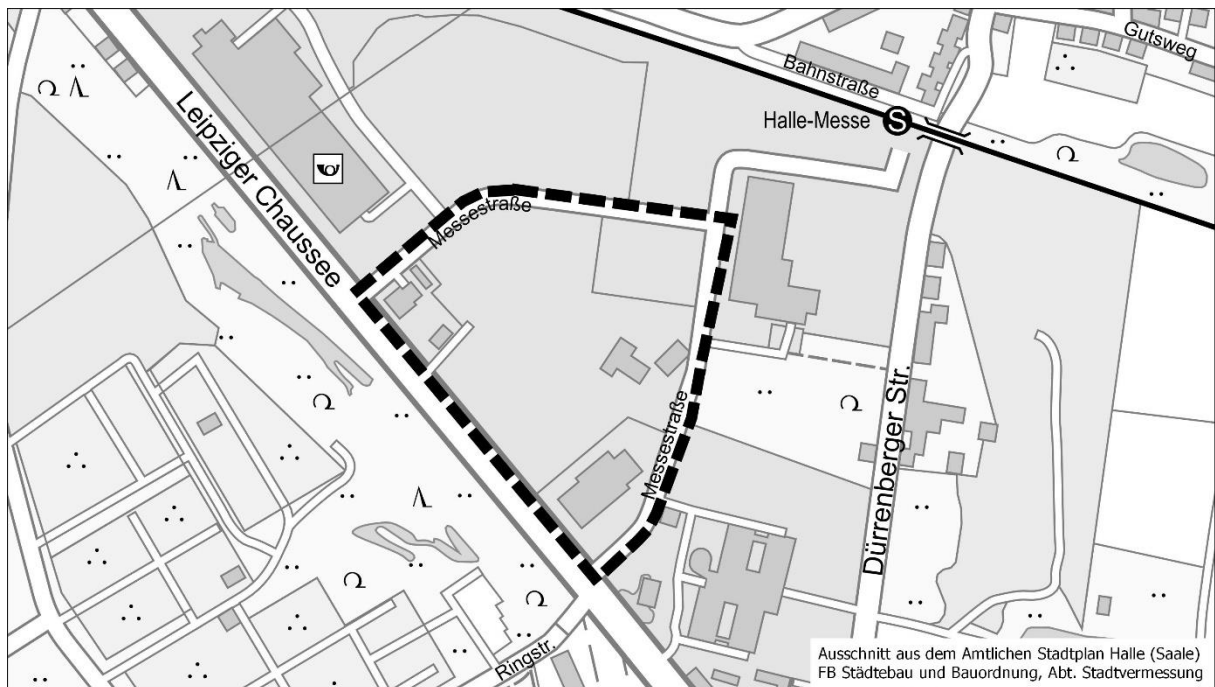


Flächennutzungsplanänderung  
der Stadt Halle (Saale)  
Ifd. Nr. 36



”Sonderbaufläche Möbeleinrichtungshaus, Leipziger Chaussee“

**Begründung  
Entwurf**

Bearbeiter:

Begründung:

 ARCHITEKTEN GmbH

IG Architekten GmbH  
Kesselsdorfer Str. 13  
01159 Dresden

Umweltbericht:

Schulz UmweltPlanung  
Schössergasse 10  
01796 Pirna

Stand der Planung: Entwurf  
Aktualitätsstand: 8. April 2024

## Inhalt

<b>A</b>	<b>STÄDTEBAULICHER TEIL.....</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Planungsanlass und Grundlagen.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete und sonstige Planungen, Planungsrechtliche Situation.....</b>	<b>5</b>
3.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung .....	5
3.2	Derzeitige planungsrechtliche Situation.....	6
3.2.1	Flächennutzungsplan .....	6
3.2.2	Planungsrecht .....	7
3.3	Sonstige Planungen .....	8
3.3.1	Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan .....	8
3.3.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK).....	8
3.3.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale).....	8
3.3.4	Lärmaktionsplan .....	9
3.3.5	Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle (Saale) .....	9
3.3.6	Klimaschutzkonzept der Stadt Halle (Saale).....	9
<b>4</b>	<b>Bestandsaufnahme .....</b>	<b>10</b>
4.1	Aktuelle Nutzungen .....	10
4.2	Verkehrerschließung .....	10
4.3	Stadttechnische Erschließung .....	11
<b>5</b>	<b>Planungsziele und Inhalte .....</b>	<b>11</b>
5.1	Planungsziele auf Ebene des Flächennutzungsplans .....	11
5.2	Geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	11
<b>6</b>	<b>Auswirkungen .....</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz der FNP-Änderung .....</b>	<b>13</b>
<b>B</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	

