung nicht negativ aus. Der Bebauungsplan lässt Änderungen im Bereich der Gebäudestruktur und Gebäudefassaden zu, die zur Verbesserung der Stadteingangssituation beitragen. Die Bebauung fügt sich maßstäblich in die städtebauliche Struktur des Gebietes ein.

**Die gegenüber dem Vorhaben- und Erschließungsplan geänderte Freiflächenaufteilung** mit veränderter Aufteilung der Parkplätze bietet die Möglichkeit, dass das Objekt von Besuchern besser zu erreichen ist.

**Auf den Verkehr** hat die Änderung des Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 24 in den Bebauungsplan Nr. 24 keine Auswirkungen. Die bereits bestehende und genehmigte Nutzfläche wird nicht vergrößert. Es werden somit keine zusätzlichen Individualverkehre ausgelöst.

Durch die Dezentralisierung der Parkplatzflächen erfolgt eine verbesserte Verteilung des PKW Verkehrs auf die Knotenpunkte.

**Der Bebauungsplan Nr. 24** ermöglicht die Anpassung an die vorhandene städtebauliche Situation. Bedingt durch die Entwicklung des Gesamtgebietes sind die Inhalte des rechtsgültigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 (A) nicht vollständig umgesetzt worden.

**Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Halle** bestehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht. Sämtliche Kosten werden durch den Investor bzw. Vorhabenträger übernommen.

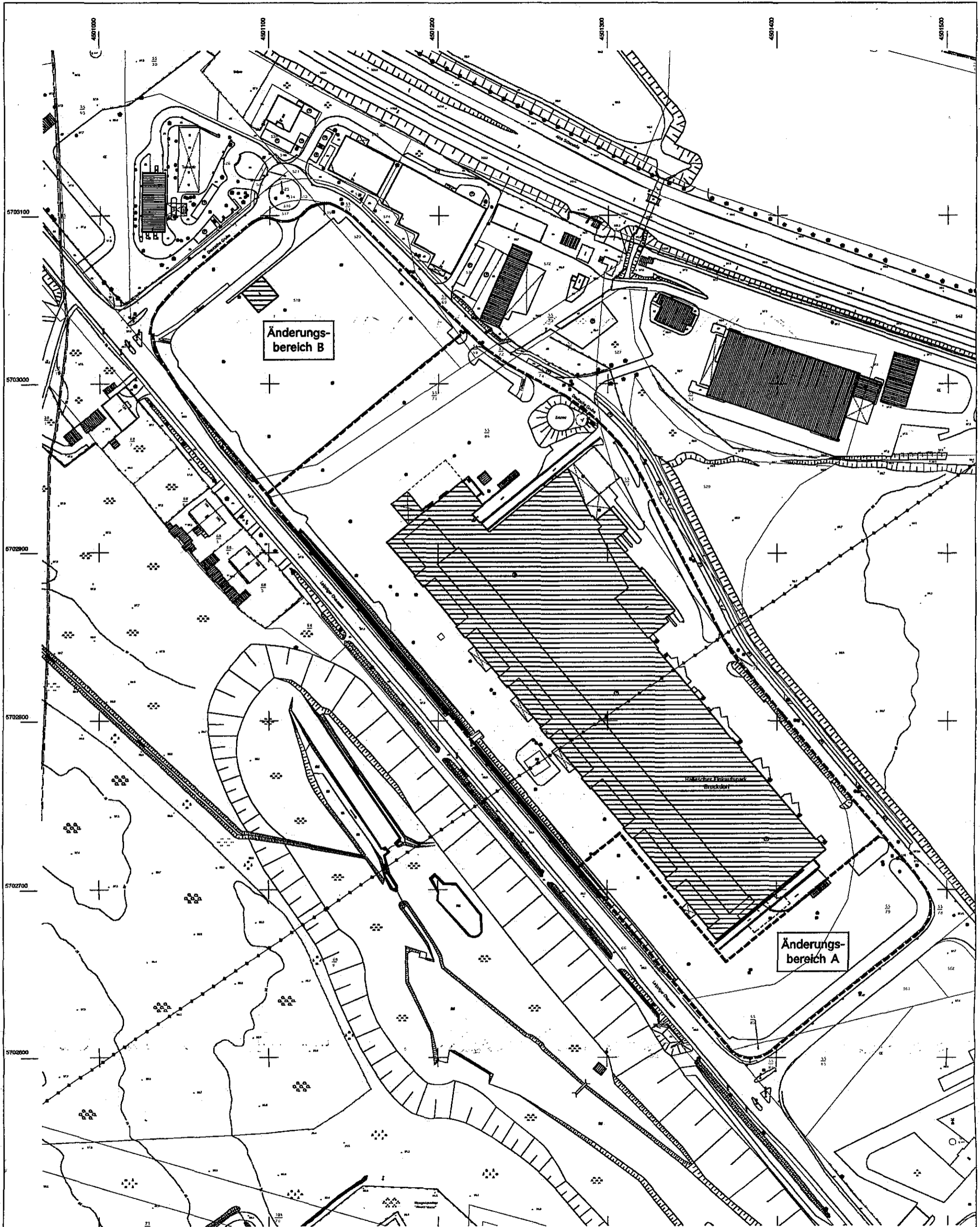
**Das Oberzentrum Halle wird durch die Entwicklung des Planungsgebiets gestärkt.** Die Entwicklung des Planungsgebietes sichert Arbeitsplätze und stabilisiert die Entwicklung des Umfeldes als Gewerbestandort.

