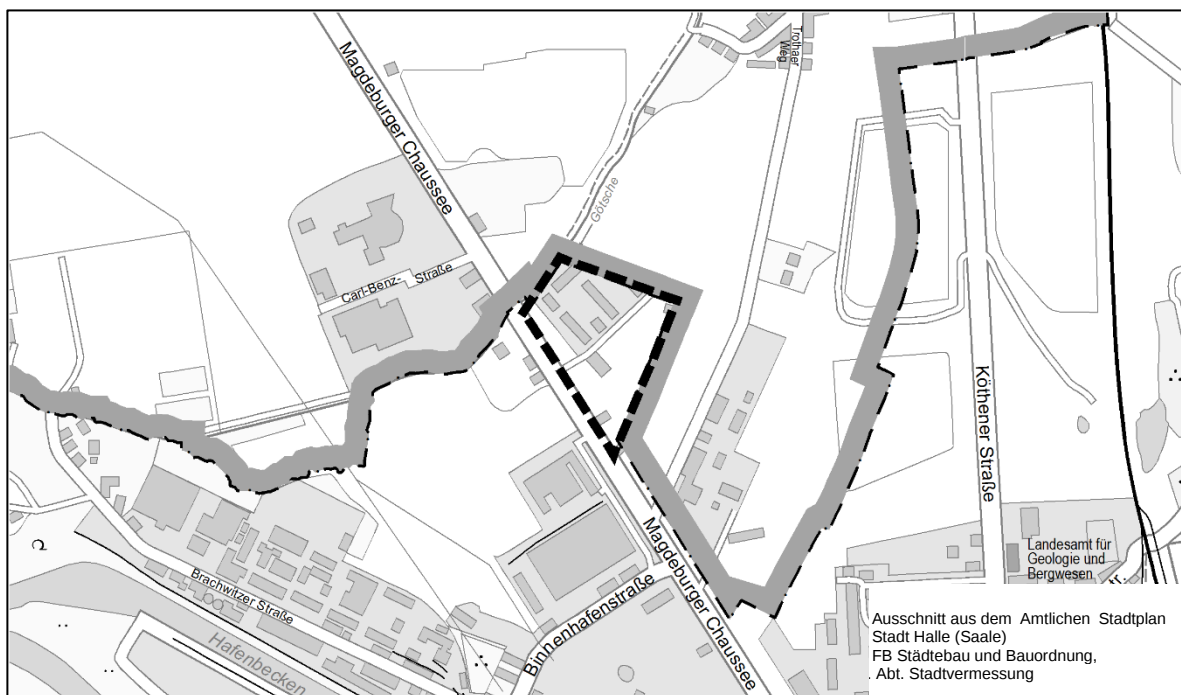




STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 184

„Trotha, Gewerbegebiet östlich der Magdeburger Chaussee“

Begründung zum Entwurf

Planungsbüro StadtLandGrün GbR
 Händelstraße 8
 06114 Halle (Saale)

Aktualitätsstand 26.11.2025
 der Planung

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, Teil A7

1.	Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB).....	7
2.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	8
2.1	Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet	8
2.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	8
3.	Planverfahren/Ergebnisse der Beteiligungen.....	9
4.	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation	11
4.1	Übergeordnete Planungen.....	11
4.1.1	Landes- und Regionalplanung	11
4.1.2	Flächennutzungsplanung	13
4.2	Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sowie §§ 136-179 BauGB)	15
4.2.1	Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan sowie sonstige Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und Nr. 11 BauGB)	15
4.2.2	Stadtmobilitätsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	16
4.2.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	17
4.2.4	Einzelhandels- und Zentrenkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	18
4.2.5	Klimapolitisches Leitbild/Klimaschutzkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a BauGB)	18
4.2.6	Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB)	19
4.2.7	Sonstige städtebauliche Konzepte.....	19
4.3	Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkungen mit der Umgebung	20
5.	Städtebauliche Bestandssituation	21
5.1	Eigentumsverhältnisse	21
5.2	Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur	21
5.3	Verkehrsinfrastruktur und Erschließung.....	22
5.4	Sonstige technische Infrastruktur.....	23
5.5	Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten.....	25
5.5.1	Naturräumliche Einordnung	25
5.5.2	Pflanzen	25
5.5.3	Tiere	25
5.5.4	Klima/Luft	26
5.5.5	Wasser	26
5.5.6	Topografie	26
5.5.7	Boden/Baugrund/Altlasten	27
5.5.8	Landschaftsbild/Erholung	27
5.6	Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten.....	27
5.6.1	Schallbelastungen	27

5.6.2	Sonstige Belastungen.....	28
6.	Planungskonzept.....	28
6.1	Städtebauliches Zielkonzept.....	28
6.2	Freiraum- und Grünordnungskonzept.....	28
6.3	Verkehrskonzept/Erschließung.....	29
6.4	Planungsalternativen.....	30
6.4.1	Gesamtstädtisch.....	30
6.4.2	Innerhalb des Plangebietes	30
7.	Begründung der Festsetzungen.....	31
7.1	Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)	31
7.2	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen	32
7.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)	32
7.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	36
7.2.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB)	38
7.2.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	38
7.3	Verkehrerschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	39
7.3.1	Äußere Erschließung.....	40
7.3.2	Innere Erschließung	41
7.3.3	Geh- und Radwege	41
7.3.4	Ruhender Verkehr	41
7.3.5	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	42
7.3.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	42
7.4	Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 18 lit. b, Nr. 20, Nr. 25, Nr. 26 und Abs. 1a BauGB)	43
7.4.1	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	43
7.4.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	44
7.4.3	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a und lit. b BauGB)	46
7.5	Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB).....	48
7.5.1	Wasserversorgung	48
7.5.2	Entwässerung.....	48
7.5.3	Energieversorgung	49
7.5.4	Telekommunikation	49
7.5.5	Abfallentsorgung	49
7.6	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Nr. 24 BauGB)	49
7.6.1	Lärm.....	49
7.6.2	Luft.....	53
7.6.3	Licht	53
7.6.4	Gefahrstoffe	53

7.7	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB), nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und Abs. 6a BauGB) und Hinweise	54
7.7.1	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	54
7.7.2	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und Abs. 6a BauGB)	54
7.7.3	Hinweise.....	54
8.	Flächenbilanz.....	56
8.1	Bauflächen	56
8.2	Verkehrsflächen	56
8.3	Grünflächen.....	56
8.4	Versorgungsfläche	56
9.	Planverwirklichung.....	56
10.	Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1 bis 12 BauGB).....	57
10.1	Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1, 2, 3, 6 und 10 BauGB).....	57
10.2	Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nrn. 4, 5 und 11 BauGB)	57
10.3	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	57
10.4	Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	59
10.5	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	59
10.6	Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB).....	59
10.7	Belange des städtischen Haushaltes.....	59
	Begründung – Umweltbericht, Teil B.....	61
1	Einleitung	61
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	61
1.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange.....	62
1.2.1	Rechtliche Grundlagen	62
1.2.2	Inhalt und Umfang der Umweltprüfung	62
1.2.3	Fachplanungen.....	63
2	Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen.....	63
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung	63
2.1.1	Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum	63
2.1.2	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	64
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und	

	Betriebsphase auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege).....	72
2.2.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft	72
2.2.2	Beschreibung der infolge der Durchführung zu erwartenden Wirkfaktoren nach Anlage 1 Nr. 2 b BauGB	72
2.2.3	Planungsprognose	73
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich der festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen während der Bau- und Betriebsphase	77
2.3.1	Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung	77
2.3.2	Maßnahmen zum speziellen Artenschutz	80
2.3.3	Maßnahmen zum Immissionsschutz / Emissionsschutz	80
2.3.4	Maßnahmen zum Klimaschutz	80
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	82
2.5	Berücksichtigung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes und deren Wechselwirkungen	82
3	Zusätzliche Angaben.....	82
3.1	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	82
3.1.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Methodik).....	82
3.1.2	Hinweise auf Schwierigkeiten	82
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt	83
3.2.1	Absicherung der Maßnahmen	83
3.2.2	Monitoringkonzept	83
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	83
3.4	Referenzliste, Quellen- und Literaturverzeichnis.....	85

Anlagen:

- Anlage 1: Bestandsplan, Stand September 2024
- Anlage 2: Verkehrsuntersuchung (Leistungsfähigkeitsnachweis) Stadt Halle (Saale) – Bebauungsplan Nr. 184 „Trotha, Gewerbegebiet östlich der Magdeburger Chaussee“ Verkehrs-System Consult Halle GmbH, 16. Dezember 2024
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 184 der Stadt Halle (Saale) „Trotha, Gewerbegebiet östlich der Magdeburger Chaussee“ TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, 24. April 2020
1. Fortschreibung, 28. September 2024
- Anlage 4: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, habit.art ökologie & faunistik Guido Mundt, Stand Juli 2019
- Anlage 5: Baumbestandsliste, Stand September 2024
- Anlage 6: Mikroklimatisches Gutachten inkl. der Betrachtung der Aspekte Energie und Mobilität für den Vorentwurf des Angebots-Bebauungsplan Nr. 184 „Trotha, Gewerbegebiet östlich der Magdeburger Chaussee“, ThINK Thüringer Institut für Nachhaltigkeit und Klimaschutz, 22. Juli 2024
- Anlage 7: Ergänzende Betrachtungen zu Belangen des Artenschutzes, Stand Oktober 2024

Begründung – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, Teil A

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 „Trotha, Gewerbegebiet östlich der Magdeburger Chaussee“ ist die planerische Absicht, das Areal der ehemaligen Bundeswehrkaserne in Trotha für eine künftige gewerbliche Nutzung zu sichern. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) sind die Flächen noch als Sondergebiet „Bund“ ausgewiesen.

Aufgrund der Vornutzung ist der Standort bauplanungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen und eine weitere bauliche Entwicklung nicht möglich. Für künftige Ansiedlungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ergibt sich daraus für den Standort die zwingende Notwendigkeit einer Bauleitplanung.

Es ist beabsichtigt, ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Dabei soll die bestehende Bebauung und innere Erschließung beibehalten und ergänzt werden.

Da sich der Standort neben dem Stadtgebiet von Halle (Saale) auch auf die angrenzende Gemeinde Petersberg, Gemarkung Sennewitz erstreckt, war ursprünglich die Entwicklung eines interkommunalen Standortes unter Arrondierung weiterer Flächen beabsichtigt. Dies sollte in enger Abstimmung zwischen den Kommunen erfolgen. Jedoch fand sich zu diesem Zeitpunkt in der Gemeinde Petersberg zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine politische Mehrheit, so dass das Verfahren für die Stadt Halle (Saale) separat geführt wird.

Mit der Planung werden aus städtebaulicher Sicht folgende wesentliche Ziele verfolgt:

- Sicherung und Entwicklung des Standortes für eine gewerbliche Nutzung unter Berücksichtigung bestehender Strukturen und deren Ergänzung/Nachverdichtung,
- Ansiedlung klein- und mittelständiger Betriebe, Schaffung von Arbeitsplätzen,
- Berücksichtigung schützenswerter Nutzungen im Umfeld durch Einschränkung der vom Gewerbe ausgehenden Schallemissionen,
- Umsetzung übergeordneter und sonstiger Planungen für den Standort
 - Sicherung eines vorrangigen Standortes für die gewerbliche Entwicklung, weitgehender Ausschluss von Einzelhandel,
 - Freihaltung und Sicherung grüner Verbindungen/Luftleitbahnen,
- Abstimmung der städtebaulichen Entwicklung angrenzender Flächen.

Der Bebauungsplan Nr. 184 dient der planungsrechtlichen Sicherung der vorgenannten Ziele. Seine Aufstellung ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich.

Übergeordnet sind die Ziele und Leitsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu berücksichtigen, zu denen auch die Sicherung der menschenwürdigen Umwelt, der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen sowie eine Förderung des Klimaschutzes und die Klimaanpassung gehören. Dabei soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Ein weiteres Ziel ist es, im Hinblick auf den Bodenschutz mit Grund und Boden sparsam und schonend gemäß § 1a BauGB umzugehen sowie der Innenentwicklung und Nachverdichtung den Vorrang vor Außenentwicklung zu geben [1].

2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 184 befindet sich am nördlichen Rand des Stadtgebietes von Halle (Saale) im Stadtteil Trotha direkt an einer der wichtigsten Hauptverkehrsstraßen Richtung Norden. Es erstreckt sich über ca. 300 m entlang der Magdeburger Chaussee und von dieser Richtung Osten bis an die Stadtgrenze.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Trotha, Flur 3 und hat eine Größe von ca. 5,7 ha.

Im Norden und Osten grenzt unmittelbar die Gemarkung Sennewitz der Gemeinde Petersberg im Saalekreis an. Auch der überplante Standort der ehemaligen Bundeswehrkaserne setzt sich über die Stadtgrenze hinaus im Nordosten fort.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die Festsetzung des Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB bemisst sich an den Kriterien der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung sind unter Pkt. 1 ausgeführt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 184 ist entsprechend § 9 Abs. 7 BauGB in der Planzeichnung festgesetzt.

Im Südwesten wird das Plangebiet durch die Magdeburger Chaussee (L 50) sowie im Norden, Osten und Süden durch die Grenze der Stadt Halle (Saale), Gemarkung Trotha zur Gemarkung Sennewitz der Gemeinde Petersberg begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 umfasst die Flächen der ehemaligen Kaserne innerhalb der Gemarkung Trotha. Einbezogen wurde auch das für die Anbindung erforderliche kommunale Flurstück, über das die Zufahrt zum Plangebiet von der Magdeburger Chaussee aus führt.

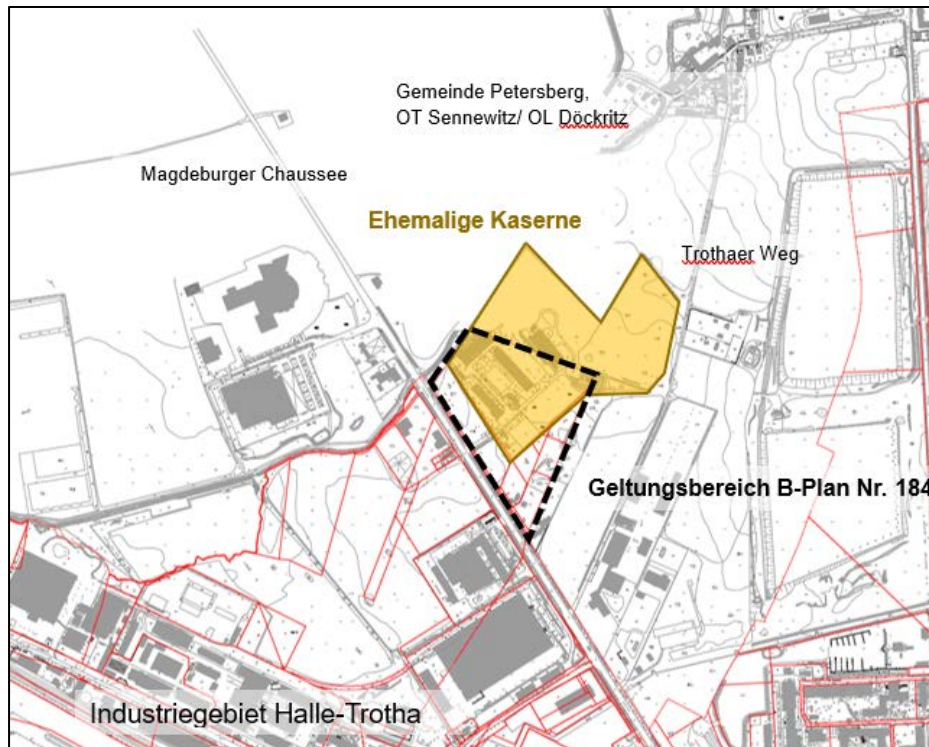
Umfasst sind die Flurstücke 11/3, 11/2, 16/1, 12/13, 12/11, 12/9, 12/3, 12/4, 12/15, 13/1, 13/2, 13/3 der Flur 3 der Gemarkung Trotha.

Durch die Magdeburger Chaussee und die Stadtgrenzen sind klare Zäsuren vorhanden, an denen sich die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs orientiert. Zur Anbindung an die Magdeburger Chaussee erfolgte eine Einbeziehung der derzeit im Eigentum der Stadt Halle (Saale) befindlichen Flurstücke 11/2 und 16/1 der Flur 3 der Gemarkung Trotha.

Eine (anteilige) Einbeziehung der Magdeburger Chaussee in den Geltungsbereich ist nicht erforderlich, da Erweiterungen innerhalb des derzeitigen Straßenflurstückes bzw. des Plangebietes möglich sind.

Die Flächen der ehemaligen Kaserne liegen jedoch nur etwa zur Hälfte im Stadtgebiet von Halle (Saale). Innerhalb der Gemarkung Sennewitz grenzt im Westen und Norden das Flurstück 83/0 der Flur 9 an, das bis zum Trothaer Weg reicht. Dabei handelt es sich überwiegend um Freiflächen (überwiegend ehemaliges Antennenfeld), wobei die Gemeindegrenze auch die in die Sennewitzer Gemarkung hinein reichende Bebauung teilt. Ebenfalls zum Standort gehören die Flurstücke 14/8, 15/27, 15/28 und 15/31 der Flur 9 der Gemarkung Sennewitz.

Abb. 1: Lage des Standortes innerhalb der Stadt Halle (Saale) und der Gemeinde Petersberg OT Sennewitz



(Quelle: Stadtgrundkarte)

Ursprüngliche Absicht des Eigentümers war es, das gesamte Areal für eine gewerbliche Nutzung zu entwickeln. Zur Schaffung von Planungsrecht wurden zunächst zwei parallel aufeinander abgestimmte Bauleitplanverfahren angestrebt. Die Stadt Halle (Saale) und die Gemeinde Petersberg sollten jeweils für ihre hoheitlichen Gebiete einen Bebauungsplan aufstellen. Insgesamt sollte das Gewerbegebiet einschließlich Arrondierungsflächen eine Größe von ca. 20 ha haben.

Zur Gewährleistung einer engen Abstimmung der jeweiligen Planungsämter und politischen Gremien wurde zunächst eine Arbeitsebene gebildet und neben dem Aufstellungsbeschluss für die Stadt Halle (Saale) auch für das Gemeindegebiet von Petersberg im Jahr 2018 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 001/2018 „Ehemalige Kaserne Halle-Trotha“ der Gemeinde Petersberg vorbereitet. Er fand im Gemeinderat Petersberg jedoch keine politische Mehrheit.

Ein Bauleitplanverfahren für den ehemaligen Kasernenstandort wird daher zunächst ausschließlich das Stadtgebiet von Halle (Saale) betrachtet.

Dabei kann und soll jedoch die anteilige Bebauung sowie gegebenenfalls, mittelfristig eine auch in geringerem Umfang vorstellbare Erweiterung nicht vollständig außer Acht gelassen werden.

3. Planverfahren/Ergebnisse der Beteiligungen

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner Sitzung am 30. Mai 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 „Gewerbegebiet östlich der Magdeburger Chaussee“ beschlossen (Vorlage-Nr. VI/2018/03740). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13. Juni 2018 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 12 ortsüblich bekannt gemacht.

Seitens der Stadt Halle (Saale) wurde mit dem Aufstellungsbeschluss, wie bereits ausgeführt, zunächst eine Entwicklung des Standortes insgesamt unter Einbeziehung weiterer Arrondierungsflächen und in enger Abstimmung mit der Gemeinde Petersberg angestrebt.

Unabhängig davon ist auch für den bisher überwiegend bebauten Teil innerhalb des Stadtgebietes von Halle (Saale) eine bauliche Entwicklung nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig, da die Gebäude einer aufgegebenen Kaserne grundsätzlich keine prägende Kraft hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung haben, so dass das Plangebiet als Außenbereich nach § 35 BauGB zu betrachten ist.

Um an dieser Stelle ein Gewerbegebiet zu entwickeln und die Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen, sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Daher ist ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren mit zweifacher Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB aufzustellen.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 184, Stand vom November 2023, wurde in der Zeit vom 19. Dezember 2023 bis zum 31. Januar 2024 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Neben der Offenlage war die Einsichtnahme ebenfalls über das Internetportal der Stadt Halle (Saale) möglich. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 24 vom 8. Dezember 2023.

Zur Planung wurde keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit abgegeben.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde die Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11. Dezember 2023 übergeben. Gleichzeitig erfolgte die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB, von denen es keine Hinweise gab.

In ihren Stellungnahmen erklärten die Träger öffentlicher Belange (TöB) ihre grundsätzliche Zustimmung zur Planung, wiesen aber u. a. auch auf zum Entwurf zu ergänzende bzw. fortzuschreibende Gutachten und zu beachtende Einschränkungen hin.

Die *Polizeidirektion* weist darauf hin, dass es sich bei dem Plangebiet um einen kampfmittelbelasteten Bereich handelt.

Der *Fachbereich Mobilität, Abteilung Verkehrsplanung* stimmt dem Verkehrskonzept zu und weist auf den angrenzend in Realisierung befindlichen Radweg sowie die Bushaltestelle im Einfahrtsbereich hin. Damit ändert sich die Ausgangslage der verkehrstechnischen Untersuchung. Weiter wird auf Unstimmigkeiten zwischen Gutachten und Begründungstext bei den Nutzungsszenarien verwiesen. Der Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung des Plangebietes ist damit noch offen.

Die *Abteilung Straßen- und Brückenbau* hat bezüglich Straßenplanung keine Anmerkungen, äußert sich jedoch zur Straßenentwässerung im Bereich der Zufahrt sowie zu den Leitungskorridoren in Verbindung mit geplanten Baumpflanzungen. Die *Abteilung Straßenverwaltung* weist auf den Umgang mit Mehrkosten für Erschließungsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes hin. Auch sollte die verkehrliche Erschließung innerhalb des Plangebietes betrachtet und festgesetzt werden.

Weiter wird seitens der *Halleschen Verkehrs-AG* auf die Beachtung der im Bau befindlichen Bushaltestelle sowie die Trassenfreihaltung für die Straßenbahn verwiesen.

Folgende *Versorgungsträger* weisen auf Leitungsnetze im Plangebiet, einzuhaltende Schutzabstände sowie Anschlussmodalitäten hin:

- Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH
- Energieversorgung Halle Netz GmbH
- Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH

- Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Die Angaben wurden in den Entwurf übernommen.

Die *Abteilung Liegenschaften, Fachbereich Immobilien* äußert sich zu bestehenden Dienstbarkeiten und beim Verkauf von Grundstücken noch zu sichernden Leitungsbestand.

Das *Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt* führt aus, dass bergbauliche Arbeiten oder Planungen nicht berührt werden. Hinweise auf eine Beeinträchtigung durch umgegangenen Altbergbau gibt es nicht. Auch aus geologischer Sicht bestehen keine Bedenken. Für die Neubebauung werden Baugrunduntersuchungen empfohlen. Im Plangebiet ist im nordwestlichen Teilbereich das Auftreten oberflächennaher Grundwasserstände nicht auszuschließen.

Die *obere Naturschutzbehörde* verweist auf die Beachtung von Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sowie die Zuständigkeit der *unteren Naturschutzbehörde*. Diese lehnt den Vorentwurf ab und verweist in diesem Zusammenhang auf die veraltete Datenlage zum Artenschutz.

Die *untere Immissionsschutzbehörde* der Stadt Halle (Saale) gibt inhaltliche Hinweise und fordert eine Aktualisierung der Schallimmissionsprognose mit Anpassung an den Planungsstand. Die untere Immissionsschutzbehörde des unmittelbar angrenzend betroffenen *Landkreises Saalekreis* äußert sich kritisch zu der vorgenommenen Erhöhung der Orientierungswerte an den Immissionsorten im OT Sennewitz bzw. deren unzureichender Begründung. Weitere Behörden verweisen auf die Zuständigkeit der Stadt Halle (Saale) bzw. bestätigen die Darstellungen.

Das *Dienstleistungszentrum Klimaschutz* fordert zur Thematik Klimaschutz und -anpassung ein mikroklimatisches Gutachten sowie ein quartiersbezogenes Energiekonzept.

Der *Fachbereich Gesundheit* weist auf eine Begründung geeigneter Dachflächen sowie den Verzicht auf bestimmte Pflanzenarten hin, die allergische Reaktionen auslösen können.

Den vorstehend gegebenen Hinweisen wurde gefolgt. Die zum Entwurf erstellten bzw. fortgeschriebenen Gutachten fanden Berücksichtigung in den getroffenen Festsetzungen sowie der Begründung und dem Umweltbericht.

4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

4.1 Übergeordnete Planungen

4.1.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan (LEP)

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan (LEP LSA 2010) ist seit 12. März 2011 in Kraft [1].

Die kreisfreie Stadt Halle (Saale) gehört zur Planungsregion Halle (Pkt. 1.1) und wird neben Magdeburg und Dessau-Roßlau als Oberzentrum benannt (Z 36).

Gemäß Ziel Z 28 sind Zentrale Orte unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte, Standorte für Bildung und Kultur und Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln.

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

Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. ... (Z 33)“

Hinsichtlich der Entwicklung der Standortpotentiale wird unter Punkt 3.1. Wirtschaft ausgeführt:

„Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und –entwicklung. (Z 59)

Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen. (Z 60)“

Das Landesstraßennetz ist zu stärken und weiterzuentwickeln. Kartographisch dargestellt ist die Landesstraße L 50 (ehemals Bundesstraße B 6) als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße angrenzend an das Plangebiet.

Als Standort für landesbedeutsame Verkehrsanlagen wurde das Güterverkehrszentrum Halle-Trotha festgelegt (Z 88). Durch regionale und kommunale Planungen sind entsprechende Flächen zu sichern (Z 89). Die Saale ist bis Halle (Saale) ganzjährig und verlässlich schiffbar zu gestalten (Z 87).

Im weiteren Verlauf nordwestlich schließt sich in der Gemeinde Petersberg ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft an (Z 129).

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 184 stehen den formulierten landesplanerischen Zielen und Grundsätzen nicht entgegen.

Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle)

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten [3].

Im rechtskräftigen REP Halle finden sich folgende für das Plangebiet relevante Ausweisungen:

Das Plangebiet liegt im Oberzentrum Halle und im Verdichtungsraum Halle, als Teil des Ordnungsraumes.

„Im Ordnungsraum Halle ist auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten hinzuwirken. Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. Die Entwicklung übergemeindlicher Gewerbestandorte unter Bündelung regionaler Potenziale ist zu unterstützen.“ (Z 5.1.2.8.)

Regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe (Z 5.5.1.3) ist Halle-Trotha/Sennewitz. Der Standort ist von entgegenstehenden raumbedeutsamen Nutzungen freizuhalten und durch interkommunale Kooperation zu entwickeln. In der Begründung wird der Standort mit einer Größenordnung von 270 ha überwiegend als Altindustriestandort aufgeführt, zur Anbindung werden die B 6 (jetzt L 50) und der Hafen Halle/Trotha benannt.

Straßenverkehr (Nr. 5.9.3.)

„Im Oberzentrum Halle sind der Bau des Stadttangentennetzes und der Neubau eines weiteren Saaleüberganges fortzuführen. (5.9.3.5. Z)“

Die Magdeburger Chaussee westlich des Plangebietes wird als Straße mit regionaler Bedeutung dargestellt:

„Die kartographisch dargestellten regional bedeutsamen Straßen sind zu erhalten bzw. so auszubauen, dass Unfallhäufungsstellen und –linien sowie Leistungsfähigkeitsengpässe beseitigt werden. (5.9.3.7. Z)“

Die Regionalplanung für die Planungsregion Halle wurde fortgeschrieben und ist in der Fassung vom 22. August 2023 seit dem 15. Dezember 2023 in Kraft (Amtsblatt LVwA Nr. 12/2023). Im Zuge der **Planänderung** wurden einzelne Festlegungen des REP Halle im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt.

Der Bebauungsplan Nr. 184 ist von der Aufhebung des Regional bedeutsamen Standortes für Industrie und Gewerbe Nr. 5 Halle-Trotha/Sennowitz betroffen.

Darüber hinaus hat die Regionalversammlung beschlossen, die Erfordernisse der Raumordnung des REP Halle gemäß Kapitel 2 des LEP LSA 2010 „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur (Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge und großflächiger Einzelhandel)“ vom laufenden Änderungsverfahren abzutrennen und in einem separaten „**Sachlichen Teilplan**“ zu bearbeiten.

Mit Bescheid vom 12. Dezember 2019 hat die oberste Landesentwicklungsbehörde diesen Sachlichen Teilplan gemäß § 9 Absatz 3 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt genehmigt. Mit der Bekanntmachung in den Amtsblättern der kreisfreien Stadt Halle (Saale) und den Landkreisen Mansfeld Südharz, Saalekreis sowie Burgenlandkreis ist er im März 2020 in Kraft getreten [4].

Den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung wird mit dem aufzustellenden Bebauungsplan Rechnung getragen.

Die *oberste Landesentwicklungsbehörde* stellt fest, dass es sich vorliegend nicht um eine raumbedeutsame Planung handelt und somit keine landesplanerische Abstimmung erforderlich ist. Auswirkungen auf planerisch gesicherte Raumfunktionen sind nicht erkennbar.

Die *Regionale Planungsgemeinschaft Halle* äußert bezüglich der vorliegenden Planung keine Bedenken. Erfordernisse der Raumordnung auf der Ebene der Regionalplanung werden vom Bebauungsplan Nr. 184 nicht berührt.

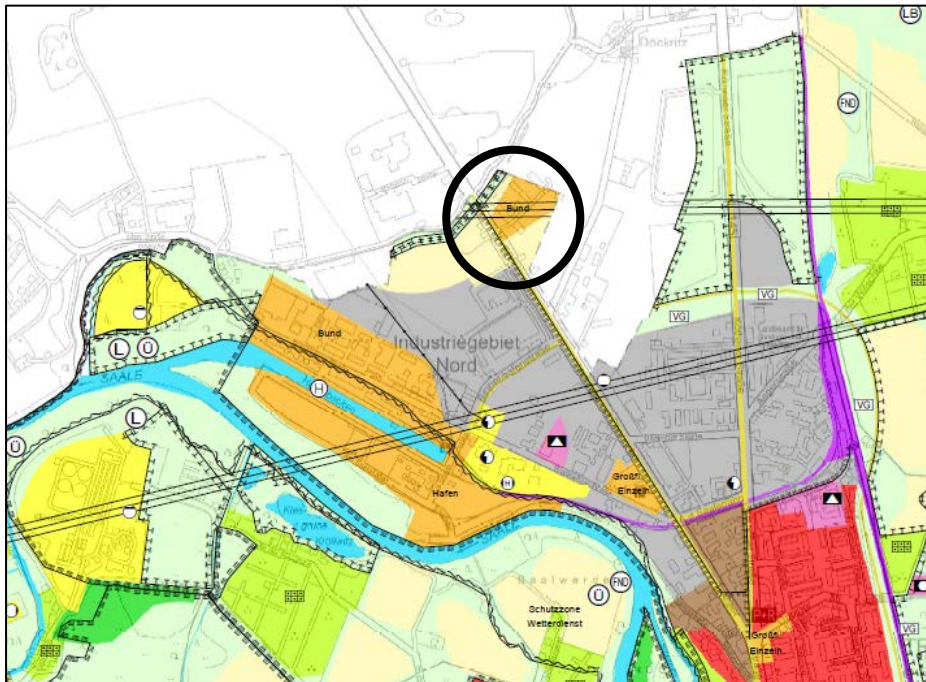
4.1.2 Flächennutzungsplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Dabei verbleibt der planenden Gemeinde ein Spielraum, mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes die zugrundeliegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter auszugestalten und damit zu verdeutlichen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) (genehmigt am 27. Juli 1998 durch das Regierungspräsidium Halle) stellt das Plangebiet entsprechend dem Bestand überwiegend als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Bund dar. Im Nordwesten wird das Plangebiet entlang der Stadtgrenze durch eine Maßnahmefläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft begrenzt. Umgeben ist der Standort von Flächen für die Landwirtschaft. Südlich grenzt das Industriegebiet Nord an [5].