## **A Städtebaulicher Teil**

### **1 Planungsanlass und Grundlagen**

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine Altbergbaufläche. Die Erschließung der Braunkohlenvorkommen im Raum Bruckdorf begann 1835. Von 1905 bis 1911 wurde südlich des Plangebietes Braunkohle im Tagebau (ehemaliger Tagebau Alwiner Verein) und 1903 bis 1914 im Plangebiet und angrenzend im Tiefbau abgebaut (Grube Alwiner Verein). Zur Verarbeitung der hier und in angrenzenden Gruben und Tagebauen abgebauten Kohle wurde auf der zu betrachtenden Fläche eine Brikettfabrik errichtet, die bis 1990 in Betrieb war (Betreiber war zuletzt der VEB Kohlehandel Halle). Als Folge der gesellschaftlichen Veränderungen nach 1990 wurden die Brikettfabrik und die südlich angrenzenden Ziegelwerke geschlossen. Die Fläche lag brach. Nach Vorliegen eines Abschlussbetriebsplans erfolgte 1995 der Abbruch der Gebäude und mit der Sanierung des Bodens wurde begonnen. Seitdem ist das Plangebiet überwiegend unbebaut, lediglich im nordöstlichen Teil befindet sich eine aufgelassene Lagerhalle, welche sich in einem verwahrlosten, ruinösen Zustand befindet. Die Freiflächen sind zum Teil verwildert. Vom Areal geht insgesamt eine negative städtebauliche Ausstrahlung aus.

Im Jahr 2019 hat die Löwengrund Immobilien GmbH ein Konzept entwickelt, auf den bislang ungenutzten Flächen ein Möbeleinrichtungshaus der XXXLutz-Unternehmensgruppe zu errichten. Mit den Festsetzungen des für das Areal bestehenden Bebauungsplans Nr. 57 (insbesondere zur Art der Nutzung) ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Möbeleinrichtungshaus) am Standort nicht zulässig. Da mit dem Vorhaben weitreichende raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen verbunden sein können, bedarf die Umsetzung des Vorhabens einer bauleitplanerischen Grundlage. Die Ansiedlung des Vorhabens soll daher auf Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen. Am 5. August 2020 hat die Löwengrund Immobilien GmbH (als Vorhabenträger) den Antrag gestellt, das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 2 BauGB [1] einzuleiten. Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) am 30. September 2020 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57, 3. Änderung „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ gefasst.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) ist die gesamte Fläche als gewerbliche Baufläche und anteilig als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist danach nicht zulässig. Für die Vorhabenrealisierung besteht also das Erfordernis, das Planungsrecht am Standort mit den Instrumenten der vorbereitenden Bauleitplanung neu zu definieren. Somit ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen soll.

### **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes, lfd. Nr. 36, liegt im Stadtbezirk Ost von Halle (Saale) im Stadtteil Kanena/Bruckdorf am südöstlichen Stadtausgang/-eingang in Richtung Leipzig, nordöstlich der Bundesstraße B 6, und hat eine Größe von ca. 14,6 Hektar.

Im Südwesten wird das Plangebiet begrenzt durch die Leipziger Chaussee (Darstellung im Flächennutzungsplan: Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen) und im Nordwesten, Norden, Osten und Südosten durch die Messestraße (Ringstraße).

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zur Änderung des Flächennutzungsplans zu entnehmen.



### 3 Übergeordnete und sonstige Planungen, Planungsrechtliche Situation

#### 3.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßvorhaben maßgeblichen Ziele der Raumordnung ergeben sich hier primär aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP) und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (Saale).

Die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 [2]** des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 12. März 2011 trat der LEP 2010 in Kraft.