**Die vorhandene und neu geplante Verkehrsinfrastruktur** des Umfeldes des Planungsgebietes kann verbessert ausgelastet werden durch die geplanten Stabilisierungsmaßnahmen.

**Die Städteingangssituation verbessert** sich durch die durch die zukünftig mögliche Umgestaltung der Gebäudefassaden. Die Gesamtattraktivität wird verbessert.

**Die Verbesserung der Standortqualität des Gebiets** mit den angrenzenden Gewerbegebieten sowie dem Standort der Neuen Messe Halle verbessern die Chance zur Ansiedlung weiterer neuer Unternehmen.

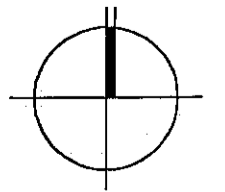
## 12. Übersicht zur Abgrenzung der Änderungsbereiche



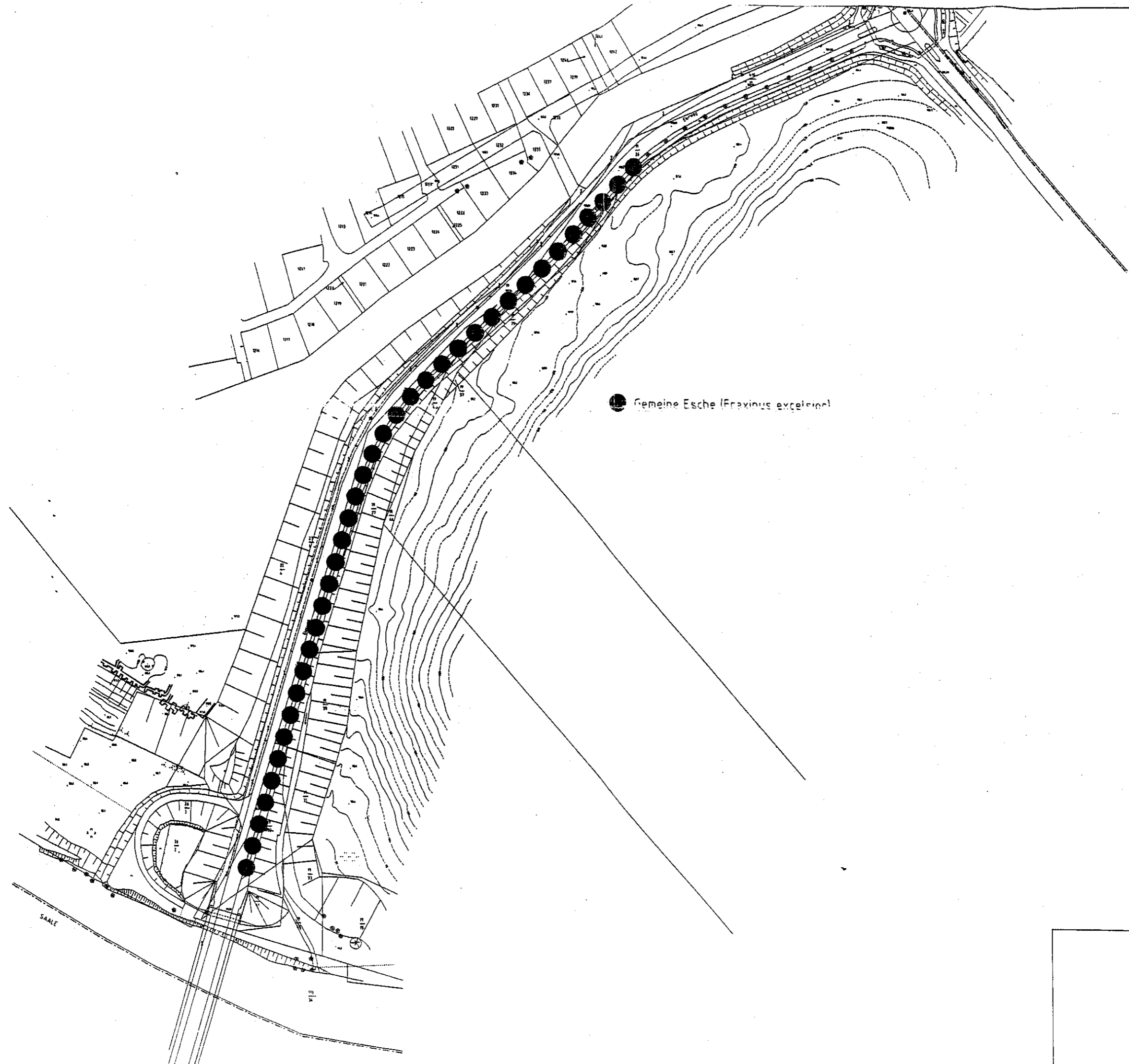
# Übersicht zur Abgrenzung der Änderungsbereiche

Halle - Bruckdorf  
 Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungszentrum

unmaßstäblich

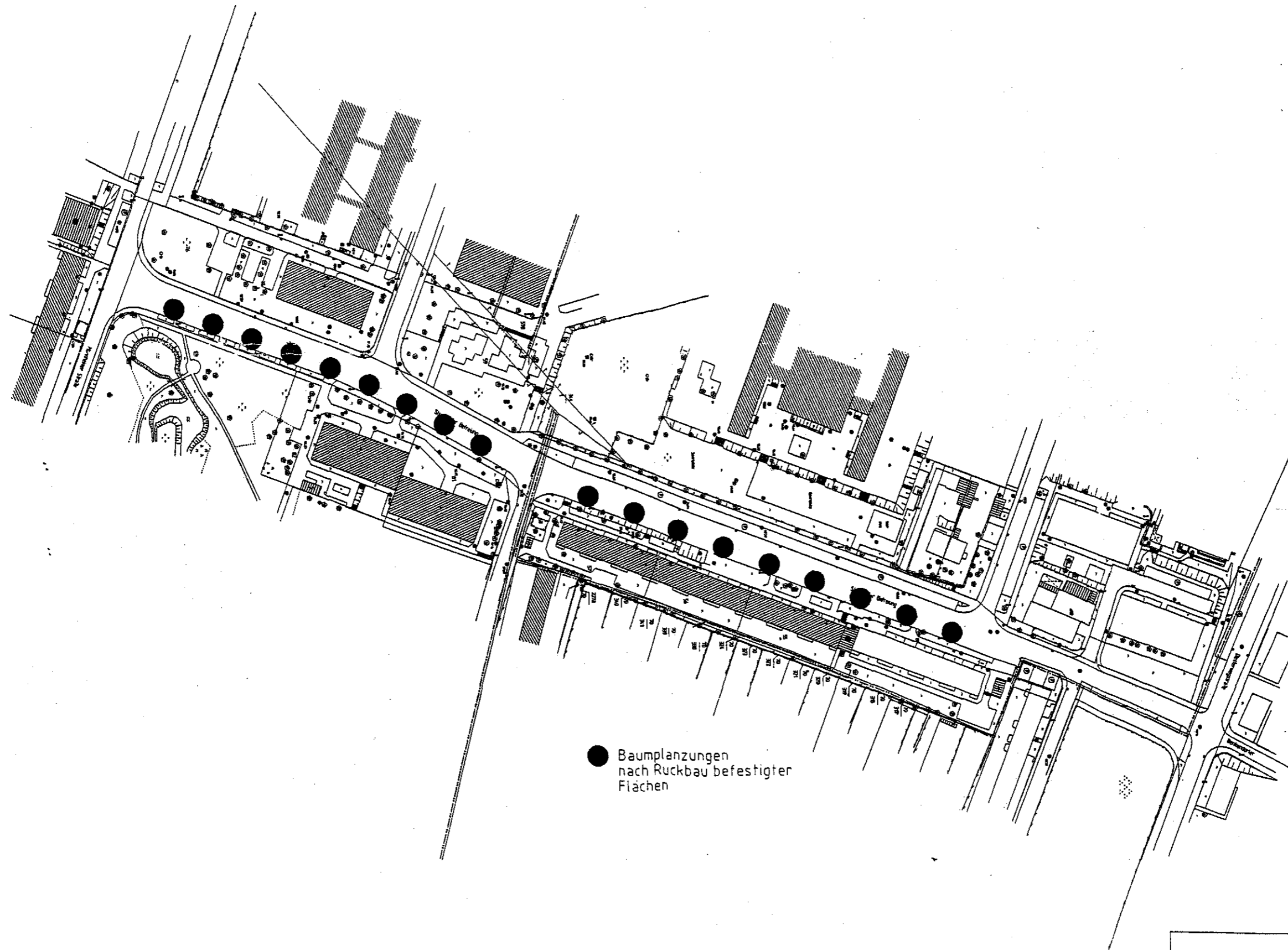


**13. Anlagen 1 - 5  
Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes**



● Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)