Die L 50 ist einschließlich einer geplanten Trasse für die Straßenbahn als sonstige örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Das Plangebiet wird von einer Richtfunkstrecke gequert.

Abb. 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung des FNP

(Quelle: www.halle.de)

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan werden folgende allgemeine Ziele für den Bereich Trotha/Trotha Hafen genannt, die auch für eine Umwidmung des Plangebietes relevant sind:

- Abgestimmt mit der Gemeinde Sennewitz soll die Entwicklung des Gewerbegebietes für ein breites Nutzungsspektrum aus produzierendem und verarbeitendem Gewerbe, Handel und Dienstleistungen (unter Ausschluss von Lebensmittelmärkten) erfolgen.
- Der nördliche Stadteingang im Bereich der Magdeburger Chaussee ist auch im Zusammenhang mit der Freihaltung des Götschebachtals befriedigend zu gestalten und zu bebauen.
- Flächenbezogene und erschließungstechnische Entwicklungsmöglichkeiten sollten planerisch gesichert werden.

Um die Option für einen weiteren, nördlichen Straßen-Saaleübergang offenzuhalten, wird eine künftig erforderliche Fläche für diese Trasse und deren Einbindung in das vorhandene Straßennetz dargestellt. Sie bindet im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet in die Magdeburger Chaussee ein.

Eine Verlängerung der Binnenhafenstraße bis zur Magdeburger Chaussee und Köthener Straße ist weiter südlich beabsichtigt (Erläuterungsplan Straßennetz).

Da das Plangebiet entsprechend dem aktuellen Stand als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Bund dargestellt wird, kann der Bebauungsplan Nr. 184 **nicht** aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) entwickelt werden. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 33 wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner Sitzung am 27. November 2019 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet von Halle (Saale) gefasst. In der Sitzung am 27. März 2024 wurde der Vorentwurf mit Stand vom 13. Juni 2023 zur frühzeitigen Beteiligung bestimmt.

Darin wird das Plangebiet insgesamt als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, ebenso die an der Magdeburger Chaussee gegenüber liegenden Flächen (Darstellung im Beiplan als Neuplanung/-entwicklung GW 01). Ein Grünstreifen entlang der Götsche ist weiterhin als Maßnahmefläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Als geplante Verkehrsstrasse wird eine weitere Saalequerung Heide-Nord - Trotha (Fachplanung Stadt) übernommen, die an der Magdeburger Chaussee am südlichen Rand des Plangebietes endet. Eine Verlängerung der Straßenbahn als perspektivische Netzerweiterung ist als mögliche Zielstellung lediglich im Beiplan zur Mobilität verankert.

4.2 Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sowie §§ 136-179 BauGB)

4.2.1 Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan sowie sonstige Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und Nr. 11 BauGB)

Der **Landschaftsrahmenplan** von 1997 und die Teilfortschreibung von 2013 [6] treffen folgende Aussagen:

Das Areal gehört zur Landschaftseinheit des Halleschen Ackerlandes. Jedoch sind typische Merkmale und Eigenschaften im städtischen Raum überprägt, so dass das bebaute Stadtgebiet der Stadtlandschaft zugeordnet worden ist.

Für den städtischen Teilraum 6 – Trotha / Trotha-Hafen sieht der Landschaftsrahmenplan (1997) vor, die Magdeburger Chaussee als Stadteingang mit einer befriedigenden Gestaltung und Bebauung im Zusammenhang mit der Freihaltung des Götschebachtals als wichtige Ventilationsbahn zu realisieren.

Darüber hinaus wird für das nördlich angrenzende Götschetal eine wichtige gliedernde Struktur in der ausgeräumten Agrarlandschaft festgestellt. Die Aue hat neben der Funktion als Frischluftschneise auch die einer Biotopverbundachse, die zu erhalten und weiterzuentwickeln sind. Für den Grünzug ist daher der Offenlandcharakter zu erhalten, die Götsche in ihrem Verlauf zu renaturieren und in ihrer Wasserqualität zu verbessern.

Der **Lärmaktionsplan (LAP)** der Stufe 2 für die Stadt Halle (Saale) vom Juni 2017 wurde 2019 auf Grundlage der Lärmkartierung der dritten Stufe fortgeschrieben [7]. Darüber hinaus liegt ein Ergebnisbericht zur Lärmkartierung Stufe 4 vor.

Die Ergebnisse der Lärmkartierung sind im LAP in strategischen Lärmkarten als 24-h-Wert (L_{DEN}) und für die Nachtzeit dargestellt. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung liegt der Wert L_{DEN} im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 zwischen 55 dB(A) im rückwärtigen Bereich und 74 dB(A) unmittelbar an der Straße. Die Querschnittsbelastung wird zwischen 10.000 und 20.000 Kfz/24 h angegeben.

Der an das Plangebiet angrenzende Abschnitt der Magdeburger Chaussee ist nicht von im Konzept angeführten Maßnahmen betroffen.

Die Magdeburger Chaussee wird als Lkw-Route empfohlen.

Im **Luftreinhalteplan** für den Ballungsraum Halle vom Mai 2011 [2] werden explizit für das Plangebiet keine Aussagen getroffen. Es liegt außerhalb der Umweltzone, in die nur entsprechend gekennzeichnete schadstoffarme Fahrzeuge einfahren dürfen.

4.2.2 Stadtmobilitätsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Der Stadtrat hat am 28. September 2016 die **Verkehrspolitischen Leitlinien** der Stadt Halle (Saale) beschlossen (Beschluss Nr. VI/2016/01895). Für die vorliegende Planung ist insbesondere die nachfolgend wiedergegebene Leitlinie Nr. 9 relevant:

„9. Zur Steigerung der Zuverlässigkeit und Verringerung der Störanfälligkeit des Hauptstraßennetzes wird langfristig eine weitere Saalequerung angestrebt. Dafür wird planungsrechtlich Vorsorge mit Trassenfreihaltungen getroffen.“

Die Planung berücksichtigt die Umsetzung der Leitlinie 9 durch Freihaltung des Knotenpunktes.

Am 25. Januar 2017 hat der Stadtrat den Beschluss über die Grundsätze der Entwicklung des Hauptstraßennetzes im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes Halle (Saale) 2025 gefasst (Beschluss Nr. VI/2016/02350). Mit dem Beschluss erfolgte die Neuklassifizierung des Hauptstraßennetzes nach den aktuellen und im Land Sachsen-Anhalt verbindlich für die Fernstraßen eingeführten technischen „Richtlinien für Integrierte Netzgestaltung (RIN) 08“.

Das Straßennetz wird auf Basis der RIN 08 in Kernnetz (VFS¹ II), erweitertes Kernnetz (VFS III), Hauptnetz (VFS IV-1) und Grundnetz (VFS IV-2) gegliedert.

Hinsichtlich der Netzentwicklung besteht das Ziel, die Verkehre auf den leistungsfähigen Hauptachsen des Netzes zu bündeln. Die das Plangebiet tangierende Magdeburger Chaussee (L 50) ist Teil des städtischen Hauptstraßennetzes (regionale Hauptverkehrsstraße). Sie wurde dem erweiterten Kernnetz (VFS III) zugeordnet.

Im **Stadtmobilitätsplan** von 2018 (Beschluss Nr. VI/2018/03827) sind allgemeine Leitlinien für eine gute Erreichbarkeit und leistungsfähige Netzstruktur, eine nachhaltige urbane Mobilität und einen attraktiven ÖPNV in einem starken Umweltverbund festgeschrieben.

Er beinhaltet Aussagen zum Hauptverkehrsnetz und zu Trassenplanungen, die wiederum Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sind.

Im Hinblick auf langfristige Entwicklungsoptionen des Straßennetzes wird ausgeführt, dass es sich bei der im FNP dargestellten Ortsumgehung Trotha („Zootrasse“), die den hoch belasteten Straßenzug Trothaer Straße / Reilstraße von der Einmündung der Paracelsusstraße bis zum Knotenpunkt mit der Köthener Straße entlasten soll, auf Grund der baulichen Randbedingungen und Zwangspunkte um ein sehr komplexes und aufwändiges Vorhaben mit hohen Kosten und neuen Betroffenheiten handelt. Die Realisierungschancen sind unter den Netzgegebenheiten in der Prognose von 2030 in vertiefenden Untersuchungen zu prüfen.

Neben diesen potenziellen Ergänzungen des Straßennetzes wurden in der Vergangenheit insbesondere zusätzliche Standorte für eine weitere Saalequerung für den Kfz-Verkehr diskutiert. Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung zum Hauptstraßennetz wurde vom Stadtrat die vertiefende Untersuchung von drei Trassenquerungen beauftragt. Im Vorfeld der Aufstellung des Stadtmobilitätsplanes wurden entsprechende Korridore grundsätzlich hinsichtlich ihrer Raumverträglichkeit untersucht und bewertet. Bezogen auf die Betroffenheit sensibler Schutzgüter erscheint nach derzeitigem Stand nur eine Saalequerung innerhalb eines nördlichen Korridors im Bereich des Hafens Halle (Saale) planerisch lösbar

¹ VFS = Verbindungsfunktionsstufe nach RIN-08

Eine mögliche Trassierung wäre nur abgestimmt im regionalen Planungsverbund in einen Flächennutzungsplan aufzunehmen. In den kommenden Jahren soll die Machbarkeit dieses Saaleübergangs mit einem Trassierungsvorschlag im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes weiter untersucht werden. Die anderen Trassenvarianten (mittlerer, südlicher und die Variante an der S-Bahntrasse) sind gegenüber dieser Nordvariante zu verwerfen und planerisch nicht weiterzuverfolgen.

In der Plandarstellung der Handlungsbereiche befindet sich das Plangebiet innerhalb des Prüfbereiches für den Trassenneubau. Im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird die geplante Trasse im Norden der Stadt Halle (Saale) dargestellt.

Eine Entwicklung des Straßenbahnnetzes über die Endhaltestelle Trotha hinaus ist nicht Bestandteil des Stadtbahnprogramms Stufe 3 zum Trassenneubau. Es gibt jedoch weitere Überlegungen zur perspektivischen Ergänzung des Streckennetzes, um Wohn- und Gewerbestandorte an die Stadtbahn anzubinden. Diese sind in künftigen Untersuchungen zu beurteilen.

In der am 30. Oktober 2013 vom Stadtrat beschlossenen **Radverkehrskonzeption** (Beschluss-Nr. V/2012/11160) ist zur Verbesserung der Verbindung in die umgebenden Orte im Saalekreis im Hauptnetz die Verbindung Trotha-Morl mit dem

- Bau eines straßenbegleitenden Fuß- und Radweges in der Magdeburger Chaussee

in die Priorität 2 eingeordnet. Der straßenbegleitende Radweg ist Bestandteil des Landesradverkehrsnetzes Sachsen-Anhalt. Der Lückenschluss bis zur Stadtgrenze und damit auch begleitend zum Plangebiet liegt in der Zuständigkeit der Stadt Halle (Saale) und darüber hinaus bei der Landesstraßenbaubehörde.

4.2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Für die Stadt Halle (Saale) wurde ein **Integriertes Stadtentwicklungskonzept** erarbeitet [10]. Das ISEK wurde am 25. Oktober 2017 vom Stadtrat beschlossen (Beschluss-Nr.: VI/2017/03185). Es stellt eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen.

Im ISEK 2025 werden für das Plangebiet folgende relevante Aussagen getroffen:

Der Fachbeitrag Wirtschaft, Beschäftigung und Wettbewerbsfähigkeit legt einen Schwerpunkt auf die Revitalisierung von Brachflächen. Halle-Trotha wird als räumlicher Schwerpunkt für die Entwicklung von nicht störendem Gewerbe und im Hafenbereich mit Gewerbe- und Industrieflächen (Logistik, Energiegewinnung, Potentiale für hafenrelevantes Gewerbe) genannt. In der Konzeptkarte 11-1 „Wirtschaft“ wird der Planungsraum als Gewerbebestandsgebiet dargestellt. In der Konzeptkarte 11-5 „Mobilität und Verkehr“ werden eine Luftleitbahn entlang der Magdeburger Chaussee (gleichzeitig Freihaltetrasse der Straßenbahn), die nördliche Saalequerung (ohne projektierte Trasse) und die Ortsumgehung „Zootrasse“ dargestellt.

Die im Teilraumkonzept Hallescher Norden enthaltenen Handlungsschwerpunkte sind zum einen die Weiterentwicklung und Revitalisierung von Gewerbebestandsgebieten und zum anderen die Prüfung, ob die Planung eines gemeindeübergreifenden Gewerbegebietes mit der Gemeinde Petersberg wieder aufgenommen werden kann. Weiter sollen untergenutzte Flächen aktiviert werden. In der dazugehörigen Teilraumkarte III-2 findet sich für das Plangebiet keine Darstellung. Die südlich angrenzenden Flächen sind als Gewerbebestandsgebiete zur Weiterentwicklung/Revitalisierung vorgesehen. Die Verlängerung der Binnenhafenstraße wird als mögliche Ortsumgehung dargestellt. Des Weiteren soll ein Rad- und Wanderweg entlang der Götsche, die sich außerhalb des Geltungsbereichs befindet, ausgebaut werden.

Die geplanten Entwicklungen im Geltungsbereich entsprechen den Zielstellungen des ISEK 2025.

4.2.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde vom Stadtrat am 30. Oktober 2013 beschlossen (Beschluss-Nr. V/2013/11902) [8]. Eine 1. Änderung wurde am 27. Mai 2015 (VI/2015/00583) sowie eine 2. Änderung am 27. März 2019 (VI/2019/04740) beschlossen. Die Stadt Halle (Saale) schreibt ihr Einzelhandels- und Zentrenkonzept fort, um den Anforderungen der Einzelhandelssteuerung auch im Sinne der veränderten Rahmendaten und neuen, rechtlichen Bestimmungen (u. a. Novellierung Baugesetzbuch, Rechtsprechung) zu entsprechen. Der Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mit Stand 1/2020 [9] befindet sich derzeit in der Abstimmung. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

Im Folgenden werden die aktuellen Leitsätze kurz zusammengefasst:

- 1 *Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sind zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.*
- 2 *Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment sind primär in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Weiter gilt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an integrierten Lagen nur nach Prüfung der Versorgungsfunktion (Kriterien für besondere Nahversorgungsstandorte, Nahversorgungsstandorte, sonstige integrierte Nahversorger), außerhalb von Gewerbegebieten ausnahmsweise und deutlich nachgeordnet; innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten Ausschluss von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment, ausnahmsweise Tankstellenshops und Kioske*
- 3 *Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollte prioritär an den Sonderstandorten angesiedelt werden. Eine Ansiedlung von Einzelhandel in neu ausgewiesenen und nicht durch Einzelhandel überprägten Gewerbegebieten ist auszuschließen.*
- 4 *Ausnahmsweise auch in nicht integrierten Standorten zulässig: Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben „Handwerkerprivileg“*

Bei dem vorliegend überplanten Standort sind die Leitsätze 2 bis 4 zu beachten, wonach Einzelhandel im Gewerbegebiet grundsätzlich auszuschließen sind. Als Ausnahme können Tankstellenshops, Kioske und Handwerker im Rahmen ihrer Privilegierung zugelassen werden.

4.2.5 Klimapolitisches Leitbild/Klimaschutzkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a BauGB)

Die Stadt Halle (Saale) dokumentierte am 16. Dezember 2015 ihren klimapolitischen Willen, indem durch einen Ratsbeschluss das Energie- und Klimapolitische Leitbild der Stadt verbindlich verabschiedet wurde [13]. Das Leitbild sieht unter anderem

- die Senkung der CO₂-Emissionen,
- eine sozial, ökonomisch und ökologisch verträgliche Gestaltung und Anpassung an den Klimawandel,
- eine kontinuierliche Steigerung der Energieeffizienz sowie
- Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit Ressourcen

vor. Das Energie- und Klimapolitische Leitbild dient sowohl als Entscheidungsgrundlage als auch als Planungshilfe für die Klimaschutzstrategie der Stadt Halle (Saale).

Für die Stadt Halle (Saale) liegt zudem ein Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept vor [12]. Das Konzept beinhaltet strategische Handlungsansätze für die Verbesserung der Klimapolitik der Stadt. Insbesondere wurden praktisch umsetzbare Ziele formuliert. Die Fortschreibung des Konzeptes vom Oktober 2019 wurde am 27. Mai 2020 vom Stadtrat der Stadt Halle (Saale) beschlossen [12].

Für die vorliegende Planung ist insbesondere das Handlungsfeld B Stadtentwicklung mit den Maßnahmen 10 „Klimaschutz und Klimaanpassung in Quartieren und Baugebieten“ und 11 „Halle (Saale) wird noch grüner – Entsiegelung, Begrünung und Vernetzung“ relevant.

Ziele sind dabei den Klimaschutz und die Klimaanpassung in Quartieren und Baugebieten bei der Konzeption und Umsetzung sowie die Erkenntnisse aus dem Stadtklimaprojekt in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Für neu zu entwickelnde Gewerbegebiete ist demnach insbesondere zu prüfen, ob der maximal zulässige Versiegelungsgrad reduziert werden kann, um mit Grund und Boden sparsam umzugehen und um die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen.

Mit der städtebaulichen Neuordnung der vormals militärisch genutzten Fläche werden bereits in großem Umfang versiegelte bzw. überformte Flächen nachgenutzt. Die Festsetzungen der Grundflächenzahlen und der Baufelder im Bebauungsplan sind so zu treffen, dass Freiräume für den Frischluftaustausch erhalten werden.

Des Weiteren ist der Fachbeitrag Stadtklima zum Landschaftsplan und Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) (Mai 2021) [11] zu berücksichtigen. Demnach wird das Plangebiet dem Stadtviertel Industriegebiet Nord (2 22) zugeordnet. Zur Kaltluftsituation und zum Luftaustausch wird ausgeführt, dass die auf den Frei- und Waldflächen entstehende Kaltluft neben dem Industriegebiet Nord auch für angrenzende Stadtteile relevant ist. In das Gewerbegebiet strömt unbelastete Kaltluft aus nördlicher bzw. nordwestlicher Richtung. Andererseits verläuft entlang der Magdeburger Chaussee eine durch Verkehrsemissionen belastete Luftleitbahn.

Im Hinblick auf die Wärmebelastung über den Gewerbeflächen ist nur eine mäßige Überwärmung zu verzeichnen.

Die Handlungsempfehlungen verweisen darauf, dass die Kaltluftdynamik nicht beeinträchtigt werden sollte. Bei Errichtung neuer Gebäude sind Barrierewirkungen zu vermeiden. Eine Nachverdichtung sollte nur in Maßen erfolgen, um bereits bestehende Wärmeinseln nicht noch weiter zu verstärken.

4.2.6 Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB)

Gebiete, die dem besonderen Städtebaurecht unterliegen, werden von der Planung nicht berührt.

4.2.7 Sonstige städtebauliche Konzepte

Für den Standort bzw. das unmittelbare Umfeld liegen keine sonstigen städtebaulichen Konzepte vor.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die beabsichtigte Planung im Einklang mit den vorgenannten Fachplanungen steht.

4.3 Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkungen mit der Umgebung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 184, welches den überwiegend bebauten Bereich des ehemaligen Kasernenstandortes umfasst, kann planungsrechtlich nicht als Innenbereich nach § 34 BauGB eingestuft werden.

Die militärische Nutzung des Areals wurde 2004 eingestellt und die Flächen 2008 an einen privaten Eigentümer veräußert. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich überwiegend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Bund dargestellt. Eine gewerbliche Entwicklung ist somit durch die Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht gedeckt.

Eine bauliche Entwicklung nach § 34 BauGB ist an dieser Stelle nicht genehmigungsfähig, da nach aktueller Rechtsprechung die Gebäude einer aufgegebenen Kaserne grundsätzlich keine prägende Kraft hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung haben, so dass sie mangels organischer Siedlungsstruktur keinen Ortsteil im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bilden kann. Das Plangebiet befindet sich somit im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Die Zulassung von Vorhaben innerhalb des Plangebietes (vgl. hierzu Pkt. 1) und zur Sicherung der Gewerbefläche kann somit nur auf der Grundlage einer Bauleitplanung erfolgen, da nur so die Wirkungen und Auswirkungen der Entwicklung rechtlich ordnungsgemäß und für alle Beteiligten hinreichend sicher bewältigt werden können. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 ist somit die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes.

Etwa 400 m östlich des hier zu betrachtenden Plangebietes befindet sich westlich der Köthener Straße der räumliche Geltungsbereich des seit dem 24. August 2019 rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 178 „Trotha, Solarpark Aschedeponie“. Darin werden ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Solarpark sowie Grünflächen und eine private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Planung setzt sich auf Sennewitzer Gemarkung fort.

Rechtswirksam ist der weiter südlich befindliche Bebauungsplan Nr. 62 „Binnenhafenstraße“, der innerhalb sowie beidseitig der Magdeburger Chaussee Verkehrs- und Grünflächen festsetzt.

Über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117 „Halle-Trotha, SB-Warenhaus Magdeburger Chaussee“ wurde nördlich der Straße An der Saalebahn/Brachwitzer Straße großflächiger Einzelhandel angesiedelt.

Südöstlich an die Magdeburger Chaussee angrenzend wurde am 31. Januar 2007 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Gewerbegebiet Magdeburger Chaussee“ gefasst. Über die Planung sollte eine Revitalisierung bereits bebauter und für eine gewerbliche Entwicklung noch verfügbarer Flächen innerhalb des Stadtgebietes von Halle (Saale) gesichert werden. Zudem war in der Planung eine Trasse für den nördlichen Saaleübergang zu berücksichtigen. Die Planung wurde jedoch über einen aus dem Jahr 2007 vorliegenden Vorentwurf hinaus, mit dem eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt wurde, bisher nicht weiterverfolgt.

Innerhalb der Gemarkung Sennewitz, durch die Götscheaue vom Plangebiet getrennt, liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 Gewerbegebiet „Vogelherd“ der Gemeinde Petersberg vor. Festgesetzt werden einzelne Baufelder als Gewerbegebiete sowie Flächen zur Eingrünung entlang der Götsche bzw. zur Ortslage. Der überwiegende Teil des Gewerbegebietes wurde zwischenzeitlich mit Photovoltaikanlagen bebaut.

Im Umfeld des Plangebietes sind schutzwürdige Nutzungen vorhanden. Innerhalb des Stadtgebietes von Halle (Saale) handelt es sich dabei um (ehemalige) Betriebswohnungen, innerhalb der angrenzenden Gemarkung Sennewitz zudem um Wohnbebauung.

In der näheren Umgebung des Plangebietes und im Plangebiet selbst sind keine Störfallanlagen vorhanden.

5. Städtebauliche Bestandssituation

5.1 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 11/2 und 16/1 der Flur 3 der Gemarkung Trotha entlang der Magdeburger Chaussee befinden sich im Eigentum der Stadt Halle (Saale). Über diese Flurstücke erfolgt die derzeitige Anbindung des Standortes.

Alle weiteren Flurstücke befinden sich im Privateigentum. Der Eigentümer verfügt zudem über die nach Norden und Osten angrenzenden Flurstücke in der Gemarkung Sennewitz (mit Ausnahme des Flurstückes 15/2, Flur 9, Gemarkung Sennewitz).

5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur

Das Plangebiet umfasst innerhalb des ehemaligen Kasernenstandortes der Bundeswehr die folgende Bebauung:

Parallel zur Magdeburger Chaussee befindet sich zurückgesetzt ein viergeschossiges Bürogebäude mit einem eingeschossigen Anbau.

Daran schließen sich ebenfalls parallel zur Straße zwei eingeschossige Gebäude an, die vormals als Garagen dienten. Durch das nordöstliche Gebäude verläuft die Stadtgrenze und damit auch die Geltungsbereichsgrenze des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 184.

Den nördlichen Abschluss des Komplexes bildet ein ebenfalls eingeschossiges Gebäude parallel zur Geltungsbereichsgrenze.

Der Bestand wird durch Nebengebäude bzw. -anlagen, wie ein Pfortnerhaus, Unterstände und einen Parkplatz ergänzt.

Mit der zwischenzeitlichen Planung einer Zentralen Aufnahmestelle für Flüchtlinge (ZAST) wurden Zwischennutzungen überwiegend aufgegeben. Die Entscheidung fiel jedoch für einen anderen Standort. Nach Mitteilung des Ministeriums für Inneres und Sport vom 25. Juli 2018 ist eine Einrichtung zur Aufnahme von Asylbewerberinnen und -bewerbern in Halle (Saale) am Standort in Trotha nicht mehr beabsichtigt.

Die aus Betonelementen errichteten Gebäude verfügen über ein Flachdach bzw. flach geneigtes Satteldach.

Der Standort ist insgesamt eingezäunt. Auf der Sennewitzer Gemarkung befanden sich darüber hinaus umfängliche Freiflächen (überwiegend ehemaliges Antennenfeld), die derzeit als Pferdekoppel verpachtet sind.

In das Plangebiet einbezogen werden die Grundstücke Magdeburger Chaussee Nr. 56 und Nr. 54.

Das Grundstück Nr. 56 wird derzeit von einem Gebrauchtwagenhandel genutzt. Die Bebauung besteht aus einem zweigeschossigen Hauptgebäude mit diversen Nebengelassen. Weite Teile der Freifläche werden als Verkaufsfläche in Anspruch genommen. Bei dem Grundstück Nr. 54 handelt es sich um eine Freizeitnutzung (Garten mit Laube).

Im rückwärtigen Bereich (insbesondere Gemarkung Sennewitz, Flur 9, Flurstück 83/0 sowie Gemarkung Trotha, Flur 3, Flurstück 13/1 und angrenzende) befanden sich ehemalige Gruben zum Abbau von Kies und Sand [26] die verfüllt wurden (vgl. auch Pkt. 5.5.7 der Begründung, Teil A).

Bei der Bebauung innerhalb des Plangebietes handelt es sich um Einzelgebäude, die mit Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze errichtet sind. Durch die Lage innerhalb von zwei Gemarkungen reichen verschiedene Gebäude über diese Grenzen hinaus. Die Gebäude haben Längen von bis zu 90 m.

Eine einheitliche Baulinie zur Magdeburger Chaussee besteht auch im weiteren Verlauf nicht.

Weiter südöstlich schließen sich an der Magdeburger Chaussee auf Sennewitzer Gemarkung zunächst das Wohnhaus Nr. 50 sowie als Acker genutzte Flächen an.

Nach der Einmündung des Trothaer Weges folgt der Standort eines Rohrleitungsbau-Unternehmens.

Nördlich auf Sennewitzer Gemarkung grenzen zunächst das Götschebachtal und daran Ackerflächen sowie eine ehemalige Deponie (Sukzessionsfläche) und Photovoltaikanlage innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 Gewerbegebiet „Vogelherd“ der (ehem.) Gemeinde Sennewitz, jetzt Gemeinde Petersberg, an. Der Bebauungsplan lässt für das nächstgelegene Baufeld eine dreigeschossige Bebauung bzw. eine Firsthöhe von 11 m zu, darüber hinaus wird eine GRZ von 0,7 und eine abweichende Bauweise für die Länge der Gebäude bestimmt.

Westlich der Magdeburger Chaussee befinden sich überwiegend gewerbliche Nutzungen (A & A Logistik, Trampolinhalle, eine unbebaute Fläche, die NORD Baugesellschaft mbH (im ehem. Wasserpumphaus)) einschließlich einem Doppelhaus (Nr. 61 und 63 mit Betriebswohnungen) sowie auf Sennewitzer Gemarkung ein Wohnmobil- und Wassersportzentrum, Tankstelle und Autohaus.

5.3 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die unmittelbar angrenzende Magdeburger Chaussee an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Diese folgt als L 50 dem ehemaligen Verlauf der B 6. Sie bildet die Hauptverbindung vom nördlichen Stadtgebiet Richtung Bundesautobahn A 14 (Anschlussstelle „Halle-Trotha“) und weiter in Richtung Könnern.

Die Magdeburger Chaussee ist in diesem Abschnitt zweispurig ausgebaut. Im weiteren Verlauf befinden sich nördlich die Einmündung der Carl-Benz-Straße und südlich die Einmündung der Binnenhafenstraße. Die L 50 weist im Bereich des Plangebietes bereits deutliche überörtliche Eigenschaften auf. Die Fahrbahn hat eine Breite von ca. 10 m.

Das Plangebiet verfügt über eine zentrale Zufahrt sowie weitere untergeordnete Grundstückszufahrten. Alle Zufahrten sind zweispurig ausgebaut, gesonderte Abbiegespuren gibt es nicht.

Die Landesstraßenbaubehörde weist darauf hin, dass sich das Plangebiet überwiegend innerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt und damit in der Baulast der Stadt Halle (Saale) befindet. Anbaurechtliche Beschränkungen nach § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) bzw. § 24 des Straßengesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) bestehen daher nicht.

Die innere Erschließung besteht aus nicht öffentlichen Straßen. Gegenwärtig sind alle Bestandsgebäude sowohl über einen Ring als auch mit Wendemöglichkeit auf Sennewitzer Gemarkung erschlossen. Ebenfalls auf Sennewitzer Gemarkung befindet sich eine Anbindung an den Trothaer Weg, der die Magdeburger Chaussee mit dem Döckritzanger im OT Sennewitz verbindet. Von dem Weg aus erfolgt auch eine Zufahrt zum angrenzenden Standort der Fa. Vorwerk.

Öffentlicher Personennahverkehr

Im Zuge der L 50 verkehren derzeit die landesbedeutsame Buslinie 330 (Bahn-Bus-Landesnetz) sowie die Buslinie 302 der Omnibus Saalekreis Betriebs GmbH. An der westlichen Plangebietsgrenze wurde im Bereich der Zufahrt eine Bushaltestelle errichtet, die die bisherige unzureichende Haltestelle „Halle, Industriepark“ ersetzt.