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

Bezogen auf die hier geplante Änderung des Flächennutzungsplanes sind hauptsächlich die Ziele des Abschnittes 2.3 Großflächiger Einzelhandel von Bedeutung:

- Z 46 *Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. ...*
- Z 47 *Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.*
- Z 48 *Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte*
- 1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,*
  - 2. sind städtebaulich zu integrieren,*
  - 3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,*
  - 4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,*
  - 5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.*

Die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel erfolgt im Oberzentrum Halle (Saale). Der Kerneinzugsbereich der hier anzusiedelnden Einzelhandelsnutzungen umfasst die Stadt Halle (Saale) und umliegende Orte. Demnach liegt das Einzugsgebiet des Projektvorhabens innerhalb des sogenannten Verdichtungsraums und das Vorhaben orientiert sich somit an dem landesplanerisch skizzierten Verflechtungsbereich. Die Ausweisung widerspricht auch nicht Z 48 LEP. In der verbindlichen Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass der Einzugsbereich der anzuordnenden Nutzungen den Verflechtungsbereich des Oberzentrums Halle (Saale) nicht wesentlich überschreitet. Durch die Lage in einer eng mit anderen Bundesländern verflochtenen Metropolenregion kommt es zwar zwangsläufig zu Überschneidungen des Einzugsbereiches mit angrenzenden Mittelzentren und dem Oberzentrum Leipzig, dennoch werden je nach Teilsortiment 60 %-70 % der Umsätze durch Kunden aus Sachsen-Anhalt generiert. Zwar leben insgesamt rein rechnerisch mehr Kunden in Sachsen als in Sachsen-Anhalt (insbesondere in Zone III des Einzugsgebiets), allerdings sind dort auch auf Grund der Entfernung und der Konkurrenzsituation die geringsten Marktanteile am

Planvorhaben zu erwarten. Vertiefende Aussagen zu dieser Thematik können der Auswirkungsanalyse [3] und der ergänzenden Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse [4] entnommen werden.

Die städtebauliche Integration des Vorhabens ist, durch die Lage in einem bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale) (EKZ) [5] als Sonderstandort Leipziger Chaussee festgelegtem Gebiet gegeben. Das Konzept sieht für den Planstandort eine Potentialfläche für nicht-zentrenrelevante Sortimente vor, insbesondere für solche Warengruppen, die bisher in Halle (Saale) unterrepräsentiert sind. Darüber hinaus wird durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes die Voraussetzung geschaffen, eine aktuell weitgehend brachliegende Fläche zu revitalisieren und städtebaulich aufzuwerten.

Eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung ist entsprechend der o.g. Auswirkungsanalyse ausgeschlossen. Die Umverteilungsquoten liegen mit Ausnahme des Hauptzentrums Altstadt Halle (Saale) in den zentralen Versorgungsbereichen bei überwiegend unter 7%. Für das Hauptzentrum Altstadt konnte für die einzelnen Sortimente ebenfalls nachgewiesen werden, dass keine städtebaulich relevanten Auswirkungen durch das geplante Vorhaben entstehen.

Eine verkehrstechnische Erschließung durch Linienverkehrsangebote des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen ist gegeben und wird in Abschnitt 4 dargelegt. Unverträgliche Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten durch ein vergrößertes Verkehrsaufkommen sind nicht zu erwarten. Dies und die zugrundeliegenden Untersuchungen und Berichte, sowie erforderliche Maßnahmen dazu, sind in Abschnitt 6 dargelegt.

Die Planänderung des **Regionalen Entwicklungsplans (REP) [6]** für die Planungsregion Halle (Saale) ist mit Bescheid vom 27.11.2023 vom Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt genehmigt worden und mit der Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung am 15.12.2023 in Kraft getreten.

Der REP beinhaltet im Abschnitt 2.3 Einzelhandel folgende zu beachtende Grundsätze:

- G 2.3-1 Eine räumlich ausgewogene und an den Bedürfnissen der Menschen ausgerichtete Versorgung soll sichergestellt werden.
- G 2.3-2 Die Urbanität der Städte und Gemeinden soll durch angemessene Handels- und Dienstleistungseinrichtungen gefördert werden.

Darüber hinaus wird als Entwicklungsziel für den Ordnungsraum Halle (Saale) folgendes festgesetzt:

- Z 1.3-3 *Auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur ist durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten hinzuwirken. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. ...*

Diesem Ziel wird durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes (Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Möbeleinrichtungshaus) auf einer brachliegenden und vorbelasteten Fläche Rechnung getragen. Weitere Festlegungen, die für das Planvorhaben relevant sind, werden im REP nicht getroffen.