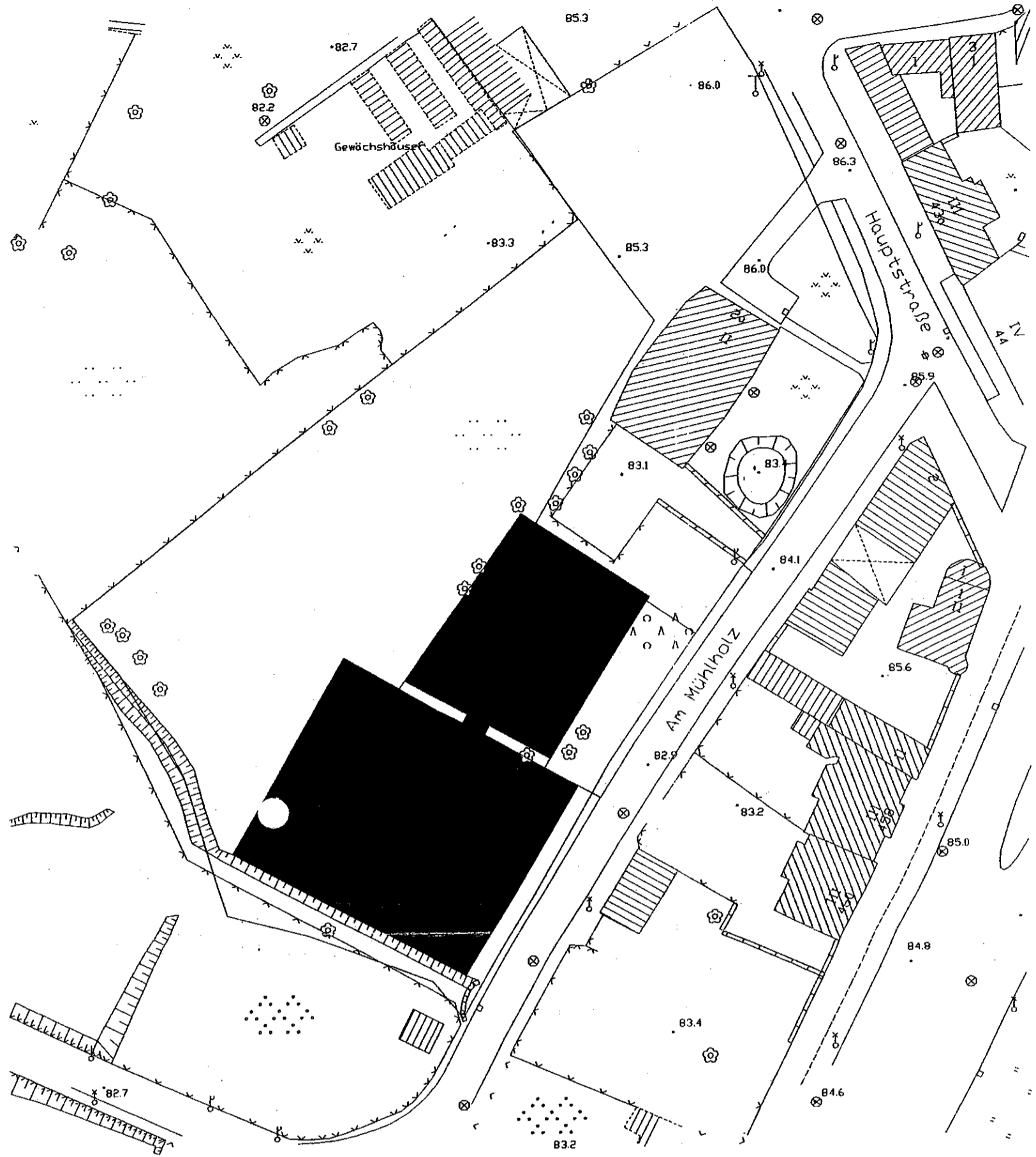
Anlage 1  
Baumpflanzungen am Eierweg  
unmaßstablich