Die Anbindung an das Liniennetz der Straßenbahnlinien 3, 8 und 12 der Halleschen Verkehrs-AG besteht erst an der Endhaltestelle Trotha in einem Abstand von ca. 1,7 km.

Fuß- und Radwege

Aufgrund der überwiegend gewerblichen Nutzung und der Lage am Ortsrand verfügt die Magdeburger Chaussee nur teilweise über Gehwege. In Höhe des ehemaligen Kasernengeländes existiert ein schmaler straßenbegleitender Gehweg auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Auf der Seite des Plangebietes verläuft ein kurzes Stück Gehweg zwischen Binnenhafenstraße und Trothaer Weg entlang des Werksgeländes von der Fa. Vorwerk, hier befindet sich auch eine Lichtsignalanlage mit Fußgängerüberweg.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet wurde ein Abschnitt des überregionalen Radweges Richtung Morl umgesetzt, der jedoch gegenwärtig noch an der Stadtgrenze endet.

Die innere Erschließungsstraße wird über weite Teile von einem einseitigen Gehweg begleitet.

Gesonderte Radwege sind nicht vorhanden.

Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes ist, bedingt durch die Vornutzung, ein zentraler Parkplatz angeordnet, der weiterhin anteilig genutzt wird. Jedoch ist er für eine gewerbliche (Nach)Nutzung deutlich überdimensioniert. Darüber hinaus sind den einzelnen Gebäuden entlang der Erschließungsstraßen weitere Stellplätze für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Gäste zugeordnet.

Im Bereich der angrenzenden öffentlichen Straßen sind keine Stellplätze untergebracht. Die Parkplätze der ansässigen Unternehmen befinden sich jeweils auf den Grundstücken.

5.4 Sonstige technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist aufgrund der Nutzungen stadttechnisch erschlossen. Darüber hinaus befinden sich im Randbereich der Magdeburger Chaussee übergeordnete Leitungsnetze.

Die folgenden Ausführungen zum Leitungsbestand wurden anhand der Stellungnahmen der Versorgungsträger mit dem Entwurf fortgeschrieben. Hinsichtlich der Planung zu den einzelnen Medien wird ergänzend auf die Ausführungen unter Pkt. 7.5 der Begründung, Teil A, zur Ver- und Entsorgung verwiesen.

Trink- und Löschwasserversorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 wird über das Netz der Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft (HWS) versorgt.

Parallel zur Magdeburger Chaussee verläuft innerhalb des Grünstreifens eine Trinkwasserhauptversorgungsleitung DN 600 (Baujahr 1972). Südlich der Zufahrt zum Plangebiet quert die Leitung die Magdeburger Chaussee (hier: DN 400 (Baujahr 1972)),

entlang der eine Hauptleitung DN 300 (Baujahr 1913) verläuft. Von diesem Punkt zweigt auch die Anbindung an den Geltungsbereich ab, der Schacht befindet sich südlich der Zufahrt.

Das Plangebiet ist trinkwassertechnisch durch die genannte Trinkwasserhauptleitung DN 300 im Grünstreifen parallel zur Magdeburger Chaussee und über die Hauptleitung DN 300 (Baujahr 1913) in der Magdeburger Chaussee erschlossen.

Zurzeit ist das Gebiet über eine Anschlussleitung DN 125 an die Hauptleitung DN 600 (Baujahr 1972) sowie über die GAW-Leitung angeschlossen.

Für die im Plangebiet verlaufenden Hauptleitungen ist eine Dienstbarkeit eingetragen. Es ist ein Schutzstreifen von 8 m (jeweils 4 m von der Leitungsachse) von jeglicher Bebauung und von Baumpflanzungen freizuhalten.

Innerhalb des Grundstücks befindet sich ein Hydrantenring.

Ableitung von Schmutz- sowie Regenwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 ist abwassertechnisch ebenfalls an das Netz der HWS angebunden.

Im Bereich der Magdeburger Chaussee verläuft innerhalb des Plangebietes ein großer Mischwasserkanal (DN 1600, Baujahr 1994) mit Abzweig DN 400 nach Nordosten entlang der Götsche sowie über die Magdeburger Chaussee nach Nordwesten (DN 1800, Baujahr 1994).

Die Anbindung an den Geltungsbereich erfolgt im Zugangsbereich über die vorhandenen Grundstücksanschlusskanäle (DN 300 und DN 150 (Baujahr 2012)) und von da aus über ein internes Netz. Die Anschlusskanäle sind auf den Kanal in der Magdeburger Chaussee (DN 1600) aufgebunden.

Der Schmutzwasserkanal DN 400 ist auf einer Schutzstreifenbreite von 6 m (jeweils 3 m von der Leitungsachse) und die Mischwasserkanäle DN 1600/DN 1800 sind auf einer Schutzstreifenbreite von 10 m (jeweils 5 m von der Leitungsachse) von jeglicher Bebauung/Verlegung und Baumpflanzung freizuhalten. Die Zugänglichkeit zu den abwassertechnischen Bauwerken und Einstiegen muss für den Kanalbetreiber gewährleistet sein. Für die Abwasserkanäle ist keine Dienstbarkeit eingetragen. Bei einem Verkauf der Grundstücke durch die Stadt, ist es erforderlich, für die Kanäle eine Dienstbarkeit einzutragen.

Energieversorgung

Elektroenergie

Die Versorgung mit Strom erfolgt in Zuständigkeit der Energieversorgung Halle Netz GmbH (Netz Halle), die im Plangebiet über Anlagen des Stromversorgungsnetzes verfügt.

Im Randbereich der Magdeburger Chaussee und weiter entlang der Zufahrt verläuft von Süden kommend ein Mittelspannungskabel (15kV) zu einem Trafo und von da aus verschiedene Niederspannungsleitungen, die teilweise auch außer Betrieb genommen wurden. Der Geltungsbereich verfügt über einen Anschluss an das Niederspannungsnetz ausgehend vom Trafo. Weitere Niederspannungsleitungen binden rückwärtig die Haus-Nrn. 56 und 50 sowie die gegenüberliegende Bebauung (Haus-Nrn. 61 - 65) an.

Netzbaumaßnahmen sind nicht geplant.

Gas

Im Trothaer Weg verläuft eine übergeordnete Leitung der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH, an die der Standort rückwärtig über Gasmitteldruckleitungen (DN 100), die zu den einzelnen Gebäuden führen, angebunden ist.

Die Versorgungsleitungen genießen Bestandsschutz. Leitungen und Anlagen dürfen nicht überbaut werden. Sollten Mindestabstände nicht eingehalten bzw. Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, sind notwendige Sicherungsmaßnahmen abzustimmen.

Telekommunikation

Der Standort verfügt über eine leistungsstarke telekommunikationstechnische Anbindung seitens der Telekom Deutschland GmbH sowie der HL komm Telekomunikations GmbH. Übergabepunkte befinden sich im Westen des Verwaltungsgebäudes.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH mit regionaler und überregionaler Bedeutung. Begleitend zur Magdeburger Chaussee und zur Götsche berühren sie den Randbereich des Plangebietes. Darüber hinaus verlaufen Leitungen zur Anbindung des Plangebietes im Bereich der Zufahrt sowie im Norden und weiter innerhalb der Bestandsbebauung.

Baumaßnahmen im Plangebiet sind derzeit nicht vorgesehen.

Die Planung sollte so auf die Telekommunikationslinien abgestimmt werden, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

5.5 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

5.5.1 Naturräumliche Einordnung

Gemäß der Landschaftsgliederung für das Land Sachsen-Anhalt [18] liegt das Stadtgebiet von Halle (Saale) im Bereich der Landschaften Unteres bzw. Halle-Naumburger Saaletal, Östliches Harzvorland und Hallesches Ackerland. Innerhalb des Stadtgebietes, insbesondere in den dicht besiedelten Bereichen, ist eine Zuordnung jedoch nicht mehr wahrnehmbar. Daher wird das Stadtgebiet einem eigenen Landschaftstyp - der Stadtlandschaft - zugerechnet. In den Stadtlandschaften sind alle Naturgüter und das Landschaftsbild vollständig anthropogen überprägt. Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich von der Stadtlandschaft zum freien Landschaftsraum. Es ist aufgrund der intensiven Überprägung und der im Umfeld vorhandenen gewerblichen und industriellen Nutzungen den Stadtlandschaften zuzuordnen.

5.5.2 Pflanzen

Das Plangebiet wird bereits seit Jahrzehnten intensiv genutzt. Es zeichnet sich durch seine Lage im Übergang von der städtischen Bebauung zum freien Landschaftsraum aus.

Aufgrund der Vornutzungen sind keine natürlichen Vegetationsstrukturen vorhanden. Der ehemalige Kasernenstandort ist durch Scherrasenflächen und einem Altbaumbestand gekennzeichnet. Die östlich einbezogenen Flächen der ehemaligen Kiesgruben haben sich teilweise sukzessiv zu einem Gehölzbestand entwickelt, teilweise werden diese Flächen für eine Mahd genutzt, so dass ein Grünland ausgebildet ist.

Weitere Ausführungen sind Pkt. 2.1.2.1 des Umweltberichts, Teil B der Begründung zu entnehmen.

5.5.3 Tiere

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen wurden im Rahmen faunistischer Sonderuntersuchungen folgende Tierartengruppen untersucht:

- Brutvögel
- Fledermäuse
- Zauneidechsen

- **Amphibien**

Es wurden im Plangebiet keine Zauneidechsen und keine Amphibien nachgewiesen. Der Altbaumbestand kann potenzieller Lebensraum für Fledermäuse sein. Während der Brutzeit 2017 wurden 14 Brutvogelarten nachgewiesen.

Die Ergebnisse der Untersuchungen werden unter Pkt. 2.1.2.1 des Umweltberichts (Teil B der Begründung) ausführlich dargestellt und bewertet.

5.5.4 Klima/Luft

Klimatisch ist der Raum um Halle (Saale) dem Mitteldeutschen Trockengebiet zuzurechnen. Aufgrund der Lage im Regenschatten des Harzes sind jährliche Niederschlagsmengen von ca. 500 mm zu erwarten.

Innerhalb des Stadtgebietes hat sich ein Stadtklima herausgebildet, das durch eine starke Erwärmung oberflächennaher Luftschichten, Verringerung der Luftfeuchtigkeit und Veränderung der Luftzirkulation gekennzeichnet ist. Weiterhin sind die Schadstoffanteile in der Luft, insbesondere in den Straßenräumen erhöht.

Im Fachbeitrag Stadtklima [11] wird das Plangebiet dem Industriegebiet Nord zugeordnet. Dieser Teilraum wird auf ca. 64 % der Gesamtfläche durch Gewerbe eingenommen. Das Industriegebiet Nord weist einen mittleren Versiegelungsgrad auf (ca. 40 % der Gesamtfläche). Die Kaltluftsituation wird durch den großflächig unbelasteten Kaltluftabfluss aus nördlicher und nordwestlicher Richtung geprägt. Vorbelastungen sind durch Verkehrsemissionen entlang der Magdeburger Chaussee zu verzeichnen.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Industriegebietes. Im Nordwesten grenzt an das Plangebiet unmittelbar die Götsche an, die eine Kaltluftleitbahn darstellt.

Weitere Ausführungen zu den Schutzgütern Klima und Luft sind der Begründung Teil B, Umweltbericht unter Pkt. 2.1.2.5 zu entnehmen.

5.5.5 Wasser

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an das Götschebachtal an. Die Götsche ist ein Gewässer 2. Ordnung. Der Abstand der Götsche zur Geltungsbereichsgrenze beträgt mindestens 15 m. Die Götsche mündet in einer Entfernung von ca. 1,6 km westlich des Plangebietes in die Saale.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Nach den Angaben im Umweltatlas [14] beträgt der Grundwasserflurabstand 2 bis 5 m unter Geländeoberkante.

Trinkwasser- oder Hochwasserschutzgebiete sind von der Überplanung nicht betroffen. Der Bereich liegt auch nicht im Überschwemmungsbereich der Saale bzw. Götsche.

Weitere Ausführungen zum Wasser sind Pkt. 2.1.2.4 im Umweltbericht, Teil B der Begründung zu entnehmen.

5.5.6 Topografie

Das bebaute Gelände ist eben und liegt bei ca. 78,5 m ü. NHN. Insgesamt bewegen sich die Geländehöhen (punktuell) zwischen 77,5 und 80,1 m ü. NHN.

5.5.7 Boden/Baugrund/Altlasten

Für den Standort liegen ein Ingenieurgeologisches Gutachten aus dem Jahr 1970 zur Bebauung des Standortes [22] sowie ein Kurzgutachten aus dem Jahr 2015 für den östlichen, derzeit noch unbebauten Bereich vor [23].

Für den bereits bebauten Bereich wird davon ausgegangen, dass aufgrund der intensiven Nutzung kein gewachsener Boden mehr ansteht. Auch die Flächen zwischen Magdeburger Chaussee und Zaun sind durch Umlagerungsprozesse des Bodens gekennzeichnet. Zum einen befand sich hier teilweise auch ein Kiesabbau [23] und zum anderen sind Leitungen erdverlegt worden.

Auch der östliche Bereich ist bereits überprägt. Es ist ein sehr stark inhomogenes Gemenge aus überwiegend fein- und gemischtkörnigen Erdstoffen (Schluff und schluffiger Sand) mit z. T. erheblichen anthropogenen Anteilen (Bauschutt, Asche, Kohle) und Beimengungen (Glas, Dachpappe) erkundet worden. Die Mächtigkeiten der Auffüllungen variieren von 4,0 m bis 6,3 m unter Geländeoberkante. Bei den Erkundungsbohrungen wurde lokal Sicker- und Schichtenwasser bei 1,5 m unter Geländeoberkante festgestellt. Der Grundwasserspiegel wurde in Tiefen ab 5,0 bis 6,3 m unter GOK angetroffen. Insbesondere innerhalb der sehr stark inhomogenen Auffüllungen ist mit lokalen Wasseranschnitten und Staunässe zu rechnen.

Zur Beurteilung der Altlastenrelevanz liegt ein Gutachten aus dem Jahr 2020 vor [26]. Es wird auf die Ausführungen unter Pkt. 7.7.1 der Begründung, Teil A verwiesen.

5.5.8 Landschaftsbild/Erholung

Das *Landschaftsbild* wird durch den Übergang von der gewerblichen Bebauung am Stadtrand von Halle (Saale) zum freien Landschaftsraum geprägt. Ein wichtiges landschaftsbild-prägendes Element stellt der Gewässerverlauf der Götsche mit der begleitenden Aue dar.

Eine naturbezogene *Erholungsfunktion* weist das Plangebiet selbst momentan nicht auf.

Weitere Ausführungen zum Landschaftsbild und zur Erholungseignung werden unter Pkt. 2.1.2.7 des Umweltberichts im Teil B der Begründung getroffen.

5.6 Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten

5.6.1 Schallbelastungen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

Bei dem betrachteten Areal handelt es sich um eine bereits überwiegend bebaute und anteilig gewerblich genutzte Fläche in einem ebenso geprägten Umfeld.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich vereinzelt Wohnnutzungen, die im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen entstanden sind. Sie werden schon seit langer Zeit durch den Verkehr auf der Magdeburger Chaussee und verschiedene, in der Nachbarschaft vorhandene gewerblich-industrielle Nutzungen beeinflusst. Darüber hinaus sind im Abstand von ca. 500 m gemischte und weiter auch Wohnbauflächen innerhalb der Gemarkung Sennewitz der Gemeinde Petersberg vorhanden.

Aufgrund der Situation wurde begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 ein Lärmtechnisches Gutachten (Anlage 3) mit dem Ziel, vom Plangebiet ausgehende Emissionen auf die angrenzend bestehenden schutzwürdigen Nutzungen zu betrachten, erarbeitet. Im Ergebnis werden Festsetzungsvorschläge für Schallkontingente formuliert, die im Bebauungsplan Nr. 184 Berücksichtigung finden. Die notwendigen Schallschutz-

maßnahmen werden unter Pkt. 7.2.1 der Begründung, Teil A zusammengefasst sowie die Herleitung unter Pkt. 7.6.1 begründet.

5.6.2 Sonstige Belastungen

Der § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) führt aus, dass bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich zu vermeiden sind.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Achtungsabstand von Betrieben bzw. Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen.

6. Planungskonzept

6.1 Städtebauliches Zielkonzept

Mit der Planung werden die Voraussetzungen geschaffen, die Bebauung innerhalb des ursprünglich vom Bund genutzten Standortes für gewerbliche Nachnutzungen zu sichern und in diesem Zusammenhang auch eine Verdichtung zuzulassen.

Dabei werden aus städtebaulicher Sicht die folgenden Ziele verfolgt:

- o Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen,
- o Förderung der Belange der Wirtschaft, Schaffung von Arbeitsplätzen,
- o Sicherung von brachliegenden oder untergenutzten Gebäuden und Flächen für die Ansiedlung von Handwerk, Dienstleistungen und produzierendem Gewerbe sowie Behörden oder Verwaltung,
- o Zulassung von Verkaufsstätten an den Endverbraucher lediglich als Ausnahme entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept,
- o Steuerung der Zulässigkeit sonstiger gewerblicher Nutzungen,
- o Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, vor allem des Lärmschutzes,
- o Sicherung und Schutz des Gewässerlaufs der Götsche, als schützenswerten Landschaftsbestandteil und des erhaltenswerten Baumbestandes,
- o Zonierung des Plangebietes unter Berücksichtigung von gesunden Wohnverhältnissen in der Umgebung,
- o Formulierung von notwendigen Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der Pflicht der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Die städtebaulichen Ziele können mit der Planung überwiegend erreicht werden. Wie diese Ziele planerisch umgesetzt werden, ist im Wesentlichen den Ausführungen unter Pkt. 7 der Begründung, Teil A, zu entnehmen.

6.2 Freiraum- und Grünordnungskonzept

Die grünordnerischen Zielsetzungen orientieren sich an den übergeordneten Leitbildern des Landschaftsrahmen- sowie des Landschaftsplanes:

- o Gestaltung und Aufwertung der Stadteingangsbereiche durch Baumpflanzungen an der Magdeburger Chaussee,
- o Eingrünung des Gewerbegebietes entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze,
- o Freihaltung einer Frischluftschneise entlang der Magdeburger Chaussee durch ein Zurücksetzen der Bebauung,
- o Berücksichtigung des Gewässerverlaufs der Götsche als wichtiges landschaftsgliederndes Element und Erholungsraum sowie als Biotopverbundeinheit und Frischluftkorridor.

Zur Umsetzung der weiteren Ziele wird auf die Ausführungen unter Pkt. 7 der Begründung, Teil A und Pkt. 2.3 des Umweltberichts der Begründung, Teil B verwiesen.

6.3 Verkehrskonzept/Erschließung

Verkehrskonzept

Mit der Planung werden aus verkehrlicher Sicht die folgenden Ziele verfolgt:

- o Verkehrserschließung des Gebietes über die bestehende Grundstückszufahrt an der Magdeburger Chaussee,
- o Erschließung innerhalb des Plangebietes unter Nutzung des bestehenden privaten Netzes, Berücksichtigung möglicher Erweiterungen.

Darüber hinaus ist bei der Entwicklung des Gebietes eine langfristig zu schaffende nördliche Saalequerung zu berücksichtigen. Im Vorentwurf zur Neuaufstellung des FNP ist im Beiplan zum Straßennetz ein Trassenkorridor zur Netzerweiterung dargestellt, der an der Magdeburger Chaussee südlich des Plangebietes endet.

Nach derzeitigem Kenntnisstand steht die Planung einer nördlichen Saalequerung nicht entgegen.

Begleitend zum Bebauungsplan Nr. 184 wurden verkehrstechnische Untersuchungen durchgeführt und mit dem Entwurf fortgeschrieben (Anlage 2). Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Magdeburger Chaussee war Ziel dieser Untersuchungen der Nachweis der Leistungsfähigkeit der Anbindung des Plangebietes an die L 50 sowie der angrenzenden Knotenpunkte im öffentlichen Straßennetz.

Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsprüfungen zeigen, dass die derzeit stark befahrene L 50 und ihre Verkehrsanlagen nur noch begrenzt Kapazitätsreserven aufweisen. Eine weitere Auslastung des Geltungsbereiches mit den zu erwartenden, bestandsnahen Nutzungen (Minimalvariante) wäre ohne signifikante Eingriffe in die Verkehrsregelung der betrachteten Knotenpunkte möglich.

Am Anbindepunkt des Bebauungsplangebietes Nr. 184 an die Magdeburger Chaussee (L 50) wurde die Wahl einer geeigneten leistungsfähigen Knotenpunktform durch den zwischenzeitlich erfolgten Bau des straßenbegleitenden Geh-/Radweges erheblich beeinträchtigt.

Da die Vollausslastung des Plangebietes mit zu erwartenden, bestandsnahen Nutzungen (Minimalvariante) keine Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsqualität an der unsignalisierten Einmündung erfordern, wird empfohlen, die Einordnung einer neuen, leistungsfähigen Verkehrsanlage von dem dann konkret zu berechnenden Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzung abhängig zu machen.

Die verkehrlichen Ziele können mit der Planung erreicht werden. Hierzu wird auf die Darstellungen unter Pkt. 7.3 der Begründung, Teil A verwiesen.

Medientechnisches Zielkonzept

Hinsichtlich der medientechnischen Erschließung ist zum einen das begleitend zur Magdeburger Chaussee innerhalb des Plangebietes verlaufende übergeordnete Leitungsnetz zu sichern. Zum anderen sollen die zur Versorgung des Standortes bereits bisher betriebenen internen Netze auch künftig (als private Netze) genutzt und ggf. ergänzt werden.

6.4 Planungsalternativen

6.4.1 Gesamtstädtisch

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bebauten und erschlossenen Standort, dessen Nachnutzung planungsrechtlich gesichert werden soll.

Der Standort ist einem räumlichen Schwerpunkt der Gewerbeflächenentwicklung innerhalb des Stadtgebietes von Halle (Saale) mit begrenztem Flächenpotenzial zuzuordnen. Er soll unter Berücksichtigung der umgebenden schutzbedürftigen Bebauung gesichert und für gewerbliche Zwecke weiterentwickelt werden.

Mit einer Sicherung der Nachnutzung und Verdichtung werden folgende übergeordnete Planungsziele verfolgt:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB
- Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung von Flächen innerhalb des bebauten Stadtgebietes
- Maßnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung als Vorrang vor Außenentwicklung gemäß §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 BauGB
- Schaffung und Erhaltung eines Mixes aus Handwerk, Dienstleistungen und produzierendem Gewerbe
- Nutzung der vorhandenen Medien- und verkehrlichen Infrastruktur

Diese Ziele können für das Stadtgebiet von Halle (Saale) unabhängig von einer Entwicklung innerhalb der Gemarkung Sennewitz umgesetzt werden.

Ein weiteres Belassen im Bestandsschutz (Status „Bund“ bzw. Außenbereich) würde letztendlich weitere Umnutzungen ausschließen und zu einem Brachfallen des Standortes und damit zu einem städtebaulichen Missstand am Stadteingang von Halle (Saale) führen.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 184 beabsichtigte Baurechtschaffung stellt eine städtebauliche Innenentwicklung dar, die dem Flächensparziel der Bundesregierung Rechnung trägt und sich in den Entwicklungszielen der Landes- und Regionalplanung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wiederfindet.

Damit steht die Planung im Einklang mit den übergeordneten Vorgaben.

6.4.2 Innerhalb des Plangebietes

Alternativen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wurden im Vorfeld der Planung untersucht.

Hinsichtlich der Festsetzung eines Baugebietes hat die Gemeinde aufbauend auf den derzeitigen Nutzungen und den Vorstellungen des Eigentümers auch die Möglichkeiten zur Staffelung und Festsetzung eines anteiligen Mischgebietes geprüft.

Dies stellt sich zunächst aufgrund der bereits bestehenden hohen Vorbelastung (Verkehr auf der Magdeburger Chaussee, im Umfeld ansässige Betriebe) als problematisch dar. Die

gleichrangige Zulassung unabhängiger Wohnnutzungen würde die Schallemissionen der gewerblichen Ansiedlungen nicht nur im Gebiet, sondern auch im Umfeld weiter einschränken, was wiederum den übergeordneten Vorgaben eines vorrangig für Industrie und Gewerbe zu entwickelnden Gebietes entgegensteht.

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes für den gesamten Geltungsbereich wird die Ansiedlung weiterer störepfindlicher Nutzungen ausgeschlossen und die gewerbliche Entwicklung am Standort unterstützt.

Auch die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes scheidet aus, da das Plangebiet in keinem zentralen Versorgungsbereich bzw. Ergänzungsstandort liegt.

Mögliche negative Auswirkungen des vorhandenen bzw. zu entwickelnden Gewerbes auf die Wohnqualität der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen werden planerisch gesteuert.

Auch bezüglich der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sind für jedes Teilgebiet Alternativen geprüft worden. Aufgrund der vorgefundenen Situation mit einem hohen Versiegelungs- und Bebauungsgrad wurde die GRZ für den überwiegenden Teil an der nach der BauNVO möglichen Obergrenze festgesetzt.

7. Begründung der Festsetzungen

7.1 Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)

Den Ausgangspunkt für das planerische Grundkonzept bildet die vorgefundene Situation, die von der vorhandenen Bebauung, Nutzungsstruktur und Lage des Plangebietes bestimmt wird. Davon ausgehend erfolgt die Festsetzung eines Gewerbegebietes, das in Teilgebiete (TG) untergliedert wird.

Innerhalb der Bauflächen beziehen sich die Festsetzungen im Wesentlichen auf die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche sowie den Immissionsschutz. Diese Festsetzungen sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig.

Über eine festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche wird die Anbindung des Plangebietes an die Magdeburger Chaussee gesichert, im weiteren Verlauf jedoch eine größtmögliche Flexibilität für das innere private Netz erhalten.

Weitere Grünflächen werden zum Ausgleich festgesetzt bzw. als Abstand zur unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung freigehalten.

Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Im Folgenden werden die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 184 im Einzelnen begründet.

Weiterhin wird auf die in § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der BauNVO Bezug genommen.

7.2 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen

7.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Für die Bauflächen innerhalb des gesamten Plangebietes werden zeichnerisch Gewerbegebiete (GE) bzw. eingeschränkte Gewerbegebiete (GE(e)) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der planerischen Absicht, den Standort künftig für eine gewerbliche Entwicklung zu sichern.

Unter Berücksichtigung der Schutzansprüche umgebender Wohnnutzungen ist das Plangebiet im Sinne des Immissionsschutzes zониert und damit die gewerbliche Nutzung in Teilbereichen eingeschränkt.

Daraus ergibt sich, dass die Baufläche innerhalb des Plangebietes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in Teilgebiete (TG 1.1 bis TG 4) untergliedert wird. Die Abgrenzung der Teilgebiete untereinander erfolgt in der Planzeichnung durch eine sog. „Knötellinie“ (Planzeichen 15.14 PlanzV).

Gewerbegebiete dienen nach der BauNVO im Wesentlichen der Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe. Neben Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können ebenso wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden.

Diese Anlagen sind im konkreten Einzelfall auf ihre Verträglichkeit zu prüfen. Ein grundsätzlicher Ausschluss ist hier unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht erforderlich.

Die vorhandene soziale Einrichtung 8M Horizonte zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen stellt mit einer auch über einen längeren Zeitraum andauernden Wohnnutzung im Teilgebiet TG 1 einen „Fremdkörper“ in dem ansonsten nur durch gewerbliche Nutzung geprägten Plangebiet dar. Nach § 246 Abs. 10 BauGB ist diese Nutzung bis 31. Dezember 2027 in Gewerbegebieten zulässig, wenn zum einen Anlagen für soziale Zwecke nicht ausgeschlossen werden und zum anderen gesunde Umwelt- und Lebensverhältnisse gewahrt werden.

Mit der Überplanung dieses Bereiches als Gewerbegebiet wird die vorhandene Nutzung auf einen Bestandsschutz beschränkt. Es wird dabei angenommen, dass der Bestandsschutz auch über den 31. Dezember 2027 hinaus gilt, sofern der Bebauungsplan Nr. 184 zu diesem Zeitpunkt Rechtskraft erlangt hat.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach § 8 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets gewahrt bleibt. Die sich aus der planerischen Konzeption für den Standort ergebenden Festsetzungen werden im Folgenden begründet.

TF 1.1 In allen GE- und GE(e)-Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO – Vergnügungsstätten – nicht Bestandteil dieser Satzung.

Die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Diese Nutzungseinschränkung begründet sich durch das planerische Ziel einer vorrangig gewerblichen Entwicklung des Standortes.

Störfallanlagen

TF 1.2 In allen GE- und GE(e)-Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO Störfallbetriebe nach der 12. BImSchV unzulässig.

Der Ausschluss von Störfallbetrieben erfolgt aufgrund der Nähe des Gewerbegebietes zu Wohnnutzungen.

Sogenannte „Störfallanlagen“ sind Anlagen mit einem besonderen Risikopotenzial, die geeignet sind, einen (Dennoch-)Störfall zu verursachen. Als Störfälle werden in Anlehnung an die Definition der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) Ereignisse bezeichnet, die durch Störung des bestimmungsgemäßen Betriebes zu Stofffreisetzungen, Bränden und Explosionen führen und sofort oder später das Leben von Menschen bedrohen, schwerwiegende Gesundheitsbeeinträchtigungen von Menschen befürchten lassen oder die Gesundheit einer großen Anzahl von Menschen beeinträchtigen können. (Dennoch-)Störfälle sind Ereignisse, die unter bestimmten Umständen meldepflichtig sind. Geregelt wird dies in § 19 der 12. BImSchV. Da der Störfall den Fall mit den stärksten Auswirkungen darstellt, kann er als Beurteilungsgrundlage für die Sicherheit von benachbarten Nutzungen herangezogen werden.

Um einen Störfall zu vermeiden oder dessen Auswirkungen zu begrenzen, wird zwischen einer *anlagentechnischen* (primären) und einer *räumlichen* (sekundären) Risikovorsorge unterschieden.

Unter einer *anlagentechnischen* Risikovorsorge sind alle Maßnahmen zu verstehen, welche die Sicherheit einer Anlage im bestimmungsgemäßen Betrieb gewährleisten sollen. Großtechnische Anlagen müssen dem Stand der Sicherheitstechnik entsprechen und bei technischem Fortschritt gemäß den Vorgaben der zuständigen Behörden nachgerüstet werden.

Unter einer *räumlichen* Risikovorsorge sind Maßnahmen zu verstehen, welche im Falle eines Störfalles die Auswirkungen auf die schutzwürdigen Bereiche in der Nachbarschaft begrenzen. Diese zusätzlichen Maßnahmen beinhalten im Wesentlichen eine anlagenexterne Alarm- und Gefahrenabwehrplanung der zuständigen Behörden für die Umgebung des Standorts und die Ausweisung und Einhaltung von Sicherheitsabständen zu den externen Schutzobjekten.

Der Ausschluss von Störfallanlagen innerhalb des Gewerbegebietes dient somit der räumlichen Risikovorsorge innerhalb des gewachsenen Stadtgebietes. Für Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen, stehen im Stadtgebiet innerhalb von Industriegebieten geeignetere Standorte zur Verfügung, die einen ausreichenden Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen aufweisen.

Einzelhandel

TF 1.3 In allen GE- und GE(e)-Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Ausnahme: Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- *Kioske zur Versorgung der Beschäftigten*
- *Tankstellenshops*
- *Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, wenn ein Betrieb eine im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende,*

branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufsfläche gegenüber den sonstigen gewerblichen Nutzungen untergeordnet ist. Eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m² darf nicht überschritten werden.

Da zu den zulässigen Betrieben in einem Gewerbegebiet als "Gewerbebetriebe aller Art" u. a. auch Einzelhandelsbetriebe gehören, soweit sie nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausschließlich nur in einem für sie bestimmten Sondergebiet oder in einem Kerngebiet zulässig sind, sie aber im Plangebiet nicht angesiedelt werden sollen, mussten sie über § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen werden. Der Ausschluss erfolgt auf der Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) (vgl. Pkt. 4.2.4 der Begründung, Teil A).

Gegenstand einer gezielten und geordneten Entwicklung des Einzelhandels ist die Sicherung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer Aufgabenteilung der Einzelhandelsstandorte. Neben den Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Handel, die vorrangig in zentralen Versorgungsbereichen einzuordnen sind, soll auch der nicht zentrenrelevante Einzelhandel räumlich gelenkt werden. Dafür bieten sich neben den städtebaulich-funktionalen Zentren insbesondere bestehende Agglomerationen und Sonderstandorte nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote an. Dazu zählt auch der Sonderstandort Magdeburger Chaussee/Trothaer Straße südlich des Plangebietes, der noch über ein entsprechendes Flächenpotenzial verfügt. In neu ausgewiesenen Gewerbegebieten ist nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Handel auszuschließen (Leitsatz 3).

Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten aller Sortimente soll es im Bebauungsplangebiet Nr. 184 nur als Ausnahme in Verbindung mit Gewerbebetrieben über das so genannte Handwerkerprivileg geben (Leitsatz 4). Die Bedingungen hierfür sind:

- Die Verkaufsfläche ist dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
- die angebotenen Waren stammen aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück oder stehen im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen und
- die Verkaufsfläche und der Umsatz sind dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Absatz 3 BauNVO wird nicht überschritten.

Für die meisten Handwerks- und Gewerbebetriebe ist der Direktverkauf eine standardmäßige wirtschaftliche Notwendigkeit. Deshalb gilt für Einzelhandelsbetriebe, die *im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang* mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben stehen, keine Sortimentsbeschränkung für die untergeordneten Nutzungen. Das wird zusätzlich durch die Formulierung „branchenübliche Verkaufstätigkeit“ unterstrichen.

Es ist somit unzweifelhaft, dass es sich um den Verkauf, der in dem Gewerbebetrieb hergestellten Produkte handelt, der mit der Festsetzung ausnahmsweise zugelassen wird.

Als städtebaulicher Grund für die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzung gilt, dass von dieser Verkaufstätigkeit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen.

Mit den Begriffen „reparierendes“ und „installierendes“ Gewerbe soll nochmals der Bezug zu den ausgeübten handwerklichen Tätigkeiten hergestellt werden.

Die verwendete Formulierung „*die Verkaufsfläche gegenüber den sonstigen gewerblichen Nutzungen untergeordnet*“ geht davon aus, dass eine Verkaufsfläche dann untergeordnet ist, wenn sie nicht mehr als 10 % der gesamten Geschossfläche eines Betriebes einnimmt. Auch diese Auffassung ist von der Rechtsprechung bestätigt.

Die Begrenzung der Verkaufsfläche auf 800 m² ergibt sich aus den Empfehlungen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Großflächigkeit).

Gemäß Leitsatz 2 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes [8] sollen innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nur zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen über Tankstellenshops und Kioske ausnahmsweise zulässig sein. Sie zählen zu Sondertypen von Einzelhandelsbetrieben.

Tankstellen sind im Gewerbegebiet allgemein zulässig. *Tankstellenshops*, die ursprünglich zur Deckung eines begrenzten Reisebedarfs als Nebennutzung zur Tankstelle zulässig waren, sind zwischenzeitlich aufgrund der Größe und des Warenangebots als eigenständige Handelsbetriebe einzuordnen und bedürfen damit einer gesonderten Regelung im Bebauungsplan. Auch da die Stadt Halle (Saale) nicht beabsichtigt, den wirtschaftlichen Betrieb einer ggf. zu errichtenden Tankstelle auszuschließen, werden die Tankstellenshops ausnahmsweise zugelassen [8].

Kioske zur Versorgung der Beschäftigten gehören zu den Gewerbebetrieben selbst. Zur Klarstellung werden sie in der Festsetzung ausdrücklich aufgeführt.

Die Bezeichnung „Kioske zur Versorgung der Beschäftigten“ ist dabei im Zusammenhang mit der Hauptnutzung Gewerbe zu sehen. Die Formulierung „zur Versorgung der Beschäftigten“ hat lediglich erläuternden Charakter. Es wird nicht die Absicht verfolgt, den Kundenkreis zu beschränken.

Der Begriff „Kiosk“ ist eindeutig definiert und zwar wie folgt: „Ein Kiosk ist ein offener oder geschlossener Verkaufsstand, der vom Kaufpublikum nicht betreten werden kann.“

Schallimmissionsschutz

TF 1.4.1 Im festgesetzten Gewerbegebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen so zu betreiben, dass die folgenden, auf die jeweilige gewerblich nutzbare Teilfläche bezogenen Lärmemissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe Dezember 2006*, weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschritten werden.

Emissionskontingente Tag und Nacht in dB(A)

Teilfläche	$L_{EK, \text{tags}}$	$L_{EK, \text{nachts}}$
TG 1.1 und 1.2	65	49
TG 2	65	47
TG 3	68	46
TG 4	60	40

TF 1.4.2 Für die im Planteil dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ tags bzw. nachts um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$:

Zusatzkontingente Tag und Nacht in dB(A)

Richtungssektor k	Anfang	Ende	$L_{EK,zus,Tag}$	$L_{EK,zus,Nacht}$
A	5°	40°	6	6
B	40°	85°	7	7
C	85°	180°	7	7
D	180°	240°	0	0

E 240° 5° 7 7

0° ist Norden, Uhrzeigersinn

Bezugspunkt (Rechtswert: 4496388.4, Hochwert: 5711415.6) Koordinatensystem Gauß-Krüger (Streifenbreite 3)/S42/83 Krassowski.

TF 1.4.3 *Der Nachweis zur Einhaltung der Emissionskontingente hat nach Abschnitt 5 der DIN 45691: 2006-12 zu erfolgen.*

TF 1.4.4 *Von den Festsetzungen 1.4.1 bis 1.4.3 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Beurteilungspegel L_r Tag und Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreiten (Relevanzgrenze).*

Grundlage der Festsetzung bildet § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, wonach Baugebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften gegliedert werden können.

Die auf die konkrete Situation am Standort zugeschnittenen Festsetzungen zur Einschränkung der Schallemissionen dienen dazu, eine gewerbliche Nutzung zuzulassen, die die berechtigten Schutzansprüche der störempfindlichen Nutzungen außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 184 gewährleistet.

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 184 wird dies dadurch erreicht, dass für die einzelnen Teilgebiete zulässige Maximalpegel für zu erzeugende Geräusche je Quadratmeter Grundstücksfläche festgesetzt werden. Dabei wird ein Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691 festgelegt, welches das logarithmische Maß für die von einer flächenhaften Schallquelle je Flächeneinheit abgestrahlte Schalleistung ist (Pkt. 3.7 DIN 18005, Teil I, Juli 2002). Das Emissionskontingent $L_{EK,i}$ bezeichnet den Schalleistungspegel, der bei gleichmäßiger Verteilung auf der Fläche i , bei ungerichteter Abstrahlung und ungehinderter verlustloser Schallausbreitung je Quadratmeter höchstens abgestrahlt werden darf.

Die Festsetzung ist erforderlich, da das Plangebiet zwar unmittelbar an gewerbliche Bauflächen angrenzt bzw. von unbebauten Bereichen umgeben ist, aber zu beachten ist, dass von den Flächen insgesamt Auswirkungen auf die auch weiter entfernt gelegenen (teils vereinzelter) Wohnnutzungen ausgehen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 wurde deshalb ein schalltechnisches Gutachten erstellt und mit dem Entwurf fortgeschrieben (Anlage 3). Für das Gewerbegebiet wurden im Gutachten die im Bebauungsplan Nr. 184 festgesetzten Pegel sowie Zusatzkontingente ausgewiesen.

Durch die vorgenannten Festsetzungen wird der auf der Ebene des Bauplanungsrechts gebotene, aber auch nur notwendige und mögliche Rahmen festgelegt und gesichert, dass die Bewohnerinnen und Bewohner in der weiteren Umgebung vor unzumutbaren Immissionen geschützt werden, die in einem (uneingeschränkten) Gewerbegebiet entstehen und nach außen dringen können. Die Beschreibung der Berechnungsmethodik, die Aussagen zu den Vorbelastungen und der Nachweis der Einhaltung der Geräuschkontingente erfolgen im Gutachten bzw. unter Pkt. 7.6 der Begründung, Teil A.

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

Rechtsgrundlage der Festsetzungen bildet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 18 und 19 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der vorliegenden Planung durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen hinreichend bestimmt.

Dazu werden sowohl die vorhandene Bebauung und der Übergang zur Landschaft berücksichtigt als auch die starke Versiegelung des überwiegenden Teils des Plangebietes.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Der Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl in Gewerbegebieten liegt laut § 17 BauNVO bei 0,8.

Es liegt im Ermessen der Gemeinde, die GRZ entsprechend der für die Nutzungsart zulässigen Obergrenze festzusetzen und damit eine dichte Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einen hohen Versiegelungsgrad zu ermöglichen. Damit wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Bei der Festsetzung der GRZ wurden die angetroffene Bestandssituation und das zukünftige Nutzungskonzept berücksichtigt.

Im Bestand ist der ehemalige Kasernenstandort stark überprägt und versiegelt, so dass mit einer auch zukünftig verdichteten Bebauung keine Beeinträchtigung von Schutzgütern verbunden sein wird. Eine optimale Ausnutzung der Fläche ist möglich und für die Umsetzung der Planungsabsicht auch erforderlich.

Neben der Festsetzung einer GRZ von 0,8 für den zentralen Bereich wird die GRZ im derzeit überwiegend unbebauten Randbereich zur Magdeburger Chaussee (Teilgebiete TG 3 und TG 4) auf 0,6 reduziert und damit nur eine 60%ige Bebauung der Grundstücksfläche zugelassen. Zum einen ist in diesem Bereich die überbaubare Grundstücksfläche durch den Leitungsbestand bzw. grünordnerische Festsetzungen eingeschränkt und zum anderen werden damit Klimabelange berücksichtigt, in dem die Funktion der Magdeburger Chaussee als Frischluftleitbahn durch eine zu dichte Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

Den Festsetzungen stehen keine öffentlichen Belange entgegen. Städtebaulich negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Im gesamtstädtischen Kontext bedeutet dies eine Konzentration der Bebauung an dafür geeigneten innerstädtischen Standorten sowie eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und damit auch eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen erfolgen mittels Eintrages in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung. Dabei wird die absolute Höhe der Oberkante (OK) der baulichen Anlagen bezogen auf Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß festgesetzt.

Die Festsetzungen erfolgen unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und der Umgebung, wobei jeweils ein Entwicklungsspielraum eingeräumt wird.

Mit den festgesetzten Höhen kann eine in der Höhe gestaffelte Bebauung entstehen.

Bezüglich der Höhen der Bestandsgebäude wird auch auf Pkt. 5.2 dieser Begründung verwiesen. Ziel der Planung ist eine intensive gewerbliche Nutzung des Standortes.

Die Geländehöhen im bebauten Bereich liegen zwischen ca. 78,50 m und 78,90 m ü. NHN. Die für diesen Bereich festgesetzte Oberkante von 99 m ü. NHN ermöglicht Gebäudehöhen bis ca. 20 m über anstehendem Gelände. Mit Bezug auf das derzeit 4-geschossige Verwaltungsgebäude verbleibt damit noch ein angemessener Handlungsspielraum. Auch wird das weitere Umfeld von deutlich höheren Gebäuden dominiert. Lediglich für das Teilgebiet TG 1.1 im Randbereich zur Götscheaue erfolgt eine Begrenzung auf max. 15 m Höhe, d.h. es wird eine Oberkante von 94 m ü. NHN festgesetzt.

Die für die Teilgebiete TG 3 und TG 4 entlang der Magdeburger Chaussee festgesetzten absoluten Höhen stellen eine weitere Abstufung dar. Hier ist die Bestandsbebauung überwiegend 1- bis 2-geschossig. Die Festsetzung von 89 m ü. NHN im Teilgebiet TG 3 ermöglicht die Errichtung von bis zu ca. 10 m hohen Gebäuden im Randbereich. Für das Teilgebiet TG 4 wird eine absolute Höhe von 94 m ü. NHN (15 m über Gelände) festgesetzt.

Damit wird für die gewerbliche Nutzung hinsichtlich der Höhe unter Berücksichtigung des Umgebungsschutzes ein ausreichender Entwicklungsspielraum eröffnet. Die Festsetzung ermöglicht eine Staffelung des Gebietes.

TF 2.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf das festgesetzte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch Schornsteine, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen, Anlagen zur Be- und Entlüftung sowie Kühlung und sonstige technische Anlagen überschritten werden.

Ausnahmsweise können die Höhen baulicher Anlagen für untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen, Anlagen für Be- und Entlüftung sowie Kühlung und sonstige technische Anlagen überschritten werden. Da diese Anlagen in der Regel funktionsbedingt die Gebäudeoberkante überschreiten, jedoch weniger raumwirksam sind, soll den Bauherren mit dieser Ausnahme ein größerer Spielraum gegeben werden.

7.2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB)

Gemäß § 22 BauNVO kann im Bebauungsplan zunächst eine offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Dabei wird jeweils Bezug auf die seitliche Grundstücksgrenze genommen.

Ob und wie eine Bauweise festgesetzt wird, unterliegt dem gemeindlichen Abwägungsspielraum. Die Festsetzung ist auch nicht Voraussetzung für einen qualifizierten Bebauungsplan. Die mit § 22 BauNVO verfolgten Zielstellungen lassen sich ebenso durch andere Festsetzungen – wie vorliegend durch die Festsetzung von Baugrenzen – erreichen.

Vor diesem Hintergrund wird in allen Teilgebieten auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet. Das entspricht zudem der Struktur der vorhandenen Bebauung (Einhaltung seitlicher Grenzabstände, jedoch Gebäudelängen größer 50 m).

Damit soll künftigen Ansiedlungen eine möglichst große Freiheit bei der Gebäudeanordnung gelassen werden.

Städtebaulich negative Folgen für das Plangebiet erwachsen daraus nicht.

7.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Erfolgt keine Festsetzung, ist das gesamte Grundstück überbaubar. Die Festsetzung erfolgt im Plangebiet über Baugrenzen.

Das Ziel der Planung ist eine künftig möglichst flexible gewerbliche Nutzung des in sich auch künftig geschlossenen Standortes.

Um das zu erreichen, wird ein teilgebietsübergreifendes Baufeld festgesetzt, in welches auch das derzeitige innere Erschließungsnetz einbezogen wird.

Im Westen wird die Baugrenze im Abstand von 30 m zur Böschungskante der Götsche geführt. Damit kann die Frischluftbahn freigehalten werden. Daraus ergibt sich aber auch, dass das derzeitige Gebäude auf den Bestandsschutz begrenzt wird.

Zur Magdeburger Chaussee wird die Baugrenze im Teilgebiet TG 3 in einem Abstand von insgesamt ca. 35 m zum derzeitigen Straßenraum geführt. Zum Schutzstreifen der übergeordneten Trinkwasserleitung verläuft die Baugrenze im Abstand von 1 m.

Nach Verschwenken der Leitung im Süden des Plangebietes hat die Baugrenze im Teilgebiet TG 4 einen Abstand von 3 m zum Freihaltestreifen für den Straßenausbau. Hier reicht innerhalb des Flurstücks 12/3 der Flur 3 (Magdeburger Chaussee Nr. 56) der Gebäudebestand über die Baugrenze hinaus. Die Bebauung hat Bestandsschutz.

Zu den Nachbargrundstücken auf Sennewitzer Gemarkung im Norden und Osten, die ebenfalls zum Kasernenstandort gehörten und den gleichen Eigentümer haben, wird die Baugrenze direkt auf der Gemarkungs- bzw. Geltungsbereichsgrenze geführt. Diese trägt jedoch nur formalen Charakter, da die Grundstücke jeweils bis an diese Grenzen heran bebaut werden dürfen. Bei einem Zusammenfügen mit einer für die Gemeinde Petersberg nicht auszuschließenden Nachnutzung des Bestands bzw. der ergänzenden Planung grenzen die festgesetzten Baugrenzen unmittelbar aneinander an und es entsteht eine im Zusammenhang überbaubare Fläche.

Im Südosten wird zur Grünfläche (M3) mit einem Abstand von 3 m dem Mindestabstand nach § 7 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) entsprochen.

Die vorgenannte Festsetzung wird im Sinne einer größtmöglichen Flexibilität getroffen.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauO LSA ist die Anordnung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass hierdurch keine Verhältnisse entstehen können, die den Anforderungen der BauO LSA oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften widersprechen.

7.3 Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begleitend zum Bebauungsplan Nr. 184 wurden verkehrstechnische Untersuchungen durchgeführt und zum Entwurf fortgeschrieben (Anlage 2). Im Gutachten wurde zunächst der Nachweis erbracht, dass die Anbindung des Plangebietes an die L 50 sowie die angrenzenden Knotenpunkte im öffentlichen Straßennetz noch ausreichende Kapazitäten aufweisen, um das Verkehrsaufkommen für ein Gewerbegebiet mit geringer Verkehrsbelastung (niedrige Berechnungsparameter und Faktoren) ohne erhebliche Qualitätsverluste zu bewältigen (*vgl. hierzu auch Pkt. 6.3 der Begründung, Teil A*).

Dabei wurde der durch die Planung induzierte Verkehr auf Grundlage der Bestandsbelastungen des teilgenutzten Grundstücks und unter Einbeziehung von Erweiterungsflächen im Plangebiet in verschiedenen Belastungsszenarien (Minimal- und Maximalvariante sowie Grenzbelastung) zusammengestellt.

Bei der Wahl der Knotenpunktform zur Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz ist die weitere infrastrukturelle Entwicklung der L 50 zu berücksichtigen. Im Bestand (unsignalisierte Einmündung) bliebe die Einmündung unter den anzunehmenden, zusätzlichen Belastungen des Gewerbegebietes mit geringerer Beschäftigungsdichte ausreichend leistungsfähig. Eine Einbeziehung der Magdeburger Chaussee (L 50) in den Geltungsbereich ist nicht notwendig.

Wird hingegen der induzierte Verkehr für ein „Standard-Gewerbegebiet“ dieser Größe veranschlagt, sind verkehrsorganisatorische Maßnahmen erforderlich, um eine ausreichende Verkehrsqualität zu den Spitzenstunden nachweisen zu können.

Bei Neuansiedlungen von Betrieben mit verkehrsreicheren Nutzungen könnten mit der aktuellen Grundbelastung der L 50 nur bis zu 50 % der rechnerischen Maximalbelastung eines voll ausgelasteten Gewerbegebietes leistungsfähig vom öffentlichen Straßennetz

aufgenommen werden. Es wären dann ggf. vereinzelt Anpassungen an vorhandenen Lichtsignalanlagen sowie die Schaffung einer leistungsfähigen Anbindung des Gewerbegebietes an die Magdeburger Chaussee (L 50) zu gewährleisten.

Unter Berücksichtigung des Prognosehorizontes 2040 und der nach den Verkehrsmodellen deutlich sinkenden Grundbelastung der L 50 wären dann auch bis zu 75 % der Maximalbelastung durch das Plangebiet leistungsfähig regelbar. Auch hierfür wären ggf. vereinzelt Anpassungen an vorhandenen Lichtsignalanlagen erforderlich, um die Wartezeit des ÖPNV sowie der querenden Fußgänger und Radfahrer in zulässigen Zeitspannen zu halten.

Am Anbindepunkt des Plangebietes an die Magdeburger Chaussee wurde die Wahl einer geeigneten leistungsfähigen Knotenpunktform durch den inzwischen hergestellten straßenbegleitenden Geh- und Radweg einschließlich Haltestelle des ÖPNV erheblich eingeschränkt.

Die verkehrssichere Anbindung des geplanten Gewerbegebietes mit einer Lichtsignalanlage auf der Bestandgeometrie der Magdeburger Chaussee ohne separaten Abbiegestreifen würde sich nur für eine Nutzung rentieren, die eine Verkehrsbelastung oberhalb der Minimalvariante (40 %) aber unterhalb der 50 %-Auslastungsgrenze erzeugen würde. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass es nicht beabsichtigt ist, im Plangebiet Nutzungen mit einem hohen Verkehrsaufkommen zuzulassen. Die Festsetzungen zur Art der Nutzungen schließen demnach Nutzungen aus, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen induzieren. Das sind beispielsweise Vergnügungsstätten und großflächiger Einzelhandel

Das Gutachten empfiehlt daher im Ergebnis der Betrachtungen folgendes Verfahren:

- Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 ohne verkehrliche Maßnahmen
- Nachberechnung des induzierten Verkehrsaufkommens für jeden Bauantrag, mit dem neue Ansiedlungen verbunden sind (Verkehrsgutachten)
- Erneute Erhebung der aktuellen Verkehrsbelastung auf der L 50 (Grundbelastung) und den dazugehörigen Knotenpunkten nach Verkehrsfreigabe der Autobahn A 143 (nordwestlicher Lückenschluss)

Im zum Bebauungsplan Nr. 184 abzuschließenden Erschließungsvertrag soll eine Kostenübernahme durch den Erschließungsträger geregelt werden, sofern im Ergebnis von Nachberechnungen bzw. erneuten Erhebungen ein Knotenneubau notwendig sein sollte.

Im Hinblick auf die Freihaltetrasse der Straßenbahn ist Folgendes auszuführen: Im derzeit noch zu beachtenden rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist entlang der Magdeburger Chaussee ein Freihaltekorridor zur Verlängerung der Straßenbahntrasse ausgewiesen. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist dieser Freihaltebereich zunächst übernommen und gleichzeitig durch die HAVAG bewertet worden. Die zu erwartenden Fahrgastzahlen rechtfertigen derzeit keine Verlängerung. Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 184 wird der Bereich daher, wie derzeit im Bestand ausgebildet, als Grünfläche festgesetzt. In die verkehrsplanerischen Untersuchungen ist diese Trasse, da ein Umsetzungshorizont nicht absehbar ist, nicht mitbetrachtet worden. Da der Freihaltekorridor von einer Bebauung ausgenommen ist, würden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 184 dem nicht per se entgegenstehen.

7.3.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über die bestehende Zufahrt an die Magdeburger Chaussee angebunden. Diese befindet sich einschließlich ihrer Nebenanlagen (hier Flurstück 15 der Flur 3 in der Gemarkung Trotha) unmittelbar an das Plangebiet angrenzend. Nach Ausbau des begleitenden Zwei-Richtungs-Radweges ist die Aufweitung des Straßenraumes mit Einordnung eines zusätzlichen Fahrstreifens nicht mehr möglich.

Die darüber hinausgehende Fläche für eine optionale Erweiterung der Trasse der Straßenbahn wird von Bebauung freigehalten (*vgl. Pkt. 7.2.5 der Begründung, Teil A*). Die Breite des Korridors berücksichtigt alle Entwicklungsoptionen (Rad- und Gehweg, Straßenbahntrasse, begleitende Baumpflanzungen). Damit steht der Bebauungsplan dem künftigen Ausbau der L 50 nicht entgegen. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass ein Ausbau der L 50 nicht planinduziert ist, so dass diese nicht in den Geltungsbereich einbezogen worden ist.

Weitere Zufahrten bestehen unmittelbar südlich der Götsche sowie für die Grundstücke Magdeburger Chaussee Nr. 54 und Nr. 56. Darüber hinaus ist eine rückwärtige Anbindung des Standortes (auch im Havariefall) über den Trothaer Weg innerhalb der Gemarkung Sennewitz gegeben.

Neue Grundstückszufahrten für ergänzend im rückwärtigen Bereich einzuordnende Nutzungen sind nicht vorgesehen.

7.3.2 Innere Erschließung

Auf die Festsetzung von Verkehrsflächen zur inneren Erschließung wird zugunsten einer künftig möglichst flexiblen gewerblichen Nutzung des Standortes, die auch mit einer Erneuerung der Bestandsbebauung einhergehen wird, verzichtet. Erschließungsstraßen sind im Rahmen der Baugebietsfestsetzungen gewerblicher Flächen allgemein zulässig und nach sich ggf. ändernden konkreten Erfordernissen als private Betriebsstraßen zu planen.

Der Verzicht auf die Festsetzung eines inneren Erschließungsnetzes ist möglich, da nur ein Grundstück betroffen ist. Eine Herauslösung und Veräußerung einzelner Flurstücke ist nicht beabsichtigt.

Das bestehende Netz sichert eine Erschließung der einzelnen Gebäude und Wendemöglichkeit innerhalb des Grundstücks. Über dieses Netz erfolgt auch die Anbindung des Standortes innerhalb der Gemarkung Sennewitz.

Die Grundstücke Magdeburger Chaussee Nr. 54 und Nr. 56 grenzen unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche an und verfügen jeweils über eine eigene Grundstückszufahrt. Die Zufahrten bleiben erhalten. Außerhalb der Zufahrten werden zur Magdeburger Chaussee Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

7.3.3 Geh- und Radwege

Zur Verbesserung der Verbindung Trotha-Morl ist der Bau eines straßenbegleitenden Fuß- und Radweges entlang der Magdeburger Chaussee (L 50) geplant (*vgl. Pkt. 5.3 der Begründung, Teil A*). Der Radweg ist zwischen dem Knoten L 50/Binnenhafenstraße und der nördlichen Stadtgrenze auf der Ostseite der L 50 neu hergestellt worden. Die Fortführung bis zur Ortslage Morl ist noch in Planung.

Im überplanten Abschnitt östlich der Magdeburger Chaussee befindet sich kein Gehweg.

Inwieweit innerhalb des Gebietes die Notwendigkeit zur Ergänzung der straßenbegleitenden Gehwege erforderlich ist, hängt von den künftigen Nutzungen ab und ist im Rahmen der konkreten Planungen zu entscheiden.

7.3.4 Ruhender Verkehr

Prinzipiell gilt, dass die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück unterzubringen sind.

Der Stellplatznachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Laut Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale) [15] sind für Gewerbebetriebe in Anlage 2 folgende Richtzahlen für Kfz-Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder vorgesehen:

- für Büro- und Verwaltungsgebäude 1 Kfz-Stellplatz je 30 bis 40 m² Nutzfläche und 1 Abstellplatz für Fahrräder je 120 m² Nutzfläche,
- für Handwerks- und Industriebetriebe 1 Kfz-Stellplatz je 50 bis 70 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte und 1 Abstellplatz für Fahrräder je 100 m² Nutzfläche bzw. je 10 Beschäftigte.

(Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen. Ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.)

Der Stellplatzbedarf für die bestehende Bebauung bzw. gewerblichen Nutzungen wird durch die vorhandenen Stellplätze am Standort abgedeckt. Diese werden nicht lagemäßig festgesetzt, da dazu kein städtebauliches Erfordernis besteht.

Im Hinblick auf den Individualverkehr der Mitarbeiter ist auf die mit dem Ausbau des Radweges verbesserte Anbindung für Radfahrer zu verwiesen. Es besteht somit zumindest aus dem Stadtgebiet von Halle (Saale) eine gute Anbindung für Fahrradfahrer. Auch vor dem Hintergrund des Klimaschutzes sind im Rahmen von Neubaumaßnahmen ausreichend groß bemessene Fahrradstellplätze anzubieten.

7.3.5 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Zufahrtsbereich ist im Zuge des Radwegebaus eine neue Bushaltestelle errichtet worden, die die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV verbessert.

Eine über die mittelfristige Planung hinaus reichende Freihaltung einer Verlängerung der Straßenbahn wurde mit einem Freihaltekorridor (Grünfläche) berücksichtigt.

7.3.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bebauungsplan werden die übergeordneten Leitungstrassen mit einem Leitungsrecht versehen, die innerhalb der künftigen Bauflächen parallel zur Magdeburger Chaussee verlaufen und in ihrer Lage auch nach einer Veräußerung von Teilen des Flurstücks 11/2 der Flur 3 in der Gemarkung Trotha beizubehalten sind.

Für die Trinkwasserhauptleitungen DN 300, 400 und 600 der HWS ist bereits eine Dienstbarkeit eingetragen. Bei einem Verkauf der Grundstücke durch die Stadt Halle (Saale) ist es erforderlich, auch für die Abwasserkanäle DN 400 bzw. 1600/1800 eine Dienstbarkeit einzutragen.

Die Festsetzungen sind möglich zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises.

Der Begünstigte ist bei der Festsetzung zu nennen. Eine namentliche Benennung ist nicht erforderlich. Begünstigter kann auch der jeweilige Eigentümer eines bestimmten Grundstücks sein. Im Bebauungsplan muss auch nicht festgesetzt werden, ob die Nutzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts öffentlich oder privat erfolgen soll.

Durch die Festsetzung werden die übergeordneten Leitungen gesichert. Die Festsetzung hindert die Eigentümerinnen und Eigentümer, Teile des Grundstückes in einer Weise zu nutzen, die die Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts behindern oder unmöglich machen würden und sichert somit die technische Erschließung.

7.4 Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 18 lit. b, Nr. 20, Nr. 25, Nr. 26 und Abs. 1a BauGB)

7.4.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Westen des Plangebietes werden die innerhalb eines Uferstreifens von 15 m zur Götsche und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 gelegenen Flächen als private Grünfläche festgesetzt. Die Götsche verläuft außerhalb des Plangebietes in der Gemeinde Petersberg. Die Abgrenzung des 15 m-Streifens ergibt sich zum einen aus dem Abstand des nordwestlich gelegenen Gebäudes, das mit der Festsetzung der Baugrenze gesichert wird, und den Zielen für den Klimaschutz und den Biotopverbund.