● Baumplantungen  
nach Ruckbau befestigter  
Flächen

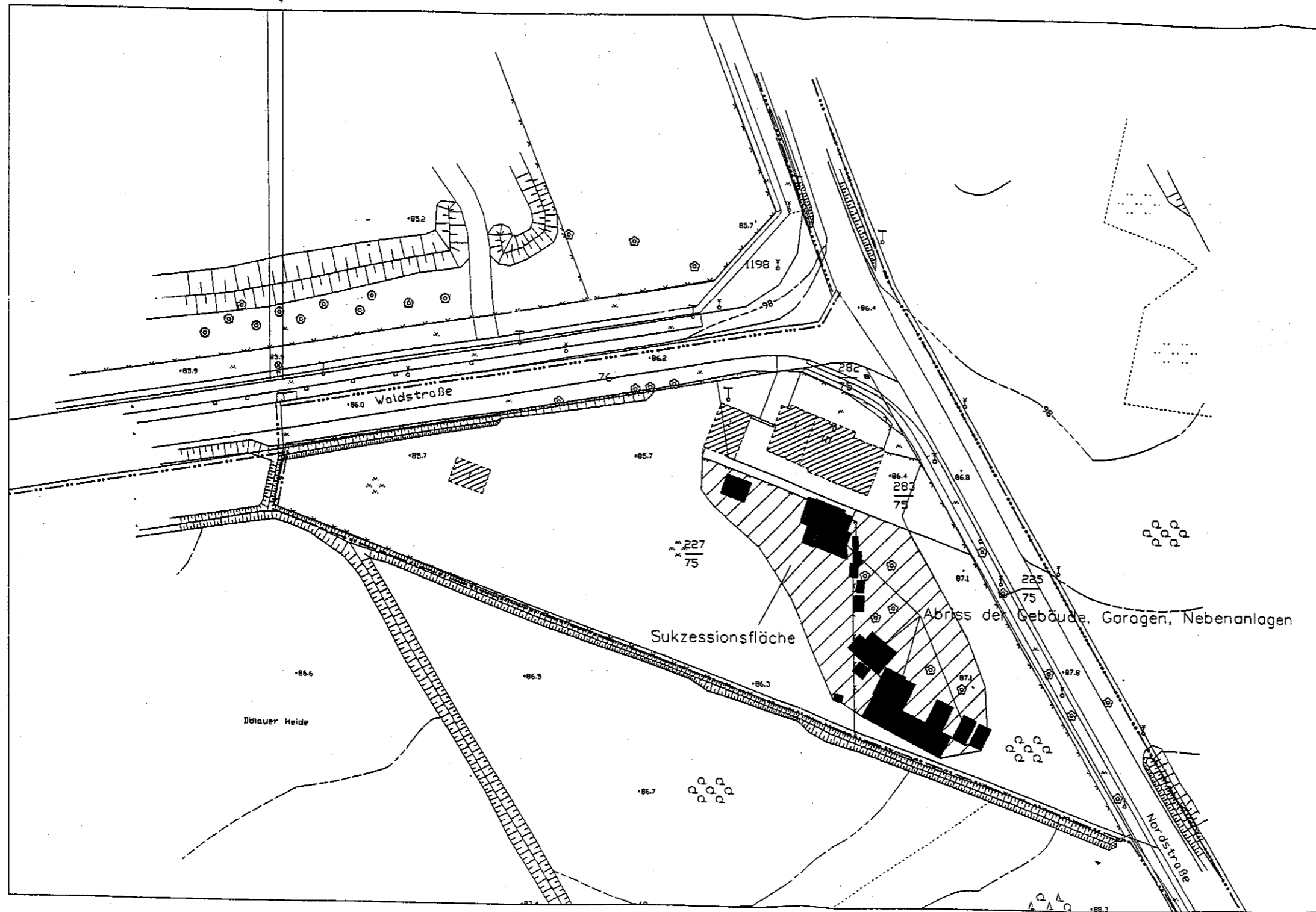
Anlage 2  
Baumplantungen in der  
Straße der Befreiung  
unmaßstäblich





Rückbau befestigter Flächen  
 Bodenlockerung, Bodenverbesserung  
 Anpflanzung von Bäumen und  
 Sträuchern

Anlage 4  
 Gestaltung der Brachfläche an der  
 Straße "Am Mühlholz"  
 unmaßstäblich



Anlage 5

Abriss Nordstraße 70

M 1 : 1.000

## **Literatur und Quellenverzeichnis**

### **Hydrologisches Gutachten**

- Geologisches Landesamt Sachsen-Anhalt vom 05.05.1992

### **Stellungnahme zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen**

- -88/99229-8345 Dipl. Geologe Bernold

### **Entwässerungsanlagen**

- Bestätigung der HWA VOM 26.3.2003 zur Übernahme des Abwassernetzes.

### **Kartengrundlagen**

- Vermessungsunterlagen der Stadt Halle Saale