Das Götschebachtal stellt ein wichtiges landschaftsgliederndes Element mit Funktionen im Rahmen des Biotopverbundes sowie des Klimaschutzes dar, so dass u.a. im Flächennutzungsplan ein Grünstreifen parallel zur Stadtgrenze ausgewiesen ist. Dieser Bereich wird mit einer empfohlenen Breite von 30 m, gemessen ab Böschungsoberkante, beschrieben. Dieser Bereich liegt nur teilweise im Stadtgebiet von Halle (Saale).

Allerdings befinden sich in diesem Grünstreifen Gebäude, die langfristig genutzt werden und daher erhalten werden sollen. Um der ökologischen Funktion der Götscheaue zu entsprechen, wird ein Grünkorridor von 15 m berücksichtigt. Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 184 liegenden Flächen dieses Korridors werden, sofern sie im Bestand nicht bebaut oder versiegelt sind, als Grünfläche festgesetzt und somit einer Bebauung entzogen. Mit dem Erhalt des Gebäudes wird keine Barriere in Bezug auf den Kaltluftabfluss gebildet, da dieses nur eingeschossig ausgebildet ist. Im Hinblick auf den Biotopverbund ist der Grünkorridor ausreichend, um ggf. aufwertende Maßnahmen umzusetzen. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass sich die Götsche und die begleitende Aue außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 184 befinden. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 ragt lediglich der gemäß Flächennutzungsplan freizuhaltende Frischluftkorridor. Die festgesetzten Grünflächen stellen Freiflächen des angrenzenden Gebäudes dar. Sie sind durch einen Zaun vom freien Landschaftsraum getrennt und somit nicht öffentlich zugänglich. Der Zaun und die Nutzungen im Plangebiet stellen eine Zäsur zum freien Landschaftsraum dar und werden optisch nicht als dem Erholungsraum zugehörig wahrgenommen. Dennoch erweitert der uferbegleitende, begrünte und mit Bäumen bestandene Bereich auch jenseits des Zaunes den Grünraum optisch. Ein perspektivisches Heranrücken der Gewerbegebäude an den Bach wird verhindert. Ein zum Ufer hin begrünter Abstand wird gewahrt und Bestandsgrün erhalten.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass mit der im Bebauungsplan Nr. 184 berücksichtigten Breite des Grünstreifens und der Festsetzung der Grünflächen die damit verbundenen Entwicklungsziele erreichbar sind.

Weiterhin werden als Grünflächen Flächen zwischen der Freihaltetrasse und der Einfriedung festgesetzt. Zum einen verläuft hier eine Abwasserleitung, die im Bereich der Leitungskorridore nicht überbaut werden kann. Zum anderen ist die Grünfläche bereits mit Bäumen überstellt, so dass vor dem Hintergrund einer Eingriffsminimierung deren Erhalt durch Festsetzung einer Grünfläche gesichert wird. Diese wird mit einem Pflanz- und Erhaltungsgebot überlagert, *vgl. hierzu Festsetzung 3.5.*

Im Südosten wird ebenfalls eine Grünfläche festgesetzt. Zum einen dient diese als Zäsur zu der außerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden Wohnnutzung und zum anderen sollen damit bereits entwickelte Gehölze erhalten bleiben. Die Grünfläche soll sich zu einem Gebüsch aus heimischen Arten entwickeln. Um dieses Entwicklungsziel zu erreichen, wird die Grünfläche mit einer Maßnahmefestsetzung überlagert, *vgl. hierzu Festsetzung 3.6.*

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

Es wird die folgende Festsetzung getroffen, die auch dem Schutz des Wassers dient:

TF 3.1 Pkw-Stellplätze in privaten Stellplatzanlagen, die neu errichtet werden, sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.

Bei dieser Maßnahme handelt es sich um eine Minderungsmaßnahme, die der Vermeidung von großflächigen Versiegelungen bei der Neuanlage von Stellplätzen dient und damit dem Schutz des Wasserhaushalts. Das im Bereich der genannten Stellplätze anfallende Oberflächenwasser soll auf den Parkplätzen versickern. Es wird somit wieder dem Wasserhaushalt zugeführt.

Die Maßnahme dient gleichzeitig der Reduzierung der Menge des abzuleitenden Oberflächenwassers (vgl. hierzu Pkt. 7.5.2 der Begründung, Teil A).

Mit der Festsetzung der Baugrenze im Teilgebiet TG 1.1 wird Bezug auf die Funktion der Götsche als Landschaftselement und Frischluftkorridor genommen. Gemäß Flächennutzungsplan sollte ein Streifen von 30 m beiderseits der Götsche, gemessen ab Böschungsoberkante, von Bebauung freigehalten werden. Die in diesem Bereich bereits vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen genießen, wie bereits beschrieben Bestandsschutz. Da die Götsche auch als Erholungsraum weiterentwickelt werden soll, sind Beeinträchtigungen der Erholungseignung und insbesondere des Landschaftsbildes zu vermeiden. Daher sind als Maßnahme nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB freistehende Werbeanlagen im TG 1.1 auf der Freifläche außerhalb der Baugrenze nicht zulässig.

TF 3.2 Im TG 1.1 sind freistehende Werbeanlagen außerhalb der Baugrenze unzulässig.

Maßnahmen für den Klimaschutz

Des Weiteren werden Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen. Mit diesen Festsetzungen wird den Empfehlungen des Klimagutachtens (Anlage 6) gefolgt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen bei der Realisierung von Neubauten zu berücksichtigen sind. In Bezug auf die Bestandsbebauung werden Maßnahmen zum Klimaschutz empfohlen, jedoch nicht zwingend festgesetzt.

TF 3.3 Fassadenbegrünung

Außenwandflächen und Teilflächen von Außenwandflächen sind an Neubauten ab einer lichten Breite von 10 m, die keine Fenster- oder Türöffnungen aufweisen, flächenhaft mit Kletterpflanzen (Pflanzabstand maximal 1 m) dauerhaft zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Flucht verlaufen.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Fassaden an den Nordseiten von Gebäuden.

Die Festsetzung erfolgt aufgrund der mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 184 und insbesondere der zulässigen Neubebauung verbundenen lufthygienischen und klimatischen Wirkungen und zum Wärmeschutz in den Gebäuden. Insbesondere die Verschattung stark exponierter Süd- und Westfassaden durch Fassadenbegrünung trägt auch zum Lärmschutz, zu verminderter Wärmeabstrahlung und zur Verbesserung der lufthygienischen Situation bei.

Des Weiteren wird im Ergebnis des mikroklimatischen Gutachtens [30] eine Festsetzung zur Farbwahl wie folgt getroffen:

TF 3.4 Oberflächengestaltung

Neu herzustellende, versiegelte Flächen, die nicht durch Gebäude überbaut werden, sowie Fassaden an neu zu errichtenden Gebäuden sind mit hellen Oberflächen herzustellen.

Es ist ein Albedowert von mindestens 0,5 einzuhalten.

Es handelt sich hierbei um eine Maßnahme zur Minderung von Auswirkungen durch ein Aufheizen versiegelter Flächen insbesondere an heißen, strahlungsreichen Tagen. Durch die Auswahl einer hellen Oberfläche (hier der Bodenbeläge und Fassaden) wird die Rückstrahlkraft (Albedo) der Oberflächen erhöht und es kann somit die Aufheizung des Materials durch Sonneneinstrahlung gegenüber der Nutzung dunklerer Materialien erheblich verringert werden. Folglich wird dadurch auch die Speicherung und spätere Abstrahlung von Wärme reduziert.

Helle Oberflächen heizen sich im Vergleich zu sehr dunklen Farbtönen nicht so extrem auf. Es wird daher auf einen zu verwendenden Farbton mit einem Albedowert von mindestens 0,5 abgestellt.

Maßnahmen zur Eingriffsregelung

Entlang der Magdeburger Chaussee (L 50) ist im Bestand ein sehr breiter Grünstreifen vorhanden, der mit Einzelgehölzen und Rasenflächen gestaltet ist. Um den Charakter dauerhaft zu erhalten, sollen ergänzende Anpflanzungen wie folgt vorgenommen werden:

TF 3.5 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen M 1 und M 2 sind vorhandene Gehölze zu erhalten.

Innerhalb der Fläche M 1 sind 6 gebietsheimische Laubbäume als Baumgruppe neu anzupflanzen. Die Sicherheitsabstände vorhandener Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzungen einzuhalten.

Die verbleibenden Flächen sind als Blühwiesen extensiv zu pflegen. Eine Mahd ist alternierend auf maximal 50 % der Fläche je Mahdtermin durchzuführen. Es sind maximal zwei Mahddurchgänge pro Jahr zulässig. Das Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Innerhalb der Flächen M 1 und M 2 sind Werbeanlagen zulässig.

Die Fläche M 2 kann für eine Grundstückszufahrt unterbrochen werden

Die Grünflächen an der Magdeburger Chaussee werden durch den Baumbestand geprägt. Auch in Bezug auf den Stadteingang wirkt der Straßenraum sehr großzügig. Um die Sichtbarkeit der Ansiedlungen weiterhin zu erhalten und den Charakter der Flächen nicht zu beeinträchtigen, wird von weiteren Baumpflanzungen abgesehen. Ausgenommen davon ist ein Ersatz abgängiger Bäume.

Überwiegend ist jedoch ein Rasen ausgebildet, der derzeit sehr intensiv regelmäßig gemäht wird. Vor dem Hintergrund einer ökologischen Aufwertung der Fläche ist die Mahdintensität zu reduzieren. Ziel ist es, eine Blühwiese zu entwickeln, die neben positiven Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Stadteinganges bzw. des Gewerbebestandes als auch auf einen Lebensraum für zahlreiche Insekten hat.

Da sich der Gewerbebestand erst zurückgesetzt von der Straße befindet, ergibt sich die Notwendigkeit einer Ausnahme im Hinblick auf Werbeanlagen, die innerhalb der Flächen aufgestellt werden können.

Im Teilgebiet TG 4 ist derzeit ein Autohandel ansässig, der eine Grundstückszufahrt zur Magdeburger Chaussee hat. Diese wird ausnahmsweise innerhalb der Grünfläche

zugelassen. Sollte diese Nutzung aufgegeben werden, könnte diese Zufahrt gegebenenfalls entfallen und die Zufahrt in die Grünfläche M 2 integriert werden.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist ein Gehölzstreifen vorhanden. Dieser soll als Zäsur zum angrenzenden Wohngrundstück erhalten und ergänzt werden.

TF 3.6 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche M 3 ist insgesamt ein Gebüsch zu entwickeln. Vorhandene heimische Gehölze sind zu erhalten. Auf den noch nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen sind gebietsheimische Laubbäume und Sträucher wie folgt zu pflanzen.

Pflanzraster: 2,0 x 2,0 m

Pflanzqualität Baum: Heister, Höhe 150 – 200 cm

Pflanzqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe mindestens 60 – 100 cm

Innerhalb der Fläche M 3 sind Werbeanlagen zulässig.

Insbesondere im Hinblick auf den dauerhaften Erhalt der Gehölze sind ergänzende Pflanzungen vorzunehmen. Es werden unter Berücksichtigung des Entwicklungsziels ergänzend Anpflanzungen festgesetzt. Somit werden noch gehölzfreie Flächen zeitnah bestockt. Zudem werden weitere Arten eingebracht, um die Artenvielfalt insgesamt zu erhöhen. Entwicklungsziel ist eine mit Gehölzen bestandene Fläche, deren ökologischer Wert insbesondere auch in den unterschiedlichen Sukzessionsstadien zu sehen ist. Mit Ausnahme der Initialanpflanzungen sollten daher auch bei Abgängigkeit einzelner Gehölze keine Nachpflanzungen erfolgen.

Maßnahmen für den Schutz des Wassers

Derzeit wird das anfallende Niederschlagswasser über das vorhandene und funktionstüchtige Entwässerungssystem in die Götsche abgeleitet. Erst im Rahmen der Errichtung von Neubauten bzw. bei Straßensanierungen sind Maßnahmen zur Versickerung oder Verdunstung des Niederschlagswassers umsetzbar. Das entspricht dem Grundsatz, dass Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu belassen ist. Es wird daher die folgende Festsetzung getroffen.

TF 3.7 Bei der Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen ist das anfallende Niederschlagswasser vollständig durch Mulden oder Mulden-Rigolensysteme, Verdunstungsbeete oder anderer Maßnahmen gleicher Wirkung im Baugebiet zu verdunsten und zu versickern. Wenn dieses nicht oder nur in Teilen möglich ist, ist das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in ein Gewässer abzuleiten.

7.4.3 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a und lit. b BauGB)

Es wird die folgende Festsetzung getroffen, die der Durchgrünung des Plangebietes vor dem Hintergrund des Klimaschutzes bzw. des Landschaftsbildes dient.

TF 4.1 Begrünung von Pkw-Stellplätzen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB ist auf privaten Stellplatzanlagen, die neu errichtet werden, je angefangene vier ebenerdige Stellplätze ein großkroniger Laubbaum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang mit Laubbäumen gleicher Art zu ersetzen. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder ihre Zufahrten zu überschatten.

Es sind nur standortheimische und stadtklimaverträgliche Laubbäume zu verwenden.

Pflanzqualität Baum: Hochstamm mit Stammumfang mindestens 16 – 18 cm, 3x verpflanzt

Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben innerhalb versiegelter Flächen beträgt 6 m² sowie des durchwurzelbaren Raumes 12 m³. Der lichte Abstand zwischen den Einfassungen der Baumscheiben beträgt mindestens 2 m.

Für Stellplätze ist eine angemessene Begrünung durch Laubbäume festgesetzt, um diese Bereiche in ihrem Gesamteindruck aufzuwerten. Diese trägt zur Vermeidung von stärkeren, gegebenenfalls durch die Versiegelung verursachten, negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt bei. Die Beschattung von versiegelten Flächen beeinflusst auch das Kleinklima positiv – die Bäume vermindern die Aufheizung, binden Staub und erhöhen die Luftfeuchtigkeit.

Die Bäume werden mit Baumscheiben direkt zwischen die Stellflächen oder in Grünstreifen zwischen den Parkreihen angepflanzt. Ziel ist es, über den Stellplätzen ein Kronendach auszubilden. Die festgesetzte Größe der Baumscheiben einschließlich des durchwurzelbaren Raumes soll einen angemessenen großen Wurzelraum ermöglichen, um den Bäumen ausreichende Wachstumsbedingungen zu bieten und diese auch dauerhaft zu erhalten.

In der Planzeichnung ist entlang der Magdeburger Chaussee eine Fläche zum Anpflanzen festgesetzt. Gemäß der Zielstellungen im Fachbeitrag Stadtklima [11] wird innerhalb dieses Streifens eine Baumreihe festgesetzt. Ziel ist es, entlang der Magdeburger Chaussee eine Verschattung und damit Luftauffrischung und eine Staubbindung zu fördern.

TF 4.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche A 1 eine Baumreihe zu entwickeln. Es sind acht standortheimische, großkronige und stadtklimaverträgliche Laubbäume in einem Pflanzabstand von 12 m anzupflanzen. Die verbleibende Fläche ist mindestens als Scherrasen zu erhalten. Abgängige Laubbäume sind gleichartig zu ersetzen.

Pflanzqualität Baum:

Hochstamm mit Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, 3x verpflanzt

Die Sicherheitsabstände vorhandener Versorgungsleitungen sind einzuhalten. Innerhalb der Fläche A 1 sind Werbeanlagen zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass entlang der Magdeburger Chaussee Versorgungsleitungen verlaufen, für die Sicherheitsabstände einzuhalten sind. Um das Ziel zum Klimaschutz aufzugreifen, wird diese Festsetzung getroffen. Allerdings wird die Reihe nur ansatzweise zu entwickeln sein. Daher wurde eine Mindestanzahl von Bäumen textlich festgesetzt. Im Rahmen der Umsetzung der Anpflanzung sind mögliche Standorte zu prüfen und festzulegen. Des Weiteren ist der entlang der Magdeburger Chaussee hergestellte Radweg einschließlich Entwässerungsgraben bei der Standortfestlegung zu beachten. Demnach sollten die anzupflanzenden Bäume einen Abstand von ca. 1,50 m zum Graben aufweisen. Da die Fläche A 1 mit einer Breite von 5,0 m festgesetzt wurde, kann diese Vorgabe eingehalten werden.

Des Weiteren werden an das TG 1.1 angrenzende Gehölze zum Erhalt festgesetzt.

Bei abgängigen Gehölzen sind Ersatzpflanzungen innerhalb der Grünfläche vorzunehmen. Die Festsetzung dieser Flächen nimmt dabei Bezug auf den Frischluftkorridor entlang der Götsche und soll den Gehölzbestand in diesem Streifen erhalten.

Innerhalb dieser Flächen sind technische Anlage (z.B. Schächte) vorhanden, um anfallendes Niederschlagswasser in die Götsche abzuleiten. Diese Anlagen sind essentiell und daher zu erhalten. Sie werden daher ausnahmsweise innerhalb der Grünfläche zugelassen.

- TF 4.3** *Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) BauGB sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche E 1 vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichartig zu ersetzen.*
- Innerhalb der Fläche E 1 sind Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung zulässig.*

Mit dem Bebauungsplan Nr. 184 wird die Entwicklung eines Gewerbegebietes vorbereitet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 184 lassen eine im Vergleich zum Bestand höhere Versiegelung zu. Diese Versiegelung führt zur Ausbildung einer Wärmeinsel und infolgedessen zur Minderung der Aufenthaltsqualität im Freiraum. Zur Verbesserung dieser Aufenthaltsqualität sind auf den Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche Bäume zu pflanzen. Es wird daher folgende Festsetzung getroffen:

- TF 4.4** *Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) BauGB sind die nicht überbauten Grundstücksflächen mindestens als Scherrasen anzulegen. Es ist je angefangene 500 m² nicht zu versiegelnder Fläche ein großkroniger und stadtklimaverträglicher Laubbaum zu pflanzen.*
- Pflanzqualität Baum:*
Hochstamm mit Stammumfang mindestens 16 - 18 cm, 3x verpflanzt

7.5 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB)

Zu den einzelnen Medien wird zunächst auf die Ausführungen unter Punkt 5.4 der Begründung, Teil A verwiesen.

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung wird das interne Leitungsnetz auch künftig für die Nutzungen zur Verfügung stehen und ist ggf. zu ergänzen. Die Übergabepunkte bleiben bestehen. Die Kapazitäten wurden bisher als ausreichend eingeschätzt

7.5.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist auch für die geplante Erweiterung über Leitungen im Bereich der Magdeburger Chaussee gesichert (vgl. hierzu Pkt. 5.4 der Begründung, Teil A).

Die Löschwasserbereitstellung ist für 96 m³/h über die vorhandenen Hydranten im Umkreis von 300 m möglich.

7.5.2 Entwässerung

Für die Ableitung von anfallendem Schmutzwasser können die vorhandenen Grundstücksanschlusskanäle (DN 300 und DN 150) genutzt werden.

Für die zukünftige abwassertechnische Erschließung sind nur die beiden vorhandenen Anschlussstutzen auf den Kanal DN 1600 zu verwenden. Bei der Ansiedlung von Gewerbe mit sehr hohem Schmutzwasseranfall oder besonderen Anforderungen an die Schmutzwasserbehandlung sind Einzelfallprüfungen erforderlich.

Das anfallende Niederschlagswasser soll im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit § 79b WG LSA ortsnahe versickert und verdunstet oder, wenn das nicht oder nur in Teilen möglich ist, in ein Gewässer abgeleitet werden. Für das betreffende Plangebiet steht die Götsche als Vorfluter zur Verfügung. Eine Ableitung von Niederschlagswasser über die anliegende Mischwasservorflut der HWS ist damit nicht vorgesehen.

Im Bebauungsplan Nr. 184 wird diesbezüglich eine Festsetzung zum Schutz des Wassers getroffen, vgl. hierzu Pkt. 7.4.2 der Begründung, Teil A bzw. der textlichen Festsetzung 3.7 des Bebauungsplanes Nr. 184.

7.5.3 Energieversorgung

Elektrotechnik

Die Energieversorgung Halle Netz GmbH hat mitgeteilt, dass eine Neubebauung über eine Neuerschließung mit notwendigem Aufbau des Versorgungsnetzes möglich ist. Neue Netzanschlüsse sind zu beantragen.

Für die neue Erschließung sind ein Erschließungskonzept zu erstellen sowie Erschließungsvereinbarungen abzuschließen. Das obliegt ggf. dem nachfolgenden Bauantragsverfahren.

Gas

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt weiterhin über das Netz der MITNETZ Gas.

Fernwärme

Unter dem Gesichtspunkt des Klimaschutzes ist künftig der Wärmebedarf neu zu errichtender Gebäude mit Wärmeenergie, die nur mit sehr geringen Treibhausgas-Emissionen verbunden ist, zu versorgen. Das Plangebiet ist bisher nicht durch Fernwärme erschlossen. Die Entfernung zwischen dem Energiepark Trotha und dem Plangebiet beträgt ca. 1,0 km und von der Kreuzung der Primär-Fernwärmetrasse in der Magdeburger Chaussee nur ca. 500 m.

Eine Fernwärmeversorgung des Plangebietes ist seitens des Flächeneigentümers bislang nicht angedacht. Eine Erschließung des Plangebietes und auch der im Umfeld vorhandenen Gewerbeflächen ist seitens des Energieversorgers derzeit nicht geplant, könnte jedoch ggf. im Rahmen der Kommunalen Wärmeplanung der Stadt Halle (Saale) thematisiert werden.

7.5.4 Telekommunikation

Sollten neue Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz benötigt werden, sind diese rechtzeitig abzustimmen.

Bei der Planung und Baudurchführung im Bereich der bestehenden Netze sind die Schutzabstände (30 cm bzw. die Forderung der Betreiber) einzuhalten. Können die Schutzabstände nicht eingehalten werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungseigentümer durchzuführen.

7.5.5 Abfallentsorgung

Entsprechend der Abfallwirtschaftssatzung Halle (Saale) (AbfWS) § 6 Abs. 1 Anschluss- und Benutzungszwang ist ein Grundstückseigentümer verpflichtet, sein Grundstück an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

7.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Nr. 24 BauGB)

7.6.1 Lärm

Das BauGB fordert, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind. Diese grundsätzliche Forderung kann bei der Aufstellung von Bebauungsplänen durch die Berücksichtigung der Vorgaben der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau — Berechnungsverfahren“ mit dem zugehörigen Beiblatt „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ umgesetzt werden.

Die DIN 18005, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau), nennt schalltechnische Orientierungswerte für den Immissionsschutz, die sich auf die Gebietseinteilung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beziehen. Dies erfordert, dass eine klare Gebietszuordnung i.S. der BauNVO möglich ist.

Weiter wird im Beiblatt 1 zur DIN 18005 auf nachgeordnete technische Regelwerke hingewiesen, so die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). In der TA Lärm wird auch geregelt, wie mit den Fällen umzugehen ist, in denen die Orientierungswerte nach DIN 18005 nicht angewendet werden können, so z.B. in vorbelasteten Bereichen, sog. „Gemengelagen“, zu denen auch der Geltungsbereich gerechnet werden kann.

Mit der Planung ist der Nachweis zu erbringen, dass die Schallemissionen der im Plangebiet zulässigen bzw. anzusiedelnden Unternehmen die maßgeblichen Richtwerte an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen nicht überschreiten. Bei auftretenden Konflikten sind schalltechnische Einschränkungen innerhalb des Plangebietes zu formulieren. Dazu wurden Schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, die dem Bebauungsplan Nr. 184 als Anlage 3 angefügt sind.

Immissionsorte

Anzahl, Lage sowie die der Schutzwürdigkeit des jeweiligen Gebietes entsprechenden Richtwerte wurden in Abstimmungen mit der Bauordnung und den Immissionsschutzbehörden der Stadt Halle (Saale) sowie des Landkreises Saalekreis für die Gemeinde Petersberg unter besonderer Berücksichtigung von Gemengelagen i.S. der TA Lärm wie folgt bestimmt:

Tab. 1: Immissionsorte mit Gebietseinstufung und Orientierungswerten/Immissionsrichtwerten

Nr.	Immissionsorte	Gebietseinstufung	IRW T/N [dB(A)]
	Lage		
IO H1	Stadt Halle (Saale), Wohnhaus „Magdeburger Chaussee 61/63“	Gewerbegebiet (GE)	65 / 50
IO S1	OT Sennewitz, Wohnbebauung an der Straße „Döckritzanger“	Mischgebiet (MI)	60 / 45
IO S2	OT Sennewitz, Wohnbebauung an der Straße „Am Bennecken“	Allg. Wohngebiet (WA)	55 / 40
IO S3	OT Sennewitz, Wohnhaus „Magdeburger Chaussee 50“	Mischgebiet (MI)	60 / 45

(Quelle: Schalltechnische Untersuchungen (Anlage 3))

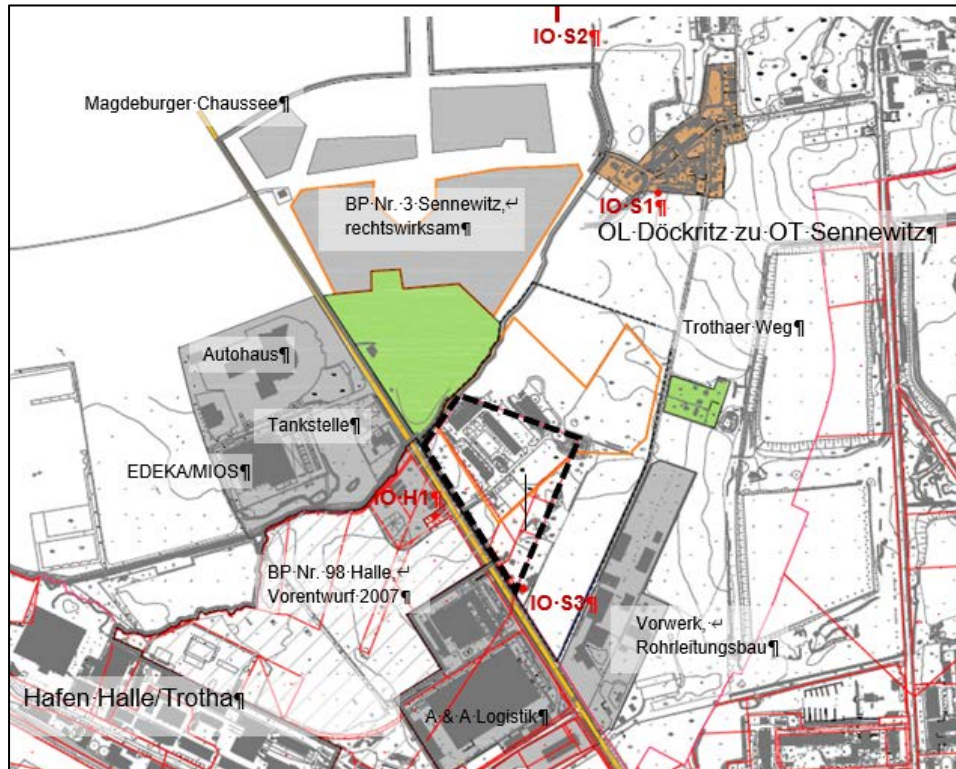
Bei dem Immissionsort (IO) H1 handelt es sich um eine Betriebswohnung, die in Verbindung mit dem Pumpwerk bzw. dem nachfolgenden Betriebsstandort steht. In dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 98 der Stadt Halle (Saale), in dessen Geltungsbereich sich das Gebäude befindet, wird für die Fläche ein Gewerbegebiet festgesetzt. Dieser Status wurde im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 184 bestätigt. Für eine unabhängige Wohnnutzung liegt keine Baugenehmigung vor.

Der IO S1 befindet sich im Abstand von ca. 500 m zum Plangebiet und betrifft das am nächsten gelegene Gebäude der Ortslage Döckeritz, die sich durch eine Mischnutzung auszeichnet.

Bei dem IO S2 handelt es sich um die in der Ortslage Sennewitz am nächsten gelegene Fläche, auf der eine Wohnbebauung geplant war (Entwurf FNP der Gemeinde Sennewitz 1998). Ein rechtswirksamer FNP liegt nicht vor. Gegenwärtig wird der FNP für die Gemeinde Petersberg neu aufgestellt. Da sich der IO S2 in etwa der gleichen Entfernung zum Plangebiet befindet, wie die weiter östlich nächstgelegene Wohnbebauung Am Tonloch Nr. 19, wird der IO S2 beibehalten.

Der Immissionsort Magdeburger Chaussee 50 (IO S3) unmittelbar an das Plangebiet angrenzend ist dem Außenbereich zuzuordnen. Der Schutzstatus wird von den im Saalekreis zuständigen Behörden als Mischgebiet eingestuft.

Abb. 4: Übersicht zu Lage der Immissionsorte und Vorbelastungen



(Quelle: Kartengrundlage Stadtgrundkarte)

Vorbelastung

Die Vorbelastung der Immissionsorte setzt sich aus der planerischen Vorbelastung und den Immissionen vorhandener Gewerbebetriebe zusammen. Die planerische Vorbelastung ergibt sich aus den im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 Gewerbegebiet „Vogelherd“ der Gemeinde Sennewitz festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln, wobei auch von einer anderen Nutzung als der derzeit realisierten Freiflächenphotovoltaikanlage ausgegangen wurde. Bei der Vorbelastung durch vorhandene Gewerbe fanden neben den im Umfeld ansässigen Betrieben auch leerstehende Gebäude Berücksichtigung.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass durch die gesamte Vorbelastung die schalltechnischen Orientierungswerte am Tag an allen IO deutlich unterschritten werden. In den Nachtstunden kommt es am IO S2 jedoch bereits zu einer Überschreitung um 1,6 dB(A) und am IO S3 zu einer Überschreitung um 1 dB(A). Dabei fand eine Entwicklung innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 98 der Stadt Halle (Saale) noch keine Berücksichtigung.

Ausgehend von diesem Sachverhalt wurde abgestimmt, dass an den zugrunde gelegten Immissionsorten im Rahmen der Abwägung eine Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes (IRW) toleriert werden könne. Auf Hinweis der unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Saalekreis erfolgte mit dem Entwurf eine Überprüfung und Fortschreibung des Gutachtens. Es wurde abgestimmt, dass für die Immissionsorte, an denen die Geräusch-Vorbelastung den üblicherweise anzusetzenden schalltechnischen Orientierungswert bzw. Gesamt-Immissionswert bereits überschreitet, die Geräusch-Zusatzbelastung durch das Plangebiet das Irrelevanzkriterium nach Ziff. 3.2.1 der

TA Lärm einhält, d. h. die Zusatzbelastung soll den Richtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreiten.

Die Festlegung, dass die beiden Bebauungspläne Nr. 98 und Nr. 184 (beide in der Planungshoheit der Stadt Halle (Saale)) das nach Abzug der Vorbelastung verbleibende Reserve-Kontingent am Gesamt-Immissionswert zu etwa gleichen Teilen ausnutzen sollten, bleibt für die Fortschreibung unverändert.

Zusammenfassend ergeben sich somit die folgenden Gesamt-Immissionswerte und Richtwerte für die beiden Bebauungspläne Nr. 98 und Nr. 184 (beide in der Planungshoheit der Stadt Halle (Saale)):

Tab. 2: Berechnung der Planwerte/Richtwerte für den Bebauungsplan Nr. 184

Immissionsort	S1		S2		S3		H1	
Ausweisung	MI		WA		MI		GE	
Zeitraum	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Gesamt-Immissionswert in dB(A)	60	45	55	43	63	48	65	50
Vorbelastung Gewerbe und Bebauungsplan Nr. 3 „Vogelherd“ (Gemeinde Petersberg) in dB(A)	48,2	42,2	45,3	41,6	52,1	46,0	47,2	44,4
Reserve-Kontingent für Bebauungspläne Nr. 98 und Nr. 184 in dB(A)	59,7	41,8	54,5	34,0*	59,2	39,0*	64,9	48,6
mögliche Gesamtbelastung in dB (A)	60,0	45,0	55,0	42,3	60,0	46,8	65,0	50,0

* = 6 dB(A) unter Gesamt-Immissionswert (Irrelevanzkriterium TA Lärm)

(Quelle: Schalltechnische Untersuchungen (Anlage 3))

Der Gutachter schlägt vor, den Bebauungsplan Nr. 184 so zu kontingentieren, dass dieser an den beiden relevanten Immissionsorten S3 und H1 das Reservekontingent im Mittel um etwa 3 dB(A) unterschreitet. Als maßgeblicher Immissionsort ist das Wohnhaus S3 mit einem anteiligen Planwert von nachts 40,7 dB(A) zu berücksichtigen.

Kontingentierung

Aus den zuvor erläuterten Ansätzen hat der Gutachter in einem Optimierungsprozess für einzelne Teilgebiete Emissionskontingente L_{EK} für die Tag- und Nachtstunden ermittelt, bei deren Festsetzung gegen die Ausweisung der Gewerbegebietsflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 184 keine schalltechnischen Bedenken bestehen.

TG 1.1/1.2	65 dB(A) Tag	49 dB(A) Nacht
TG 2	65 dB(A) Tag	49 dB(A) Nacht
TG 3	68 dB(A) Tag	47 dB(A) Nacht
TG 4	60 dB(A) Tag	40 dB(A) Nacht

Nach der Literatur können aufgrund von Erfahrungswerten die folgenden Emissionskontingente den möglichen Gebietsnutzungen zugeordnet werden:

eingeschränktes Gewerbegebiet	$57,5 \text{ dB/m}^2 \leq L_{EK} \leq 62,5 \text{ dB/m}^2$ (Tagzeit) $42,5 \text{ dB/m}^2 \leq L_{EK} \leq 47,5 \text{ dB/m}^2$ (Nachtzeit)
Gewerbegebiet	$62,5 \text{ dB/m}^2 < L_{EK} \leq 67,5 \text{ dB/m}^2$ (Tagzeit) $47,5 \text{ dB/m}^2 < L_{EK} \leq 52,5 \text{ dB/m}^2$ (Nachtzeit).

Danach liegen die vom Gutachter ermittelten Emissionskontingente in den zentralen Teilgebieten TG 1 und TG 2 (Standort der ehem. Kaserne) im Bereich eines Gewerbegebietes. Entlang der Magdeburger Chaussee ergibt sich im Teilgebiet TG 3 für die Nachtstunden ein eingeschränktes Gewerbegebiet, für das Teilgebiet TG 4 südlich der Zufahrt ist in den Nachtstunden keine gewerbliche Nutzung möglich. Die Werte liegen hier auch unter denen für ein eingeschränktes Gewerbegebiet.

Ergänzend können für einzelne Richtungssektoren die o. g. Emissionskontingente $L_{EK,i}$ um Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$ in dB(A) erhöht werden. Lediglich Richtung IO S3 ist dies ausgeschlossen. Eine gezielte Abstrahlung von Emissionen kann beispielsweise durch die Anordnung von Gebäuden, die Ausrichtung von Lüftungseinrichtungen oder Öffnungen erreicht werden.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass auf Basis der vorgeschlagenen Emissionskontingente inklusive der Zusatzkontingente zur Tageszeit die Gesamtbelastung den Gesamt-Immissionswert an allen Immissionsorten deutlich unterschreitet, an IO S1 und IO H1 wird auch der Nachtwert unterschritten. Lediglich an den beiden kritischen Immissionsorten IO S2 und IO S3 wird die aufgrund der Vorbelastung bestehende Überschreitung des Nachtwertes nur geringfügig um max. 0,4 dB(A) erhöht.

Die Stadt Halle (Saale) hat sich mit den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung auseinandergesetzt und ist den Empfehlungen des Gutachters gefolgt. Für die einzelnen Teilgebiete werden die vom Gutachter ermittelten Emissionskontingente sowie die Zusatzkontingente festgesetzt (vgl. Pkt. 7.2.1).

Mit den getroffenen Festsetzungen bleibt sowohl für eine Nutzung der vorhandenen Bebauung und geringfügigen Erweiterung innerhalb der Gemarkung Sennewitz als auch für die Entwicklung des Plangebietes südwestlich der Magdeburger Chaussee noch ein angemessener Spielraum für gewerbliche Ansiedlungen.

7.6.2 Luft

Die Luftqualität im Umfeld des Plangebietes wird durch die angrenzende Magdeburger Chaussee sowie gewerblich-industrielle Nutzungen im Umfeld beeinflusst. An der Luftschadstoffmessstelle in Höhe der Seebener Straße werden die Immissionsgrenzwerte von 40 µg/m³ für Stickstoffdioxid sicher eingehalten.

Die Magdeburger Chaussee wird in den übergeordneten Planungen als Frischluftschneise ausgewiesen. Damit verbunden ist ein Freihalten von Bebauung, um den Frischluftabfluss nicht zu beeinträchtigen. Dieser Ansatz wurde auch als Zielstellung für den Bebauungsplan Nr. 184 formuliert. Mit der Freihaltetrasse und insbesondere mit der Festsetzung der Baugrenze zur Magdeburger Chaussee wurde dieses planerische Ziel umgesetzt.

7.6.3 Licht

Es ist nicht davon auszugehen, dass das Plangebiet das gewerbliche Umfeld durch relevante Lichtemissionen beeinträchtigen wird.

7.6.4 Gefahrstoffe

Innerhalb des Plangebietes werden Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen, ausgeschlossen.

7.7 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB), nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und Abs. 6a BauGB) und Hinweise

7.7.1 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind die Flächen der ehemalige Kaserne sowie die Altablagerung (verfüllte Kiesgrube „Witte“) in der „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“ erfasst.

Zur Altlastrelevanz liegt eine Untersuchung vom Januar 2020 vor [26].

In Auswertung der Untersuchungen ist im Bebauungsplan Nr. 184 die Kennzeichnung von „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB *nicht* erforderlich.

Aus abfallrechtlicher und bautechnischer Sicht können sich bei Baumaßnahmen auf Grund der standorttypischen Gegebenheiten u.a. kontaminationsbedingte Mehraufwendungen ergeben. Dies ist in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu klären und zu berücksichtigen. Der Fachbereich Umwelt ist zwingend zu beteiligen.

Die ungefähre Ausdehnung der mit Abfällen verfüllten „Kiesgrube Witte“ wurde anhand der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde in den Bebauungsplan Nr. 184 übernommen und gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als *„Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind“* gekennzeichnet.

7.7.2 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und Abs. 6a BauGB)

Denkmale

Im Denkmalinformationssystem Sachsen-Anhalt gibt es keinen Eintrag im Gebiet (Stand 03/2023). Auf der gegenüberliegenden Seite der Magdeburger Chaussee ist das Wasserpumpwerk II (Haus-Nr. 65) als Baudenkmal verzeichnet. Eine Betroffenheit durch die Planung besteht nicht.

Mit Erwerb des ehemaligen Kasernenstandortes erfolgte 2008 die Prüfung eines archäologischen Kulturdenkmals und hier explizit auf Sennewitzer Gemarkung (Flur 9, Flurstücke 14/8 und 83). Dazu gab es Abstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA). Weiterhin teilte die unteren Denkmalschutzbehörde des Saalekreises mit, dass das archäologische Kulturdenkmal durch die militärische Nutzung in seinem Bestand erheblich gestört ist. Bei künftigen Erdarbeiten muss deshalb keine Prospektion vorgeschaltet werden.

Unabhängig davon gilt die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde und Merkmale eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung des LDA bzw. von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über das weitere Vorgehen entschieden. Bauausführende Betriebe sind auf die gesetzliche Meldepflicht hinzuweisen.

7.7.3 Hinweise

Für das Plangebiet sind, wie bereits dargelegt, Erfassungen zum Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten durchgeführt und darauf aufbauend eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen worden. Im Ergebnis dieser Prüfung ist eine Betroffenheit von Fledermäusen, Zauneidechsen und Brutvögeln nicht vollständig auszuschließen. Um ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Vermeidungsmaßnahmen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 184 zu beachten.

- 1 *Zum Schutz von Fledermäusen sind Bäume vor einer Fällung auf ein Quartierpotenzial für Fledermäuse durch einen Fachgutachter zu prüfen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Protokolle der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben.*
- 2 *Zum Schutz von Fledermäusen sind vorhandene Gebäude vor einem Abriss auf ein Quartierpotenzial für Fledermäuse durch einen Fachgutachter zu prüfen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Protokolle der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben.*

Zum Zeitpunkt der Erfassungen wies der vorhandene Baumbestand noch keine Quartiersstrukturen für Fledermäuse auf. Jedoch kann ein Vorkommen zum Zeitpunkt der Fällung der Bäume nicht ausgeschlossen werden.

Da es nicht beabsichtigt ist, zeitnah Gebäude abzureißen, ist auf Kontrollen verzichtet worden. Sollten Eingriffe in den vorhandenen Gebäudebestand einschließlich Sanierungsarbeiten notwendig werden, ist im Vorfeld eine Nutzung durch Fledermäuse zu prüfen.

Diese Kontrollen sind nur durch einen Fachgutachter vorzunehmen.

Die Festsetzung dieser Vermeidungsmaßnahmen ist notwendig, da eine sich über mehrere Jahre erstreckende Zeitspanne zwischen Kartierung und Umsetzung zu erwarten ist.

Die vorhandenen Gehölze stellen Brut- und Fortpflanzungsstätten für Vögel dar. Um eine Betroffenheit von Vögeln während der Brutzeit zu vermeiden, sind Gehölze nur außerhalb der Brutzeit zu fällen. Auf die Vorgaben nach § 39 Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen.

- 3 *Zum Schutz von Zauneidechsen ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche M 4 vor einer geplanten Inanspruchnahme der Flächen eine Präsenzkontrolle auf ein Vorkommen von Zauneidechsen durch einen Fachgutachter durchzuführen. Es sind mindestens 3 Begehungen in den Hauptaktivitätszeiten der Zauneidechsen (April bis September) durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben. Bei einem Nachweis von Zauneidechsen sind Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde umzusetzen.*

Innerhalb des ehemaligen Kasernenstandortes sind keine Zauneidechsen nachgewiesen worden. Jedoch waren die Flächen innerhalb der Maßnahmegfläche M 4 aufgrund einer Einzäunung für den Gutachter nicht zugänglich. Eine grundsätzliche Eignung ist unter Berücksichtigung des Sukzessionsstadiums derzeit nicht auszuschließen. Daher ist vor einer geplanten Inanspruchnahme, die eine Baufeldfreimachung einschließt, eine Kontrolle der Flächen durch einen Fachgutachter vorzunehmen.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden erst durch ein konkretes Handeln ausgelöst. Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes wird insofern geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der späteren Umsetzung ganz oder teilweise entgegenstehen können und somit zu einem vollzugsunfähigen Bebauungsplan führen. Es werden daher auf der Ebene des Bebauungsplans Voraussetzungen zur Überwindung von Verboten geschaffen, in dem in eine Befreiungs- oder Ausnahmelage geplant wird. Das ist im Hinblick auf Zauneidechsen für diese Teilfläche mit der getroffenen Festsetzung erfolgt.

Es wird mit der Festsetzung bereits geregelt, dass bei Nachweisen von Zauneidechsen Maßnahmen umzusetzen sind. Diese Maßnahmen umfassen ein Absammeln von Zauneidechsen sowie ein Umsiedeln in bereits errichtete Ersatzhabitate. Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 die Anzahl der vorkommenden Individuen nicht abgeschätzt werden kann, sind insbesondere Anzahl und Standorte der Ersatzhabitate

mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass erdeingreifende Maßnahmen erst nach einer Freigabe durch ein Fachgutachterbüro bzw. die untere Naturschutzbehörde zulässig sind.

Kampfmittel

Der Geltungsbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Bereich. In diesen Gebieten sind somit Funde von Kampfmitteln, insbesondere von Bombenblindgängern, möglich.

Vor der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ist die Fläche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder ein für eine Kampfmittelbeseitigung zugelassenes Unternehmen überprüfen zu lassen.

Bei erdeingreifenden Maßnahmen ist mindestens 16 Wochen vor Beginn ein Antrag an die Polizeidirektion Halle (Saale) als zuständige Gefahrenabwehrbehörde zu stellen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 umfasst eine Fläche von ca. **5,71 ha**. Die Flächen gliedern sich wie folgt:

8.1 Bauflächen

<i>Gewerbegebiet</i>		4,25 ha
	<i>davon nach GRZ überbaubar</i>	
davon TG 1.1	0,32 ha	0,26 ha
davon TG 1.2	1,71 ha	1,37 ha
davon TG 2	1,78 ha	1,42 ha
davon TG 3	0,14 ha	0,08 ha
davon TG 4	0,30 ha	0,18 ha

8.2 Verkehrsflächen

<i>Straßenverkehrsfläche, öffentlich</i>	0,01 ha
--	---------

8.3 Grünflächen

<i>Grünflächen, privat</i>	1,45 ha
----------------------------	---------

8.4 Versorgungsfläche

<i>Versorgungsfläche (Trafo)</i>	0,002 ha
----------------------------------	----------

9. Planverwirklichung

Maßnahmen zur Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 184 nicht erforderlich.

Es ist darauf hinzuweisen, dass für Gebäude über mehrere Flurstücke eine Vereinigungsbaulast erforderlich ist.

10. Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1 bis 12 BauGB)

10.1 Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1, 2, 3, 6 und 10 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 184 wurde im Jour Fixe zur Familienverträglichkeit am 20. Oktober 2017 vorgestellt. Es wurde darauf verwiesen, dass der Biotopverbund und die Erholungsnutzung im Bereich der nördlich außerhalb anschließenden Götsche gewährleistet bleiben und deshalb Abstandsflächen zum Gewässer, soweit sie noch auf städtischem Gelände liegen, Berücksichtigung finden sollen. Das Konzept wurde als familienverträglich beurteilt.

Durch die auf der Grundlage eines Gutachtens getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 184 zum Schallimmissionsschutz (*vgl. textliche Festsetzungen 1.4*) werden die Konflikte zu schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld nicht wesentlich verschärft.

Grundsätzlich negative Planungsauswirkungen sind nicht zu erwarten.

10.2 Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nrn. 4, 5 und 11 BauGB)

Mit dem Bebauungsplan Nr. 184 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftig gesicherte Nutzung des Standortes geschaffen. Ein Belassen des Standortes als Fläche des Bundes und damit als Außenbereich würde das Nutzungsspektrum deutlich einschränken und könnte über die gegenwärtigen Leerstände hinaus letztlich zu dessen Brachfallen führen.

10.3 Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Mit der Planung sind Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter verbunden. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Erheblichkeit in Bezug auf nachteilige Auswirkungen abzuschätzen. Die Beurteilung der Erheblichkeit erfolgt auf der Grundlage vorhandener Daten sowie gesetzlicher Bestimmungen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht dargestellt, der dieser Begründung als Teil B zu entnehmen ist. Nachfolgend wird eine Zusammenfassung der Berücksichtigung der genannten Belange wiedergegeben.

Belange des Klimaschutzes

Dem Klimaschutz wird mit Planaufstellung im besonderen Maße entsprochen. Zunächst ist darauf zu verweisen, dass ein Altstandort einschließlich der vorhandenen Bebauung nachgenutzt wird. Eine Inanspruchnahme von Freiräumen durch eine Bebauung wird somit vermieden. Die Nachnutzung ist somit ressourcenschonend.

Im Hinblick auf die Frischluftleitbahnen entlang der Magdeburger Chaussee und der Götscheaue, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 184 liegen, trifft der Bebauungsplan Nr. 184 Festsetzungen, um Beeinträchtigungen zu vermeiden. Zum einen wird die Baugrenze zurückgesetzt. Damit kann ein Frischluftabfluss weiterhin ungehindert erfolgen. Insbesondere an der Magdeburger Chaussee sind darüber hinaus positive Effekte auf das Lokalklima mit den Festsetzungen von Grünflächen verbunden.

Die Frischluftleitbahn entlang der Götsche wird durch eine zukünftige Bebauung nicht beeinträchtigt. Mit den Festsetzungen von Grünflächen und insbesondere einer Baugrenze wird der auch im Flächennutzungsplan angestrebte Korridor gewährleistet.

Der Bebauungsplan Nr. 184 trifft zwar keine Festsetzung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen, im Zuge der Energiewende wird jedoch davon ausgegangen, dass zumindest auf allen Flachdächern neu zu errichtender Gebäude entsprechende Anlagen vorgesehen werden.

Weitere Ausführungen zum Klimaschutz sind auch Pkt. 2.3.4 des Umweltberichtes (Begründung, Teil B) zu entnehmen.

Neben den im Bebauungsplan Nr. 184 festgesetzten bzw. in Pkt. 2.3.4 des Umweltberichtes dargestellten Maßnahmen werden im mikroklimatischen Gutachten [30] auch Maßnahmen empfohlen, die sich in der Form nicht im Bebauungsplan Nr. 184 widerspiegeln. Zu nennen ist in erster Linie eine Dachbegrünung auf Neubauten. Im Allgemeinen werden mit Dachbegrünungen zwei Wirkungen verbunden. Das sind zum einen eine Klimaregulierung und zum anderen ein Regenwassermanagement.

Im Bebauungsplan Nr. 184 wird keine Dachbegrünung festgesetzt. Das ist wie folgt zu begründen:

Gründächer sollen die Umgebung durch Verdunstung kühlen. Diese Wirkung ist jedoch umso intensiver, je geringer die Gebäudehöhe ist. Der Bebauungsplan Nr. 184 lässt Gebäudehöhen von 15 – 20 m zu. Die klimatischen Effekte wirken damit nur sehr eingeschränkt bis gar nicht auf die bodennahe Lufttemperatur.

Es ist darüber hinaus darauf hinzuweisen, dass in den Monaten mit einer starken Sonneneinstrahlung Gründächer mit einer einfach-intensiven Begrünung aufgrund fehlenden Wassers vertrocknen. Die dann dunklen Substratschichten heizen sich stark auf. Die beabsichtigte Klimaregulierung tritt nicht auf.

Ergänzend wird auf eine Studie im Auftrag des Deutschen Wetterdienstes verwiesen [31]. In dieser wurde untersucht, inwieweit Gründächer zur Kühlung eines Stadtquartieres beitragen. Erst bei sehr hohen Flächenanteilen der Dachbegrünung (ab ca. 25 %) sind signifikante Abkühlungswerte zu ermitteln. Im zu entwickelnden Gewerbegebiet wird der Anteil der Dachflächen in Bezug auf versiegelte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen) geringer sein, so dass eine Abkühlung auch bei vollständiger Begrünung aller Dachflächen nicht eintreten wird.

Gründächer speichern einen Großteil des Regenwassers und geben es über Verdunstung langsam wieder ab. Die damit verbundenen Dachlasten bedingen eine höhere Statik, die mit hohen Kosten einhergeht. Der gleiche Effekt kann mit Verdunstungsmulden und Rigolen kostengünstiger erzielt werden. Der Bebauungsplan Nr. 184 setzt daher Maßnahmen zur Verdunstung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser fest, vgl. textliche Festsetzung 3.7.

Belange des Naturschutzes

Auch wenn mit dem Bebauungsplan Nr. 184 ein bereits intensiv bebauter Altstandort nachgenutzt wird, werden mit den getroffenen Festsetzungen weitere Bodeninanspruchnahmen zulässig. Diese gehen einher mit der Beseitigung von Gehölzen, Ruderal- und Rasenflächen. Der Eingriff in Natur- und Landschaft ist, soweit das im Rahmen des verfolgten Entwicklungszieles für diesen Standort vereinbar war, durch grünordnerische Festsetzungen gemindert worden. Des Weiteren werden erhaltenswerte Strukturen insbesondere in den Randbereichen zum Erhalt und zur ökologischen Aufwertung festgesetzt. Mit diesen Maßnahmen kann ein vollständiger Ausgleich für Eingriffe, die mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 184 verbunden sein werden, nachgewiesen werden.

Im Hinblick auf den speziellen Artenschutz werden im Ergebnis der Erfassungen besonders und streng geschützter Arten Maßnahmen zum Schutz der Arten hergeleitet und im Bebauungsplan Nr. 184 als Festsetzung bzw. Hinweis übernommen. Belange des Artenschutzes stehen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 184 nicht entgegen.

10.4 Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Entwicklung des Standortes dient der Stärkung der Funktion der Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum und Wirtschaftsstandort.

Mit der Planung werden am Standort zwischenzeitlich ansässige Nutzungen gesichert und weitere gewerbliche Ansiedlungen vorbereitet bzw. Arbeitsplätze geschaffen.

Die weitgehende Ausnutzung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für die festgesetzte Baufläche entspricht der bereits vorhandenen intensiven Nutzung. Den Einschränkungen, die die Entwicklung zusätzlicher Grünflächen im Gebiet darstellen würde, wird durch externe Maßnahmen entgegengewirkt.

Für die künftige innere Erschließung werden keine Festsetzungen getroffen.

Das Planungsziel, der wirtschaftlichen Entwicklung einen möglichst großen Handlungsspielraum zu geben und die künftige Wettbewerbsfähigkeit zu gewährleisten, wird damit erreicht. Positive Auswirkungen der Planung liegen insbesondere in der Neuschaffung von Arbeitsplätzen.

Durch den Ausschluss von weiteren schutzwürdigen Nutzungen im Gebiet wird zudem die Entwicklung des Standortes für Industrie und Gewerbe Halle Trotha / Sennewitz gesichert. Auch einer mittelfristigen optionalen Entwicklung in der angrenzenden Gemarkung Sennewitz steht der Bebauungsplan Nr. 184 nicht entgegen.

Negative Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Zentrenstruktur können durch die strikten Einschränkungen für Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden.

10.5 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Mit der Planung im Gebiet wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen verbunden sein, da in den bisher ungenutzten Bereichen ergänzende gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind.

Aufgrund der im Verhältnis dazu hohen Verkehrsbelegung und der Kapazität der Magdeburger Chaussee wird das zu erwartende Verkehrsaufkommen keine signifikanten Auswirkungen haben.

In dem den Bebauungsplan Nr. 184 begleitenden Verkehrsgutachten wird die Leistungsfähigkeit der Anbindungen des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz sowie der angrenzenden Knotenpunkte untersucht und insgesamt aus verkehrsplanerischer Sicht die Umsetzbarkeit bestätigt.

Der im Bebauungsplan Nr. 184 berücksichtigte Freihaltekorridor sichert die künftigen Entwicklungsoptionen des ÖPNV entlang der Magdeburger Chaussee.

10.6 Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Die Belange des Hochwasserschutzes sind von der Planung nicht betroffen. Ein Rückstau durch Hochwasser der Saale ist nicht zu erwarten.

10.7 Belange des städtischen Haushaltes

Durch die Planung ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt. Die Planungskosten einschließlich Fachgutachten und weiterer Untersuchungen werden über

einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB vom Grundstückseigentümer getragen.

Weitere Belange, die in die Abwägung hätten einbezogen werden müssen und bislang noch nicht berücksichtigend betrachtet worden sind, sind nicht ersichtlich.

Begründung – Umweltbericht, Teil B

(nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Bezüglich des Standortes wird auf die Gliederungspunkte 2 und 5 der Begründung, Teil A verwiesen.

Der ehemalige Kasernenstandort in Halle-Trotha soll planungsrechtlich für eine gewerbliche Nutzung vorbereitet werden. Ziel ist es, ein möglichst breites Spektrum der in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen zu ermöglichen. Dabei sollen die bestehende Bebauung und innere Erschließung beibehalten und ergänzt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 werden daher als Art der baulichen Nutzungen Gewerbegebiete (GE) festgesetzt. Die Nutzungen werden eingeschränkt durch Ausschluss von

- Störfallbetrieben nach 12. BImSchV,
- Einzelhandelsbetrieben

sowie durch die Festsetzung von

- Lärmemissionskontingenten differenziert für die GE-Teilgebiete.

Des Weiteren werden für die GE-Teilgebiete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen getroffen:

- Grundflächen (GRZ) von 0,8 für die Teilgebiete TG 1.1, TG 1.2 und TG 2 sowie von 0,6 für die Teilgebiete TG 3 und TG 4
- überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen sowie
- Höhe baulicher Anlagen: bis 10 m für das Teilgebiet TG 3, von 15 m für die Teilgebiete TG 1.1 und TG 4 sowie von 20 m für die Teilgebiete TG 1.2 und TG 2.

Zur Erschließung des Plangebietes wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche zur Anbindung an die Magdeburger Chaussee festgesetzt.

Weiterhin werden Festsetzungen getroffen zu

- Maßnahmen für den besonderen Artenschutz
- Stellplatzbefestigungen und Baumpflanzungen auf Stellplätzen
- Entwicklung von Grünflächen mit Hecken, Baumreihen, Gehölzinseln und Blumenwiesen.

Des Weiteren werden auch Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen, die Fassadenbegrünungen für Neubauten sowie zur Oberflächengestaltung umfassen.

Weiterführende Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind Pkt. 7 der Begründung, Teil A, sowie der Planzeichnung zu entnehmen.

Zur Größe der festgesetzten Flächen bzw. dem Bedarf an Grund und Boden wird auf Pkt. 8 der Begründung, Teil A, verwiesen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

1.2.1 Rechtliche Grundlagen

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der vorliegende Umweltbericht berücksichtigt die Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB und betrachtet die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Umweltbelange und insbesondere die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen zueinander.

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 184 sind aufgrund seiner besonderen räumlichen Lage auch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen. Hierbei ist insbesondere eine dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad sowie der Vielfalt, Eigenart, Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft sicherzustellen.

Der besondere Artenschutz ist in § 44 BNatSchG geregelt und wird gleichfalls in die Umweltprüfung eingestellt. Es wird dabei auf den vorliegenden Artenschutzfachbeitrag (Anlage 4) abgestellt.

1.2.2 Inhalt und Umfang der Umweltprüfung

Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad für die zu ermittelnden Belange sind in einem Scoping-Termin am 07.09.2017 durch die Stadt Halle (Saale) festgelegt worden. Folgende Belange sind in die Umweltprüfung einzustellen:

- Schutzgut Mensch
Notwendigkeit einer Schallimmissionsprognose
Erstellung eines Verkehrsgutachtens
- Schutzgüter Fläche/Boden
Bodengutachten zur Bewertung von Altablagerungen
- Schutzgüter Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt
Faunistische Untersuchungen zu Brutvögeln, Zauneidechsen
Kontrolle des Baumbestandes auf holzbewohnende Käfer
Bestandsaufnahme vorhandener Biotopstrukturen
Erfassung gesetzlich geschützter Biotope sowie nach Baumschutzsatzung geschützter Bäume
- Schutzgut Wasser
Abstimmung zur Einleitung von Regenwasser in die Götsche
- Schutzgüter Klima/Luft
Freihaltung von Luftleitbahnen entlang der Götsche und der Magdeburger Chaussee
Überstellung von Stellplätzen mit Bäumen
- Schutzgut Landschaft
Prüfung zur Festsetzung eines Grünstreifens entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze in Verbindung mit der außerhalb des Plangebietes verlaufenden Götscheaue
- Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter
Beachtung archäologischer Bodendenkmale

1.2.3 Fachplanungen

Im Hinblick auf die Umweltbelange existieren Ziele von Fachplänen für das Plangebiet wie folgt:

- Regionaler Entwicklungsplan Halle:
Oberzentrum Halle und Verdichtungsraum
L 50 (Magdeburger Chaussee) als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße
- Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale):
Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Bund
Maßnahmefläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang der nordöstlichen Stadtgrenze in Bezug auf die außerhalb des Stadtgebietes verlaufende Götscheaue
Freihaltetrasse für Straßenbahn entlang der Magdeburger Chaussee
Freihaltekorridor für nördlichen Saaleübergang
- Landschaftsrahmenplan:
Zuordnung zum Teilraum 6 – Trotha / Trotha-Hafen
Freihaltung des Götschtetals als Ventilationsbahn
- Fachbeitrag Stadtklima zum Landschaftsplan und zum Flächennutzungsplan:
Zuordnung zum Industriegebiet Nord
Erhalt der umgebenden Kaltluftentstehungsgebiete
bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion
maßvolle Nachverdichtung
- Lärmaktionsplan der Stufe 2 für die Stadt Halle (Saale):
keine Maßnahmen an der Magdeburger Chaussee notwendig
- Luftreinhalteplan:
Plangebiet liegt nicht in Umweltzone
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Halle (Saale):
Entwicklung eines gemeindeübergreifenden Gewerbegebietes

Weitere Ausführungen zu vorliegenden gesamtstädtischen Planungen und Konzepten sind Pkt. 4.2 der Begründung, Teil A, zu entnehmen.

2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand von Halle (Saale) unmittelbar an der Stadtgrenze im Stadtteil Trotha. Dieser Stadtteil wird im Süden des Stadtteils durch Wohnen und im Norden durch Industrie und Gewerbe geprägt. Kennzeichnend für diesen Stadtteil ist die Hauptverkehrsstraße L 50 (Magdeburger Chaussee), die das Stadtgebiet von Halle (Saale) nach Norden an die überregionalen Verkehrswege (z.B. Autobahn A 14) anbinden.

Das Plangebiet umfasst die Fläche der ehemaligen Kaserne Trotha. Die militärische Nutzung wurde Anfang der 1990er Jahre aufgegeben. Der Gebäudebestand und die erschließenden Straßen sind noch vollständig vorhanden. Der bebaute Kasernenbereich setzt sich nach Norden außerhalb des Plangebietes fort.

In den Geltungsbereich wurden zudem im Süden des Plangebietes ein an der Magdeburger Chaussee gelegenes Wohngrundstück und ein gewerblich genutztes Grundstück einbezogen.

Die Magdeburger Chaussee grenzt südwestlich an das Plangebiet an und dient der äußeren Erschließung. In einer Entfernung von ca. 5 km befindet sich die Anschlussstelle Halle-Trotha an die Autobahn A 14.

Nach Nordosten an das Plangebiet angrenzend setzt sich der Kasernenstandort durch Bebauung sowie Freiflächen (vormals Antennenfeld) fort. Diese Freiflächen sind als Pferdekoppel verpachtet. Nach Nordosten und Osten werden bis an die Ortslage Döckritz bzw. den Trothaer Weg die Flächen als Acker genutzt.

Nordwestlich des Plangebietes in einem Abstand zur Plangebietsgrenze von ca. 15 – 17 m fließt die Götsche, ein Gewässer 2. Ordnung. Die Götsche wird beidseitig durch Grünflächen in unterschiedlicher Breite begleitet. In sehr geringem Umfang reichen die Grünflächen auch in das Plangebiet. Nordwestlich der Götsche erstrecken sich gleichfalls Ackerflächen, Grünflächen sowie eine Freiflächenphotovoltaikanlage. Südwestlich der Magdeburger Chaussee befindet sich das Industriegebiet Halle-Trotha.

Im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 existieren keine Störfallbetriebe.

2.1.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes, ergänzt mit den Ergebnissen der anderen Fachgutachten, dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

2.1.2.1 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Arten und Lebensräume nach der europäischen Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutz-Richtlinie (Natura 2000-Gebiete)

Auf der Grundlage des BNatSchG und des NatSchG LSA sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Plangebiet ist naturräumlich den Stadtlandschaften zuzuordnen, *vgl. hierzu Pkt. 5.5.1 der Begründung, Teil A*. In den Stadtlandschaften sind die Naturgüter in hohem Maße anthropogen überprägt und der naturhistorisch gewachsenen Funktionalität entrissen. Insbesondere aufgrund der vollständigen Überprägung des Bodens wird für Stadtlandschaften keine potenzielle natürliche Vegetation angegeben.

Aktuelle Vegetation/Biotop- und Nutzungstypen

Die Erfassungen zur Aufnahme der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen erfolgten im September 2019 und im Juli 2020. Die Abgrenzung der nachfolgend beschriebenen Biotoptypen ist dem Bestandsplan (Anlage 1) zu entnehmen.

Sonstiger Einzelbaum (HEX)

Das Plangebiet weist teilweise einen Altbaumbestand auf. Dieser ist insbesondere südwestlich des Bürogebäudes und auf der außerhalb des Zauns angrenzenden Grünfläche vorhanden. In der Anlage 5 sind die Bäume aufgelistet sowie die der Baumschutzsatzung [16] unterliegenden Bäume gekennzeichnet.

Dominierende Arten sind Pappel und Gemeine Esche. Eschen sind als Baumreihe entlang der Garagen gepflanzt.

Gebüsch frischer Standorte (HYA)

Im Osten des Plangebietes sind Gebüsche vorhanden, die sich teilweise außerhalb des Plangebietes fortsetzen. Das ist insbesondere im Bereich der Aufschüttungen der Fall. Diese Gebüsche haben sich durch Sukzession entwickelt. In der Gehölzschicht dominieren Hybridpappel, Ahorn-Arten (*Acer negundo*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*) und Birke. In geringeren Anteilen kommen auch Hundsrose und Robinie vor. Aufgrund des Baumalters und der Wuchshöhe herrscht noch ein Gebüschcharakter vor.

Im Bereich des Wohnhauses ist das Gebüsch auf die Ziergehölze aus der früheren Gartennutzung zurückzuführen. Es kommen daher auch Obst- und Nadelgehölze vor.

Mesophile Grünlandbrache (GMX)

Im rückwärtigen Bereich des Wohngrundstückes hat sich eine Grünlandbrache entwickelt. Hier sind Ablagerungen vorhanden. Teilweise ist das Grünland hier auf Scherrasen zurückzuführen und teilweise durch Sukzession entstanden.

Dominierende Grasarten sind Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) und Gemeines Knäuelgras (*Dactylis glomerata*). Typische Wiesenkräuter sind nur vereinzelt vorhanden. Hohe Anteile nehmen hingegen Stauden wie Gemeiner Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Gewöhnlicher Natternkopf (*Echium vulgare*) ein.

Im Bereich der Bäume setzt bereits eine Verbuschung ein (Jungwuchs Hybrid-Pappel, Birke, Esche, Ahorn, Brombeeren u.a.). Da eine unregelmäßige Pflege erfolgt, ist die Verbuschung ein natürlicher Sukzessionsvorgang.

Scherrasen (GSB)

Die Freiflächen an den Gebäuden sind als Scherrasen ausgebildet. Aufgrund der Pflegeintensität ist dieser artenarm. In trockenen Bereichen bzw. unter Bäumen war der Rasen lückig. Im Bereich des Gewerbes (Flurstücke 12/3 und 12/4) wird der Rasen regelmäßig durch Autos überstellt, so dass er auch hier nicht geschlossen ist.

Entlang der Magdeburger Chaussee sind die Flächen gleichfalls als Scherrasen zu bewerten. Die Pflege erfolgt nicht so intensiv, jedoch regelmäßig mehrmals im Jahr.

Die Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist von sehr geringer Bedeutung. Das ist auf die andauernde intensive bauliche Nutzung des Plangebietes zurückzuführen. Hervorzuheben sind lediglich der Baumbestand und die Sukzessionsfläche im Osten. Diese Sukzessionsfläche hat sich jedoch auf einer Ablagerungsfläche entwickelt, so dass auch hier die Naturnähe nur gering ist.

Faunistisches Artenspektrum

In der Vegetationsperiode 2017 erfolgten faunistische Sonderuntersuchungen (vgl. hierzu auch Anlage 4). Diese umfassten folgende Artengruppen:

- Reptilien
- Brutvögel
- Fledermäuse
- Eremit
- Amphibien

Im Plangebiet wurden von April bis Juni 2017 insgesamt 22 *Vogelarten* mit jeweils einem bis max. 3 Brutpaaren erfasst. Weitere 10 Arten nutzten das Plangebiet als Nahrungsraum. Die vergleichsweise hohe Artenzahl ist auf die Größe und die Struktur insbesondere im Osten des Plangebietes zurückzuführen. Auch die in der Nachbarschaft vorhandenen avifaunistisch interessanten Bereiche (Gärten) tragen zur Artenvielfalt bei.

Die Verteilung der Arten gibt die strukturellen Unterschiede wieder. Höhlen- (Star, Feldsperling) bzw. gebäudebrütende (Hausrotschwanz, Haussperling) Arten wurden in Gebäudenähe festgestellt. In den Gebüsch an den Gebäuden bzw. im Osten wurde die Mehrzahl der Gebüschbrüter (Grasmücken, Finken, Zilpzalp) nachgewiesen.

Alle nachgewiesenen Brutvögel sind besonders geschützt. Die Grauammer ist den streng geschützten Arten zuzurechnen. Auf den Vorwarnlisten der Roten Listen Deutschlands bzw. Sachsen-Anhalts werden 4 Arten geführt (Grauammer, Haussperling, Feldsperling, Gartenrotschwanz). Als gefährdete Arten sind auf den Roten Listen Bluthänfling und Star verzeichnet.

Für *Zauneidechsen* weist das Plangebiet nur auf Teilflächen eine Habitateignung auf. Bei den Begehungen konnten keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Lediglich im Bereich der angrenzenden Pferdekoppel, die sich jedoch außerhalb des Plangebietes befindet, gelangen Nachweise. Die östlich gelegenen Flächen (Flurstücke 12/15 und 13/1) weisen eine Habitateignung auf, waren aber unzugänglich und konnten daher nicht geprüft werden.

Im Plangebiet ist zwar Altbaumbestand vorhanden, dieser weist jedoch keine Quartiere für *Fledermäuse* auf. Der Gebäudebestand wurde nicht untersucht, da aktuell keine Maßnahmen (Sanierung, Abriss) vorgesehen sind. Grundsätzlich ist der Gebäudebestand als Lebensraum geeignet.

Im Rahmen der Begehungen der Fläche konnten keine Nachweise streng geschützter *Amphibienarten* erbracht werden. Lediglich Grünfrösche konnten als besonders geschützte Amphibien nachgewiesen werden. Im Plangebiet sind auch keine Laichgewässer vorhanden. Auch als Landlebensraum bzw. Migrationsfläche besteht keine Eignung.

Im Hinblick auf die angrenzende *Götsche*, die sich einschließlich der begleitenden Grünstrukturen außerhalb des Plangebietes befindet, ist für Amphibien aufgrund der Strömung keine Eignung als Laichgewässer zu ermitteln.

Die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Tiere ist insgesamt mit einer geringen Bewertung einzustufen. Die Vielfalt der vorhandenen Vegetationsstrukturen sowie deren Naturnähe ist nur gering. Lediglich das Vorkommen einer artenreichen Avifauna ist hervorzuheben.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wies die untere Naturschutzbehörde darauf hin, dass die dem Artenschutzfachgutachten zugrunde liegende Datenlage nicht mehr aktuell sei. In der Rechtsprechung wird im Allgemeinen von einem Zeitraum von fünf Jahren ausgegangen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 184 ist die Aktualität der Erfassungsergebnisse geprüft worden (vgl. hierzu Anlage 7). Das Plangebiet wird nach wie

vor intensiv bebaut bzw. versiegelt. Die Grünflächen werden regelmäßig gepflegt. Auch der Autohandel an der Magdeburger Chaussee (Flst. 13/2) wird noch betrieben.

Eine Lebensraumeignung für:

- Brutvögel
- Reptilien
- Fledermäuse

ist weiterhin gegeben. Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass darüber hinaus weitere besonders oder streng geschützte Arten bzw. Artengruppen vorkommen können.

Biotopverbund

Das Plangebiet weist aufgrund der intensiven baulichen Nutzung keine Funktionen für den Biotopverbund auf. Die westlich an das Plangebiet angrenzende Götscheaue stellt eine regional bedeutsame Biotopverbundeinheit zwischen dem Petersberg und der Saale dar.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Schutzgebiete i.S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Die nächstgelegenen europarechtlich geschützten Gebiete sind das FFH-Gebiet „Porphyrkuppenlandschaft nordwestlich Halle“ (DE 4437 302) bzw. das FFH-Gebiet „Brandberge in Halle“ (DE 4437 309), jeweils in einer Entfernung von ca. 1,4 km.

Sonstige Schutzgebiete

Im Geltungsbereich befinden sich keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 22 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope. Auch weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind weder im Plangebiet noch angrenzend ausgewiesen.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das Landschaftsschutzgebiet „Saale“ und der Naturpark „Unteres Saaletal“ westlich bis nordwestlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 1 km bzw. 1,3 km gelegen.

Demnach befinden sich im Wirkungsbereich des Plangebietes keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

2.1.2.2 Fläche

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um Flächen der ehemaligen Kaserne Halle-Trotha. Nach Nutzungsaufgabe durch den Bund erfolgte im Rahmen der Bestandsbebauung eine gewerbliche Nachnutzung.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich das Industriegebiet Halle-Trotha im Südwesten sowie Ackerflächen.

2.1.2.3 Boden

Für das Plangebiet liegen ein Ingenieurgeologisches Gutachten aus dem Jahr 1970 in Vorbereitung der Bebauung des Standortes [22] und ein Baugrundgutachten [23] für die östlichen, derzeit noch unbebauten Flächen vor.

Für den bereits bebauten Bereich wird davon ausgegangen, dass aufgrund der intensiven Nutzung kein gewachsener Boden mehr ansteht. Auch die Flächen zwischen Magdeburger Chaussee und Zaun sind durch Umlagerungsprozesse des Bodens gekennzeichnet. Zum einen befand sich hier teilweise auch ein Kiesabbau [22] und zum anderen sind Leitungen erdverlegt worden.

Auch der östliche Bereich ist bereits überprägt [23]. Es ist ein sehr stark inhomogenes Gemenge aus überwiegend fein- und gemischtkörnigen Erdstoffen (Schluff und schluffiger Sand) mit z. T. erheblichen anthropogenen Anteilen (Bauschutt, Asche, Kohle) und Beimengungen (Glas, Dachpappe) erkundet worden. Die Mächtigkeiten der Auffüllungen variieren von 4,0 bis 6,3 m unter Geländeoberkante. Bei den Erkundungsbohrungen wurde lokal Sicker- und Schichtenwasser bei 1,5 m unter Geländeoberkante festgestellt. Der Grundwasserspiegel wurde in Tiefen ab 5,0 bis 6,3 m unter Geländeoberkante (GOK) angetroffen. Insbesondere innerhalb der sehr stark inhomogenen Auffüllungen ist mit lokalen Wasseranschnitten und Staunässe zu rechnen.

Im Hinblick auf den Boden sind in der Umweltprüfung die Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) innerhalb des Plangebietes zu beschreiben und zu bewerten. In Anlehnung an das Bodenfunktionsbewertungsverfahren (BFBV-LAU) [24] sind folgende Funktionen zu bewerten:

1. natürliche Funktionen

- als Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit und
- als Bestandteil des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Wasserhaushaltes
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

- Rohstofflagerstätte,
- Fläche für Siedlung und Erholung,
- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Innerhalb des Plangebietes stehen aufgrund der Vornutzung keine natürlich gewachsenen Böden mehr an. Auf dem ehemaligen Kasernengelände sind auf den unversiegelten Flächen Auffüllungen erfolgt, die die Funktion als Lebensraum für Pflanzen zwar erfüllen können, sie weisen jedoch nur eine geringe Bodenfruchtbarkeit auf. Die unversiegelten Flächen sind zudem Bestandteil des Naturhaushaltes, anfallendes Niederschlagswasser kann auf diesen Flächen versickern.

Die im Osten einbezogenen Flächen sind gleichfalls bebaut oder es sind Ablagerungen vorhanden. Somit ist auch hier von einem überprägten Boden mit einer geringen Bodenfruchtbarkeit auszugehen.

Es liegen keine Hinweise vor, dass der Boden innerhalb des Plangebietes eine besondere Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte aufweist.

Insgesamt überwiegt für das Plangebiet aufgrund der derzeitigen Nutzung ein wirtschaftlicher Ansatz.

Altablagerungen

Innerhalb des Plangebietes sind die Flächen der ehemaligen Kaserne sowie eine verfüllte Kiesgrube als Altablagerung in der „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“ erfasst.

Im Ergebnis von Untersuchungen sind diese Ablagerungen nicht als „erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet“ einzustufen. Es können jedoch Auswirkungen bei erdeingreifenden Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden, *vgl. hierzu auch Pkt. 7.7.1 der Begründung Teil A.*

2.1.2.4 Wasser

Grundwasser

Zum Zeitpunkt der Erkundungen im Rahmen des Baugrundgutachtens [23] wurde innerhalb der Auffüllungen lokal Sicker- und Schichtwasser ab 1,5 m unter GOK festgestellt. Der Grundwasserspiegel wurde in Tiefen ab 5 bis 6,3 m unter GOK angetroffen.

Nach den Angaben im Umweltatlas [14] beträgt der Grundwasserflurabstand 2 bis 5 m unter GOK. Je nach Saison und Niederschlagsintensität sowie Wasserführung von Götsche bzw. Saale sind deutlich geringere Flurabstände von Sicker-/Schichtwasser und Grundwasser möglich. Insbesondere innerhalb der sehr stark inhomogenen Auffüllungen ist mit lokalen Wasseranschnitten und Staunässe zu rechnen.

Im Geltungsbereich bzw. angrenzend befinden sich keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Fließgewässer oder stehenden Gewässer vorhanden. Jedoch verläuft nordwestlich, außerhalb der Geltungsbereichsgrenze die Götsche. Diese ist ein Gewässer 2. Ordnung. Die Götsche mündet in einer Entfernung von ca. 1,6 km westlich des Plangebietes in die Saale.

Im Bereich des Plangebietes sind für die Götsche keine Hochwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete ausgewiesen.

2.1.2.5 Klima/Luft

Klimabestimmend für das Plangebiet ist die Lage im Lee des Harzes (hercynisches Trockengebiet). Das langjährige Mittel der Niederschläge beträgt ca. 500 mm/Jahr. Aufgrund des Niederschlagsmaximums in den Monaten Juni und Juli ist das Plangebiet dem Sommerregentyp zuzurechnen. Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt ca. 9°C.

Innerhalb des Stadtgebietes hat sich ein Stadtklima herausgebildet, das durch eine starke Erwärmung oberflächennaher Luftschichten, Verringerung der Luftfeuchtigkeit und Veränderung der Luftzirkulation gekennzeichnet ist. Weiterhin sind die Schadstoffanteile in der Luft, insbesondere in den Straßenräumen erhöht.

Der Fachbeitrag Stadtklima [11] ordnet das Plangebiet dem Industriegebiet Nord zu. Dieses Industriegebiet ist in Bezug auf die klimatische Situation durch aus nördlicher und nordwestlicher Richtung einströmende Kaltluft begünstigt. Eine Vorbelastung geht von Verkehrsemissionen entlang der Magdeburger Chaussee aus.

Aufgrund der Überbauung und Versiegelung ist das Plangebiet im Gegensatz zum angrenzenden Landschaftsraum (Aue der Götsche, Weideflächen im Norden) kein Kaltluft- bzw. Frischluftentstehungsgebiet. Auch eine Kaltluftabfluss- bzw. -durchflussfunktion ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Die nordwestlich außerhalb des Plangebietes verlaufende Götscheaue dient als Frischluftbahn mit regionaler Bedeutung. Eine Vorbelastung des Frischluftabflusses besteht im Bereich des Plangebietes nicht. Die vorhandene Bebauung hat einen Abstand von mindestens 15 m, gemessen von der Böschungsoberkante. Zudem ist die am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches vorhandene Bebauung, die sich innerhalb eines 30 m-Korridors zur

Götsche befindet, nur eingeschossig. Das Plangebiet stellt demnach keine Barriere für den Frischluftabfluss dar.

2.1.2.6 Wirkungsgefüge zwischen 2.1.2.1 bis 2.1.2.5

Die Schutzgüter Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser und Luft / Klima beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Innerhalb des Plangebietes weisen die unversiegelten Bodenflächen auf einen belebten Oberboden hin, der nahezu vollständig mit einer Pflanzendecke überzogen ist. Auch wenn es sich bei dem Boden um aufgefülltes Material handelt, sind somit gute Bedingungen für die Grundwasserneubildung am Standort vorhanden. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen sind überwiegend nutzungsbestimmt. Das faunistische Artenspektrum spiegelt zum einen die intensive bauliche Nutzung wider, wird aber auch durch die angrenzenden ökologisch wertvolleren Bereiche geprägt.

In der Gesamtbetrachtung ist daher das Wirkungsgefüge zwischen den Naturgütern am Standort insgesamt als „mittelmäßig ausgeprägt“ zu bezeichnen.

2.1.2.7 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- und Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Das Ortsbild wird durch die Lage am Stadteingang geprägt. Der Stadteingang ist entlang der Magdeburger Chaussee durch eine gewerbliche Nutzung gekennzeichnet. Das Plangebiet fügt sich insofern ein.

An der Magdeburger Chaussee wird das Ortsbild im Plangebiet zunächst durch das Wohngrundstück und durch das für einen Autohandel genutzte Grundstück gekennzeichnet.

Daran schließt sich nach Norden ein breiter Grünstreifen an, der als Freihaltetrasse angelegt worden ist. Durch die die Rasenfläche gliedernden Gehölze bildet dieser Grünbereich eine Zäsur zur stark befahrenen Magdeburger Chaussee.

Das Plangebiet weist, da es nicht öffentlich zugänglich ist, keinen Erholungswert auf. Erholungsrelevant ist die nordwestlich, außerhalb des Plangebietes fließende Götsche mit der begleitenden Aue. Zwischen der Brachwitzer Straße und der Magdeburger Chaussee ist ein Rad- und Fußweg vorhanden, der jedoch in Richtung Döckritz und somit auch in Höhe des Plangebietes nur als Trampelpfad eingeschränkt nutzbar ist.

Durch die umgebenden Gewerbebetriebe weist auch das Umfeld keine Aufenthaltsqualität auf.

2.1.2.8 Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung (Wohnumfeld, Erholung, Familien-/Kinderfreundlichkeit)

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Das Plangebiet befindet sich in einem durch Gewerbe dominierten Bereich. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf das sich westlich der Magdeburger Chaussee erstreckende Gewerbegebiet verwiesen. In einer Entfernung von ca. 300 m befindet sich

nördlich des Plangebietes die dörflich geprägte Ortslage Döckritz. Im Süden unmittelbar angrenzend liegt ein Wohngrundstück und im Nordwesten eine Betriebswohnung.

Im Rahmen einer gutachterlichen Bewertung zu Vorbelastungen an diesen dem Wohnen dienenden Standorten wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte tags noch deutlich unterschritten werden. Nachts hingegen werden die Orientierungswerte erreicht bzw. überschritten. Die Überschreitungen liegen jedoch noch unterhalb eines tolerierbaren Schwellenwertes.

Im Plangebiet selbst sind keine schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden.

Das Plangebiet weist keine der Erholung dienenden Ausstattungen auf (Wege, Spielbereiche usw.). Es ist aufgrund von Einzäunungen auch nicht öffentlich zugänglich. Auch im Umfeld sind keine Erholungsflächen vorhanden.

2.1.2.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (kulturelles Erbe)

Es befinden sich keine Baudenkmale nach dem Denkmalschutzgesetz im Plangebiet. Außerhalb des Plangebietes sind Kulturdenkmale verzeichnet, die jedoch von der Planung nicht berührt werden.

2.1.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

So ist z.B. die Beschaffenheit des Bodens für die Grundwasserinfiltration und die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag verantwortlich, gleichzeitig kann Grundwasser bei einem geringen Grundwasserflurabstand Einfluss auf oberflächennahe Gewässer sowie das dadurch beeinflusste Biotop- und Artenvorkommen (Röhricht, Amphibien) haben. Das vorhandene Artenspektrum der Tiere ist abhängig von der Biotopausstattung. Die Gehölzbestände sind potenzielle Brutstätten bzw. Ansitzwarten für bestimmte Vogelarten und die Ackerfläche ist Nahrungsraum für Greifvögel, die nach Kleinsäuern jagen, sowie ggf. Brutbereich für Bodenbrüter. Gleichzeitig können Tiere auch einen großen Einfluss auf die Vegetation ausüben, indem Vögel beispielsweise Samen verbreiten.

Im Hinblick auf die Schutzgüter sind keine über die bereits beschriebenen Wechselwirkungen hinausgehenden Wirkungen zu ermitteln.

Es sind keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebiete betroffen.

2.1.2.11 Zusammenfassende Bewertung

Bei einer Bewertung der Schutzgutkriterien mit den Bewertungsstufen gering, mittel und hoch ist der schutzgutübergreifenden Gesamtbewertung der Teilschutzgüter „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ (gering-mittel), „Fläche“ (gering), „Boden“ (gering), „Wasser“ (gering-mittel), „Luft/Klima“ (mittel), „Landschaft“ (mittel), „Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung“ (gering), „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ (gering) insgesamt mit einer geringen Wertigkeit zuzurechnen.

2.1.2.12 Status-quo-Prognose (Nullvariante)

Das Plangebiet wurde jahrzehntelang überwiegend als Kaserne genutzt. Der Gebäudebestand ist noch vorhanden. Da das Plangebiet dem Außenbereich zuzurechnen ist (vgl. hierzu Pkt. 1 der Begründung, Teil A), sind eine Nachnutzung der vorhandenen Gebäude und Flächen nur eingeschränkt möglich und bauliche Ergänzungen nicht zulässig.

Somit ist eine Weiternutzung im derzeit bereits praktizierten Rahmen möglich. Der Status-Quo könnte auf längere Sicht beibehalten werden.

Auf die Schutzgüter hätte ein Belassen im Status Quo keine Auswirkungen.

Über diese allgemeine Einschätzung der Entwicklung des Standortes hinausgehende genauere Prognosen liegen nicht vor. Eine Notwendigkeit zu vertiefenden Untersuchungen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege)

2.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 wird das Ziel verfolgt, ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Mit der Planung wird somit eine begonnene Nachnutzung und eine Weiterentwicklung des Standortes planungsrechtlich gesichert. Unter Berücksichtigung der vollständigen Überprägung des Bodens wird eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen angestrebt.

2.2.2 Beschreibung der infolge der Durchführung zu erwartenden Wirkfaktoren nach Anlage 1 Nr. 2 b BauGB

Für die nachfolgende Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Nummer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

2.2.2.1 Abrissarbeiten, Bau und Vorhandensein der Anlage

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 184 werden auch bauliche Erweiterungen bzw. Ergänzungen des vorhandenen Gebäudebestandes zulässig. Damit sind Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen sowie das Landschaftsbild verbunden. Aktuell ist aufgrund der Auslastung kein Rückbau von Gebäuden vorgesehen, dieser kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan Nr. 184 trifft dazu auch keine Festsetzungen.

2.2.2.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

Hierunter sind vorrangig die Aspekte Flächen, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu betrachten.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine bereits vollständig überprägte Fläche, die nach Nutzungsaufgabe gewerblich weiter genutzt wird. Es werden mit der Umsetzung keine natürlichen oder naturnahen Vegetationsbestände und somit wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie Bereiche mit einer hohen biologischen Vielfalt in Anspruch genommen. Auch die Bodenstruktur weist keine Natürlichkeit mehr auf.

2.2.2.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 184 soll sich ein Gewerbegebiet entwickeln. Aufgrund der Vorbelastung im Hinblick auf Schallauswirkungen können neue bzw. weitere gewerbliche Nutzungen zu Beeinträchtigungen schutzbedürftiger Nutzungen führen.

Die weiteren genannten Emissionen sind, sollten sie relevant werden, im Rahmen eines nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

2.2.2.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Es wird aufgrund der zulässigen gewerblichen Nutzung Gewerbemüll anfallen.

2.2.2.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Aus der Planaufstellung sind keine derartigen Risiken herzuleiten.

2.2.2.6 Kumulierung der Wirkfaktoren mit Vorhaben benachbarter Plangebiete (unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen)

Es befinden sich im Umfeld keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz. Auch auf die Nutzung natürlicher Ressourcen hat das Plangebiet keine Auswirkungen.

2.2.2.7 Auswirkungen auf das Klima und die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 184 wird eine Neuversiegelung von ca. 12.000 m² zulässig, das entspricht ca. 20 % des Geltungsbereichs. Daraus ergeben sich Beeinträchtigungen auf die Luft- und Klimaqualität. Insbesondere kann es zu einer Verstärkung des Wärmeinseleffektes führen. Es werden im Bebauungsplan Nr. 184 daher Festsetzungen getroffen, um erhebliche negative Auswirkungen auf das Klima zu mindern. Zu nennen sind insbesondere Fassaden- und Dachbegrünungen sowie Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen.

Im Hinblick auf geplante Gehölzpflanzungen ist auf den Klimawandel insoweit abzustellen, als Arten gepflanzt werden, die zumindest stadtklimaverträglich sind.

Darüber hinaus ergeben sich aus den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 184, hier vorrangig zur Art der Nutzung, keine Hinweise auf eine Anfälligkeit gegenüber den Folgen eines Klimawandels.

2.2.2.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Es wird von dem Einsatz üblicher Bau- und Betriebstechniken sowie -stoffe ohne relevante Umweltauswirkungen ausgegangen.

2.2.3 Planungsprognose

Die mit der Umsetzung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt können in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen differenziert werden. Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen nur vorübergehend während der Bauphase. Anlagebedingte Wirkungen

beschränken sich auf die Inanspruchnahme von Bodenfläche sowie die Wirkungen im Landschaftsraum. Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb eines Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt sind dahingehend vielfältig, da diese auf alle Schutzgüter wirken können und sich die Erheblichkeit auch nach der Art und Menge der Emissionen bemisst. Da der Bebauungsplan nicht vorhabenbezogen aufgestellt wird, kann eine Prognose nur in Bezug auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgenommen werden.

2.2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Arten und Lebensräume nach der europäischen Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutz-Richtlinie (Natura 2000-Gebiete)

Tiere

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 184 sind baubedingte Auswirkungen auf die im Zuge von Baufeldfreimachungen stattfindende vollständige Beseitigung der vorhandenen Vegetationsstrukturen und hier insbesondere von Bäumen zu verzeichnen. Das führt zu einem Verlust der Brut- und Fortpflanzungsstätten vorkommender Tiere.

Anlagebedingt sind die genannten Verluste dauerhaft im Bereich der Versiegelungen (Straßen, Gebäude usw.). Im Anschluss an die Fertigstellung von Hochbauten werden Freiflächen mit Scherrasen oder Ziergehölzen angelegt. Aufgrund der Pflegeintensität bieten diese Grünflächen nur eingeschränkt Lebensräume für Tiere.

Da sich im Plangebiet ein Gewerbegebiet entwickeln soll, werden sich auch weiterhin sogenannte Kulturfolger ansiedeln, die z.B. gegenüber Lärm nicht empfindlich sind.

Pflanzen

Wie bereits ausgeführt, werden vorhandene Vegetationsstrukturen baubedingt beseitigt. Das betrifft jedoch überwiegend Scherrasen, im Osten des Plangebietes aber auch Ruderalgehölze.

Anlagebedingt wird es zu einer weiteren Überprägung des Standortes kommen. Auch im Ausgangszustand sind aufgrund der vorangegangenen baulichen Nutzung des Plangebietes die Bodenverhältnisse überprägt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 184 werden Bodenflächen vollständig versiegelt, die somit nicht mehr als Standort für Pflanzen dienen können. Die künftigen Grünflächen werden in hohem Maße durch den Pflegeaspekt gekennzeichnet sein. Es können anlagebedingt ca. 4.200 m² derzeit mit Pflanzen bestandene Flächen zusätzlich versiegelt werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf Pflanzen sind nicht zu ermitteln.

Biologische Vielfalt und Natura 2000-Gebiete

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 184 wird keine Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten und Lebensräume haben. Innerhalb des Plangebietes kommen mit Ausnahme der Grauammer keine streng geschützten Arten vor, eine Betroffenheit im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG kann durch eine bauzeitliche Einschränkung vermieden werden.

Mit der geplanten Entwicklung sind keine Wirkungen verbunden, die wesentlich über die Geltungsbereichsgrenze hinausgehen werden. Somit sind auch keine Auswirkungen auf die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

2.2.3.2 Fläche

Es handelt sich bei dem Plangebiet überwiegend um die Fläche der ehemaligen Kaserne Trotha, die nach Nutzungsaufgabe gewerblich nachgenutzt wird. Mit dem Bebauungsplan wird diese Fläche einer weiteren baulichen Nachnutzung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) zugeführt.

2.2.3.3 Boden

Im Plangebiet steht aufgrund der Vornutzung kein natürlich gewachsener Boden mehr an. Dennoch können im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 184 bisher unversiegelte Flächen in Anspruch genommen werden. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 184 wird sich die zulässige Versiegelung um ca. 4.200 m² bzw. 7,4 % erhöhen.

2.2.3.4 Wasser

Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Auf den nicht zu überbauenden Grundflächen anfallendes Oberflächenwasser kann weiterhin versickern.

2.2.3.5 Klima, Luft

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Frischluftbahn. Im Westen grenzt mit der Götscheaue eine bedeutsame Kaltluftschneise an. Mit dem festgesetzten Gewerbegebiet werden vorhandene Gebäude im Bestand gesichert. Eine ggf. mögliche bzw. zulässige Neubebauung in den Teilgebieten TG 1.1 und TG 3 berücksichtigt die Funktion der Kaltluftschneise und setzt die Baugrenze in einem Abstand von 30 m zur Böschungsoberkante der Götsche fest, so dass keine Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses durch eine Barriere zu verzeichnen sein wird, *vgl. hierzu auch Pkt. 7.2.4 der Begründung, Teil A.*

Dem Ziel der Freihaltung der Frischluftbahn wird auch durch Festsetzung von Grünflächen in einem 15 m Korridor, gemessen von der Böschungsoberkante, entsprochen, *vgl. hierzu auch Pkt. 7.4.1 der Begründung, Teil A.*

2.2.3.6 Wirkungsgefüge zwischen 2.2.3.1 bis 2.2.3.5

Das in Pkt. 2.1.2.6 dargestellte Wirkungsgefüge bleibt mit Umsetzung der Baumaßnahmen grundsätzlich erhalten. Mit der zusätzlichen Inanspruchnahme der Fläche bzw. des Bodens und der damit verbundenen vollständigen Beseitigung der Vegetation gehen Lebensräume insbesondere für Brutvögel verloren. Durch eine Bebauung des Plangebietes kommt es nicht zu standortklimatischen Beeinträchtigungen des Landschaftsraumes. Weitere Schutzguteingriffe haben keine nachteiligen Auswirkungen auf das sonstige Wirkungsgefüge innerhalb der Schutzgüter.

2.2.3.7 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Landschaftsbild wird sich verändern. Für eine Neubebauung sind insbesondere Flächen im südlichen bis östlichen Randbereich sowie innerhalb der vorhandenen Grünflächen entlang der Magdeburger Chaussee möglich. Jedoch fügt sich das Plangebiet in die Stadteingangssituation mit einer dominierenden Gewerbenutzung ein. Es entstehen auch im Plangebiet keine grundsätzlich neuen Bebauungsstrukturen. Somit ist der Eingriff in das Landschaftsbild nicht erheblich.

Es sind von der Überplanung keine Erholungsflächen oder -funktionen betroffen.

2.2.3.8 Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung

Mit der Entwicklung eines Gewerbegebietes im Plangebiet sind Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen zu erwarten. Daher wurde eine schalltechnische Bewertung (Anlage 3) vorgenommen, um unter Einhaltung von Orientierungswerten eine gewerbliche Entwicklung im Plangebiet abzuschätzen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte tags noch nicht ausgeschöpft sind, *vgl. hierzu auch Pkt. 7.6.1 der Begründung, Teil A*. Somit ist innerhalb dieses Rahmens eine gewerbliche Einschränkung möglich. Allerdings sind nachts Einschränkungen notwendig, um den Ruheanspruch schutzbedürftiger Nutzungen einzuhalten.

2.2.3.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes ist keine Betroffenheit von Kultur- und sonstigen Sachgütern zu erwarten.

2.2.3.10 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Für das Plangebiet ist nicht davon auszugehen, dass die zwischen den Schutzgütern am Standort entstehenden Wechselwirkungen zu zusätzlichen Beeinträchtigungen führen werden, die über das Maß der zu den Einzelaspekten ermittelten Auswirkungen hinausgehen.

Es werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten mit dem Bebauungsplan Nr. 184 berührt.

2.2.3.11 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Mit dem Bebauungsplan Nr. 184 wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 184 wird als sogenannter Angebots-Bebauungsplan aufgestellt. Es werden im Hinblick auf Emissionen Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Schallemissionen dürfen nur in dem Maße vom Plangebiet ausgehen, dass an den schutzbedürftigen Nutzungen die Orientierungswerte eingehalten werden. Festsetzungen zu weiteren Emissionen, z.B. zu Gerüchen werden nicht getroffen.

2.2.3.12 Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame sowie effiziente Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 184 trifft diesbezüglich keine Festsetzungen. Es werden allerdings auch keine Festsetzungen getroffen, die die Nutzung erneuerbarer Energien ausschließen.

2.2.3.13 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 184 sind erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden verbunden, die auf die dauerhafte Inanspruchnahme von Bodenflächen zurückzuführen sind. Dies werden jedoch durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 184 kompensiert.

Die Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter sowie Wechselwirkungen sind aufgrund der Vorprägung nicht erheblich. Es sind auch keine Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete zu verzeichnen.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich der festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen während der Bau- und Betriebsphase

2.3.1 Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung

2.3.1.1 Anforderungen und Maßnahmen einschließlich Festsetzungen und Pflanzlisten

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG im Bebauungsplan erfolgen.

Der Bebauungsplan Nr. 184 trifft für die Bauflächen dahingehend Festsetzungen, dass die zulässige Grundfläche in den Teilgebieten differenziert festgesetzt wird. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Gestaltung der Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche getroffen.

Eine Minderung des Eingriffs in die Schutzgüter Boden und Wasser erfolgt hinsichtlich der zulässigen Versiegelung für Stellplätze. Auf den Stellplätzen anfallendes Niederschlagswasser soll direkt versickern.

Unter dem Aspekt des Klimaschutzes sind Stellplätze mit Bäumen zu überstellen. Es soll ein Aufheizen dieser Flächen gemindert werden.

Die nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Götscheaue stellt, wie ausgeführt, eine Biotopverbundachse sowie eine Frischluftschneise dar. Daher wird in übergeordneten Fachplanungen ein Erhalt bzw. eine Entwicklung eines Grünkorridors entlang der Götsche als Zielstellung formuliert. Der Bebauungsplan Nr. 184 reagiert darauf dahingehend, dass am nordwestlichen Rand des Plangebietes Grünflächen festgesetzt werden, die sich innerhalb eines 15 m breiten Korridors, gemessen ab der Böschungsoberkante des Gewässers, befinden und bis in das Plangebiet ragen. Des Weiteren wird die Baugrenze in einem Abstand von 30 m gleichfalls ab der Böschungsoberkante festgesetzt. Somit wird, sollten die vorhandenen Gebäude durch Neubauten ersetzt werden, der Bereich für den Frischluftaustausch verbreitert.

Im Hinblick auf den Ausgleich für Eingriffe werden im Plangebiet Maßnahmen festgesetzt, die eine ökologische Aufwertung der Flächen bewirken. Mit dem ermittelten Neuwert können Eingriffe vollständige kompensiert werden.

2.3.1.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt

Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen werden vor dem Hintergrund vorgenommen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 184 gemäß § 14 i. V. mit § 18 BNatSchG mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein kann, der, wenn er unvermeidbar ist, auszugleichen oder zu ersetzen ist (§ 15 BNatSchG). Das Maßnahmenkonzept ist im Punkt 2.3 bzw. im Punkt 6.1.5 der Begründung, Teil A, beschrieben. Die nachfolgende Bilanzierung dient daher als „Kontrollrechnung“, inwieweit die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 184 verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt mit den im grünordnerischen Maßnahmenkonzept getroffenen Festsetzungen ausgeglichen werden können.

Um die vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung bilanzieren zu können, werden alle vorhandenen Strukturen im Planungsbereich erfasst und nach einem abgestimmten Bewertungsschlüssel ökologisch beurteilt. Die geplanten Strukturen, die nach einer vollständigen Realisierung aller im Bebauungsplan Nr. 184 vorgesehenen Maßnahmen vorhanden wären, werden nach dem gleichen Schlüssel bewertet. Der Vergleich des ökologischen Bestands- mit dem ökologischen Neuwert lässt erkennen, inwieweit eine Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs des

Bebauungsplanes Nr. 184 möglich ist. Hinsichtlich der Bewertung der Planungssituation wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 184 und die darin formulierten Entwicklungsziele abgestellt, denn nur diese sind rechtswirksam.

Basis der ökologischen Bilanzierung ist das sachsen-anhaltinische Modell zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen [19]. Diese Richtlinie weist den detailliert ausgewiesenen Nutzungs- und Biototypen einen bestimmten Wert an Punkten je m² zu. Für den Planungsraum bietet sich dieses Modell an, da es die unterschiedlichen Biototypen differenziert erfasst.

Im Hinblick auf die Bilanzierung wurde das Plangebiet dahingehend differenziert, dass die bebaute Fläche der ehemaligen Kaserne nicht eingestellt wurde. Diese Fläche ist im Bestandsplan gekennzeichnet und in der nachfolgenden Bilanzierungstabelle gesondert aufgeführt.

Die im Bestand vorkommenden Biototypen sind dem Bestandsplan (Anlage 1) zu entnehmen. Für die Ermittlung des Planungswertes wird auf die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen verwiesen, die die betreffenden Flächen bzw. die Entwicklungsziele wiedergeben.

Im Hinblick auf die gemäß Bewertungsmodell vorgegebenen Ansätze wurde bei der Bilanzierung der in den Flächen M 1 und M 2 zu entwickelnden Blühwiesen ein abweichender Biotopwert gewählt. Das Bilanzierungsmodell enthält keinen Biotopwert für Blühwiesen. Eine Zuordnung als mesophiles Grünland ist aufgrund der Lage und der Nutzung bzw. Verwertung des Aufwuchses nicht gerechtfertigt. Mit der extensiven und alternierenden Mahd wäre hingegen auch ein Scherrasen, wie er sich im Bestand zeigt, nicht angemessen. Daher wurde ein Aufwertungspotenzial von 4 Biotopwertpunkten gegenüber dem Ausgangswert mit 7 Punkten in Ansatz gebracht (das entspricht in etwa dem Mittelwert zwischen Scherrasen und Grünland).

Tab. 3: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Flächenart		Wert-Faktor	Flächengröße in m ²		Biotopwert	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
nach § 34 zu beurteilende Fläche			33.410	33.410		
<u>Bestandsbewertung</u>						
BS	Gebäude	0	75	-	-	-
VSB	Straße	0	735	-	-	-
VPX	Parkplatz	2	790	-	1.580	-
VPX	Sportplatz	2	1.550	-	3.100	-
GSB	Rasen	7	13.643	-	95.501	-
GMX	Grünlandbrache	14	1.175	-	16.450	-
HEC	Baumgruppe	20	615	-	12.300	-
HEX	Einzelbaum	12	232	-	2.784	-
HEX	Einzelbaum (auf geplanter Baufläche)	12	1.960	-	23.520	-
HYB	Gebüsch ruderaler Standorte	15	2.960	-	44.400	-
<u>Festsetzungen Bebauungsplan</u>						
VSB	Straße, versiegelt	0	-	100	-	-
BS	Trafo	0	-	20	-	-
BS	versiegelbar GRZ (0,8) (TG 1 - 2)	0	-	3.732	-	-
BS	versiegelbar GRZ (0,6) (TG 3 - 4)	0	-	2.640	-	-
<u>Fl. auß. zul. Grundfläche</u>			-	<u>2.698</u>		
GSB	verbleibende Fläche	7	-	2.698	-	18.886
<u>Grünflächen</u>				<u>14.155</u>		
HEC	Baumgruppe (E1)	20	-	615	-	12.300
GMx*	Blühwiese (M1)	11	-	4.686	-	51.546
HEX	Einzelbaum auf M 1 (Bestand)	12	-	199	-	2.388
HEC	Baumgruppe (M1)	13	-	680	-	8.840
GMx*	Blühwiese (M2)	11	-	2.962	-	32.582
HEX	Einzelbaum auf M 2 (Bestand)	12	-	33	-	396
HYB	Gebüsch ruderaler Standorte (Bestand)	15	-	1.850	-	27.750
HYA	Gebüsch heimischer Arten (M 3)	16	-	2.450	-	39.200
(GSB)	sonst. Grünfläche (Götsche)	7	-	100	-	700
HRB	Baumreihe (A 1)	9	-	580	-	5.220
<i>Summe</i>			<i>57.145</i>	<i>56.145</i>	<i>199.635</i>	<i>199.808</i>
Bilanz						173

* Mittelwert aus mesophilem Grünland und Scherrasen

Diese Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 ein ausgeglichenes Ergebnis aus. Mit den festgesetzten Maßnahmen kann der mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 184 einhergehende Eingriff vollständig kompensiert werden.

2.3.2 Maßnahmen zum speziellen Artenschutz

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind Vermeidungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln in den Bebauungsplan Nr. 184 als Hinweise aufgenommen worden. Aufgrund der Unzugänglichkeit einer Teilfläche wird darüber hinaus eine Präsenzprüfung auf ein Zauneidechsenvorkommen im Vorfeld einer Inanspruchnahme im Maßnahmenkonzept des Artenschutzfachbeitrages hergeleitet.

Diese Maßnahmen umfassen als Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen zeitliche Einschränkungen zum Baubeginn bzw. Kontrollen auf ein Vorkommen geschützter Arten im Gebäude- und Baumbestand (Fledermäuse, Brutvögel). Es sind für diese beiden Artengruppen nach derzeitigem Kenntnisstand keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Sollten im Ergebnis der Präsenzprüfung Zauneidechsen nachgewiesen werden, so sind durch den Fachgutachter die notwendigen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen. Es kann festgestellt werden, dass eine potenzielle Betroffenheit von Zauneidechsen dem Bebauungsplan Nr. 184 nicht entgegensteht. Da die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erst durch ein konkretes Handeln ausgelöst werden, ist dieser Ansatz zur Berücksichtigung des Schutzes von Zauneidechsen angemessen. Dieser Ansatz stellt keine unzumutbare, insbesondere zeitliche Einschränkung zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 184 auf dieser Teilfläche dar.

Es sind 2024 Nachbegehungen vorgenommen worden, um die Aktualität der Ergebnisse des Artenschutzfachbeitrags zu überprüfen (vgl. Anlage 7). In der gutachterlichen Stellungnahme wird Folgendes ausgeführt:

Im Hinblick auf den Gebäudebestand ist festzustellen, dass dieser weiter genutzt werden soll. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 184 lassen eine intensivere bauliche Nutzung der Flächen zu. Im Falle eines Abrisses von Gebäuden oder Gebäudeteilen (z.B. der Fahrzeughallen) sind gemäß Maßnahmenkonzept Kontrollen auf ein Vorkommen von Fledermäusen durchzuführen. Diesbezüglich ergibt sich somit keine Notwendigkeit einer Ergänzung von Maßnahmen.

Das im Bebauungsplan Nr. 184 bereits berücksichtigte Artenspektrum ist auch 2024 anzutreffen. Es ergeben sich keine weiteren oder zusätzlichen Betroffenheiten, die im Maßnahmenkonzept zu berücksichtigen wären.

2.3.3 Maßnahmen zum Immissionsschutz / Emissionsschutz

Im Ergebnis einer schalltechnische Untersuchung [27] wurde ermittelt, dass in der Tagzeit die Orientierungswerte an den schutzbedürftigen Nutzungen nicht ausgeschöpft werden. Nachts werden diese Orientierungswerte erreicht bzw. überschritten. Insofern werden im Bebauungsplan Nr. 184 Emissionskontingente für die einzelnen Teilgebiete festgesetzt, vgl. hierzu auch Pkt. 7.6.1 der Begründung, Teil A.

2.3.4 Maßnahmen zum Klimaschutz

Im Hinblick auf Belange des Umweltschutzes werden die im grünordnerischen Konzept (vgl. Pkt. 6.2 der Begründung, Teil A) formulierten Ziele wie folgt berücksichtigt:

Gestaltung und Aufwertung der Stadteingangsbereiche durch Baumpflanzungen an der Magdeburger Chaussee

Die bereits vorhandenen Bäume an der Magdeburger Chaussee befinden sich im Straßenflurstück. Der Geltungsbereich umfasste dieses jedoch nicht. Es wird eine Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen im Freihaltekorridor (Maßnahme A 1) getroffen. Das genannte Ziel wird im Bebauungsplan Nr. 184 umgesetzt.

Berücksichtigung des Frischluftkorridors entlang der Götsche

Die Götsche verläuft nordwestlich, außerhalb des Plangebietes. Zur Abgrenzung des Frischluftkorridors wurde die nächstgelegene vorhandene Bebauung im Plangebiet berücksichtigt. Diese befindet sich in einem Abstand von ca. 15 m zur Götsche. Die unbebauten Flächen innerhalb dieses 15-m-Streifens werden, sofern sie im Geltungsbereich liegen, als Grünfläche im Bebauungsplan Nr. 184 festgesetzt und somit einer Bebauung entzogen.

Weiterhin wird die Baugrenze im Nordwesten des Geltungsbereiches in einem Abstand von 30 m zur Götsche festgesetzt. Bei einer künftigen Neubebauung im Nordwesten des Plangebietes können Gebäude nur zurückgesetzt errichtet werden. Der Frischluftkorridor wird somit gesichert.

Freihaltung einer Frischluftschneise entlang der Magdeburger Chaussee durch ein Zurücksetzen einer Bebauung

Diese Zielsetzung wird im Bebauungsplan Nr. 184 durch Zurücksetzen der Baugrenze in den Teilgebieten TG 3 und TG 4 berücksichtigt. Somit wird entlang der Magdeburger Chaussee ein Frischluftaustausch durch eine mögliche Bebauung nicht beeinträchtigt.

Des Weiteren wird eine Beeinträchtigung der Frischluftschneise im Zuge einer Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 184 durch Festsetzung von Anpflanz- und Erhaltungsgeboten (A/E 1 und A/E 2) sowie eine Reduzierung der zulässigen Versiegelung durch eine GRZ von 0,6 vermieden.

Installation von Abwärme- und/oder Lüftungsanlagen

Im Klimagutachten [30] wird ausgeführt, dass Anlagen für Abwärme und Lüftungsanlagen nicht am Boden installiert werden sollten. Aufgrund der geringeren Auswirkungen dieser technischen Anlagen auf das Mikroklima wird empfohlen, diese Anlagen auf den Dachflächen der Gebäude zu konzentrieren.

Vermeidung des Aufheizens von Innenräumen

Bei der Gestaltung von Fassaden und insbesondere der Anordnung von Fensterflächen ist ein Kompromiss zwischen ausreichender Besonnung der Innenräume und Verschattungsmöglichkeiten als Schutz vor Überwärmung umzusetzen.

Vermeidung von Beeinträchtigungen der Kaltluftströme

Wie bereits ausgeführt, sind Maßnahmen in Bezug auf bestehende Kaltluftströme bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 184 zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, neu zu errichtende Gebäude in Ost-West-Ausrichtung anzuordnen. Derzeit stellt das vorhandene viergeschossige Bürogebäude aufgrund der Ausrichtung quer zur Strömungsrichtung eine Kaltluftbarriere dar. Allerdings sind Auswirkungen auf den Kaltluftabfluss nur in den ersten Nachtstunden zu verzeichnen. Dennoch sollte eine Verstärkung der Wirkungen durch die Gebäudestellung bei künftigen Neubaumaßnahmen beachtet werden.

Des Weiteren beeinflussen höhere Gebäude mit einer geringeren Grundfläche die Strömungsverhältnisse weniger als flache und langgezogene.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für dieses Plangebiet nicht. Es handelt sich um die Nachnutzung eines bereits bebauten und erschlossenen Standortes. Mit dieser Wiedernutzbarmachung von Flächen im Stadtgebiet wird in besonderem Maße dem Grundsatz nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Auch hinsichtlich der Planinhalte gibt es keine Alternativen zur gewerblichen Nutzung. Es sind im Vorfeld Betrachtungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung vorgenommen worden. So scheiden aufgrund der Vorbelastungen eine Wohn- oder Mischgebietsnutzung aus.

Auch hinsichtlich der zulässigen Versiegelung sind Alternativen für die Teilflächen geprüft worden. Vor dem Hintergrund der Überprägung des Standortes durch die vorangegangene Nutzung wird für die Flächen der ehemaligen Kaserne eine GRZ mit 0,8 festgesetzt. Demnach können 80 % der jeweiligen Fläche versiegelt werden. Die nach BauNVO zulässige GRZ wird somit ausgeschöpft.

In den Teilgebieten TG 3, TG 4 und TG 5 hingegen wird nur eine GRZ von 0,6 gewählt. Dieser Bereich entlang der Magdeburger Chaussee ist derzeit nur in sehr geringem Umfang bebaut. Insbesondere aufgrund der Lage unmittelbar an die L 50 angrenzend, die eine Frischluftschneise darstellt, soll somit der Frischluftabfluss nicht gemindert werden.

2.5 Berücksichtigung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes und deren Wechselwirkungen

Auswirkungen, die aufgrund von Anfälligkeiten der nach dem Bebauungsplan Nr. 184 zulässig werdenden Nutzungen für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter einschließlich der NATURA 2000-Gebiete und von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis d BauGB sind nicht zu erwarten. Es sind aus den zulässig werdenden Nutzungen keine schweren Unfälle oder Katastrophen abzuleiten.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

3.1.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Methodik)

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet.

Es erfolgten Erfassungen der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen sowie ausgewählter Tierarten.

Für die Eingriffsbilanzierung wurde das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalts herangezogen.

Im Hinblick auf den Schallimmissionsschutz ist eine Bewertung in Bezug auf Vorbelastungen bzw. Nutzungsmöglichkeiten in einem Fachgutachten vorgenommen worden.

3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer vertiefenden Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger

umweltbezogener und für das Plangebiet relevanter Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

3.2.1 Absicherung der Maßnahmen

Zur Umsetzung der im Ergebnis der Umweltprüfung notwendigen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird ergänzend zu den im Bebauungsplan Nr. 184 getroffenen Festsetzungen mit dem Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag vor Satzungsbeschluss geschlossen.

3.2.2 Monitoringkonzept

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die Pflicht, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden, d. h. die Stadt Halle Saale zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Dies meint sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die unteren Behörden innerhalb der Stadtverwaltung. Die Überwachung (Monitoring) der Auswirkungen erfolgt in der Stadt Halle (Saale) gemeinsam durch die Fachbereiche Städtebau und Bauordnung sowie Umwelt. Ein Teil wird erfasst durch ohnehin vorgenommene Messungen und Erhebungen (wie Verkehrszählungen, Luftmessungen, Biotopkartierung, Luftbildbefliegung etc.), die im Rahmen regelmäßiger Umweltdatenerhebung und –berichterstattung durchgeführt werden. Dadurch ist auch die Betrachtung des planerischen Umfeldes gewährleistet. Sind starke Unsicherheiten bei den Prognosen der Auswirkungen oder grenzwertnahe Betroffenheiten zu erwarten, können gezielte Einzelüberprüfungen veranlasst werden. Wichtige Hinweise liefern auch Beschwerden und Hinweise der Öffentlichkeit.

Die Kontrolle soll spätestens 5 Jahre nach Verfahrensbeginn einsetzen, bei nichtstädtischen Planungsabsichten spätestens 5 Jahre nach Planreife. In der Regel werden innerhalb dieses Zeitraums auch die routinemäßigen Messungen und Erhebungen im Plangebiet vorgenommen. Im Übrigen können Kontrollzeiträume auch im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt werden.

Die planende Stelle (Fachbereich Städtebau und Bauordnung) bleibt für das Monitoring verantwortlich und sammelt daher alle dahingehenden Informationen von anderen Fachbereichen, Behörden und Öffentlichkeit und fasst diese in der Verfahrensakte in einem Monitoringdokument zusammen. Dadurch ist gewährleistet, dass ggf. auftretende Probleme erkannt und die notwendigen Konsequenzen für künftige Planungen gezogen werden, um erhebliche nachteilige Umweltfolgen zu vermeiden.

Artenschutzkonzept

Aus den artenschutzrechtlichen Untersuchungen ergibt sich keine Notwendigkeit für ein Monitoring.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet umfasst überwiegend Flächen der ehemaligen Kaserne Trotha. Nach Nutzungsaufgabe durch den Bund werden Gebäude und bauliche Anlagen im Rahmen des

Bestandes nachgenutzt. Da die Fläche jedoch dem Außenbereich zuzurechnen ist, ist eine bauliche Entwicklung am Standort nicht möglich.

Der Standort befindet sich am nördlichen Stadtrand von Halle (Saale) und nördlich der Magdeburger Chaussee. Das Plangebiet wird von Gewerbeflächen und Ackerflächen umgeben, die den Stadteingang prägen.

Die äußere Erschließung erfolgt über die Magdeburger Chaussee (Landesstraße L 50). Zur inneren Erschließung werden die vorhandenen Straßen genutzt.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 184 sind insbesondere Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere und den Boden verbunden. Der Bebauungsplan Nr. 184 trifft daher Festsetzungen, um diese Auswirkungen zu mindern oder auszugleichen.

In einer artenschutzrechtlichen Untersuchung wurde eine Betroffenheit von Fledermäusen und Brutvögeln nicht ausgeschlossen, so dass vor einem Abriss von Gebäuden oder einer Entnahme von Bäumen Kontrollen durchzuführen sind. Ein Zauneidechsen-Vorkommen konnte nicht abschließend ausgeschlossen werden, so dass auch hier für eine Teilfläche eine Präsenzkontrolle mit Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 184 notwendig wird.

Die Nutzung des Gewerbegebietes wurde durch Festsetzung von Emissionskontingenten eingeschränkt. Das erfolgte hinsichtlich von Schutzansprüchen des Wohnens im Umfeld, aber auch um eine gewerbliche Nutzung angrenzender Gewerbestandorte nicht einzuschränken.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 184 und unter Beachtung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

3.4 Referenzliste, Quellen- und Literaturverzeichnis

- [1] Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten
- [2] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt: Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle 2011, Mai 2011
- [3] Regionale Planungsgemeinschaft Halle: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten
- [4] Regionale Planungsgemeinschaft Halle: Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“, am 28. März 2020 in Kraft getreten
- [5] Stadt Halle (Saale): Flächennutzungsplan 1998, rechtswirksame Planfassung
- [6] Stadt Halle (Saale): Landschaftsrahmenplan von 1997, Fachbereich Umwelt, umweltatlas.de v2.0
- [7] Stadt Halle (Saale): Lärmaktionsplan der Stufe 2 für die Stadt Halle (Saale), LK Argus GmbH, 19. Juni 2017; Lärmaktionsplan der Stufe 3 für die Stadt Halle (Saale), öffentliche Bekanntmachung vom 6. Juli 2019
- [8] Stadt Halle (Saale): Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Junker und Kruse, 7. August 2013
- [9] Stadt Halle (Saale): Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Halle (Saale), Stadt+Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH, Leipzig, 27.05.2020
- [10] Stadt Halle (Saale): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Halle 2025 „ISEK Halle 2025“, Oktober 2017
- [11] Stadt Halle (Saale): Fachbeitrag Stadtklima zum Landschaftsplan und Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale), 1. Entwurf, ThINK – Thüringer Institut für Nachhaltigkeit und Klimaschutz, Dezember 2020
- [12] Stadt Halle (Saale): Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept Halle (Saale), 27.02.2013 und Fortschreibung 2018, Oktober 2019
- [13] Stadt Halle (Saale): Energie- und Klimapolitisches Leitbild der Stadt Halle (Saale), beschlossen am 15. Dezember 2015
- [14] Umweltatlas der Stadt Halle (Saale) Version 2.0, <http://umweltatlas.halle.de/>
- [15] Stadt Halle (Saale): 2. Änderung der Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Abstellplätze für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeträgen
- [16] Stadt Halle (Saale): Baumschutzsatzung vom 31.01.2024
- [17] Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (1996): Bodenkarte Halle und Umgebung, 1 : 50.000
- [18] Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt (2001): Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts. Ein Beitrag zur Fortschreibung des Landschaftsprogramms des Landes Sachsen-Anhalts (Stand: 01.01.2001)
- [19] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Sachsen-Anhalt: Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)
- [20] Steinicke & Streifeneder: Beitrag zur Landschaftsplanung der Stadt Halle (Saale): Schutzgut Klima/Luft, Freiburg 1998

- [21] Ulrich Kuschnerus, Olaf Bischopink, Alexander Wirth: Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage 2018
- [22] Bezirksstelle für Geologie beim Rat des Bezirkes Halle: Ingenieurgeologisches Gutachten zum Standort geplanter Baumaßnahmen der NVA an der Götsche nördlich von Halle-Trotha und östlich der F 6, 21.10.1970
- [23] Baugrundbüro Klein, Beratende Ingenieure: Kurzgutachten Bebauung Magdeburger Chaussee 60, 06118 Halle-Trotha, 24.09.2019
- [24] Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU), Bodenfunktionsbewertungsverfahren des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (BFBV-LAU), Vorläufige Handlungsempfehlung zur Anwendung des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens, Stand Mai 2013
- [25] habit.art ökologie & faunistik Guido Mundt: Bebauungsplan Nr. 184 „Gewerbegebiet Trotha, Magdeburger Chaussee“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand Juli 2019
- [26] Dr. König Umweltconsulting GbR: Untersuchungen zur Altlastenrelevanz einer Altablagerung auf dem ehemaligen Grundstück der Bundeswehr in der Magdeburger Chaussee 60 in 06118 Halle (Saale), Stand: 29.01.2020
- [27] TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 184 der Stadt Halle (Saale) „Trotha, Gewerbegebiet östlich der Magdeburger Chaussee“, Stand: 24.04.2020
1. Fortschreibung Stand: 20.09.2024
- [28] Verkehrs-System Consult Halle GmbH: Verkehrsuntersuchung (Leistungsfähigkeitsnachweis) Stadt Halle (Saale) – Bebauungsplan Nr. 184 „Trotha, Gewerbegebiet östlich der Magdeburger Chaussee“, Stand: 16.12.2024
- [29] Brügelmann, H.: Baugesetzbuch, Kommentar, Verlag Kohlhammer, Stand 2020
- [30] ThINK Thüringer Institut für Nachhaltigkeit und Klimaschutz GmbH: Mikroklimatisches Gutachten inkl. der Betrachtungen der Aspekte Energie und Mobilität für den Vorentwurf des Angebots-Bebauungsplans Nr. 184 „Trotha, Gewerbegebiet östlich der Magdeburger Chaussee“ in Halle (Saale), Stand: 22. Juli 2024
- [31] Deutscher Wetterdienst: Analyse der thermischen Wirkung von Dachbegrünung mittels Stadtklimamodellierung, Stand: Juli 2022