## 3.2 Derzeitige planungsrechtliche Situation

### 3.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) stellt im Planbereich eine gewerbliche Baufläche und in einem kleineren Teilbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet dar. Der nördliche Bereich des Plangebietes ist als ehemalige Bergbaufläche gekennzeichnet, im äußersten nördlichen Teil ist eine geplante Trasse für die Straßenbahn dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sollen gemäß Beschluss des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom 30. September 2020 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Möbeleinrichtungshauses (Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57, 3. Änderung „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“) geschaffen werden. Nach den Grundsätzen der Bauleitplanung müssen nach § 8 Abs. 2 BauGB [1] Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Aus diesem Grunde ist es für die Realisierung des Vorhabens erforderlich, auch den Flächennutzungsplan zu ändern. Diese beiden Planverfahren werden nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel durchgeführt.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan werden in der Darstellung des Teilraums Nr. 9 (Landschaftsraum Hufeisensee/Haldengehölz/Osendorfer See mit Dorflagen Kanena und Bruckdorf sowie dem Bereich "Deutsche Grube" (Gewerbegebiet) in Halle-Ost) folgende, den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung betreffende Aussagen getroffen:

- *Probleme:*
  - *Im Bereich der altindustriell geprägten "Deutschen Grube" befinden sich großflächige Gewerbebrachen, die ein Entwicklungspotential auch für das produzierende Gewerbe darstellen. Allerdings erhält der Standort durch inzwischen angesiedelte Betriebe des großflächigen Einzelhandels auch eine übergeordnete Versorgungsfunktion. Die Gemengelagen zu den benachbarten Wohnquartieren müssen planerisch durch Abstufung der Emissionsstärke gelöst werden.*
- *Ziele:*
  - *Der Bereich der "Deutschen Grube" ist wieder für eine gewerbliche Entwicklung nutzbar gemacht worden, z.T. in eingeschränkter Nutzungsintensität gegenüber der Wohnbebauung. Ergänzende Einrichtungen, wie Dienstleistungen, Beherbergungsbetriebe und sport- und freizeitorientierte Einrichtungen können diesem Standort zugeordnet werden.*

Die geplante Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel geht über die formulierten Ziele in Teilen hinaus. Durch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes wird eine in großen Teilen brach gefallene bzw. minder genutzte Fläche aufgewertet, ein städtebaulicher Missstand wird beseitigt.

### **3.2.2 Planungsrecht**

Für die Zulässigkeit geplanter Nutzungen und um Nutzungskonflikte zu vermeiden, besteht gemäß § 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 5 BauGB [1] das Erfordernis zur städtebaulichen Ordnung über die verbindliche Bauleitplanung.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die beabsichtigten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung weichen von den Zielen und Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ab. Als Voraussetzung für den Bebauungsplan ist deshalb eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes wird parallel zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geführt (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB).

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung 30. September 2020 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57, 3. Änderung „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23. Oktober 2020 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 21 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit der Offenlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans vom 22.02.2022 bis zum 18.03.2022 erfolgt. Damit erfolgte die Unterrichtung und

Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, sodass von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 36, abgesehen werden kann.

Parallel zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan mit Schreiben vom 22.02.2022 erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte mit E-Mail vom 13.02.2024. Sie wurden auch aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

### **3.3 Sonstige Planungen**

#### **3.3.1 Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan**

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Halle (Saale) [7] wurde im Jahr 1997 erstmals beschlossen und im Jahr 2013 fortgeschrieben.

Für das Plangebiet sind keine Detailinformationen bzw. konkreten Vorgaben oder Festsetzungen im Landschaftsrahmenplan enthalten. Konkrete Betrachtungen zum Umwelt- und Naturschutz erfolgen im Umweltbericht.

#### **3.3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)**

Für die Stadt Halle (Saale) wurde am 25. Oktober 2017 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Halle 2025 (ISEK) durch den Stadtrat beschlossen. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ist eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB). Seinem Rechtscharakter nach zählt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept zu den informellen Planungen, es ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen. Das Konzept dokumentiert die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt und konkretisiert die städtebaulichen Ziele. Aber im ISEK für die Gesamtstadt werden keine für die Planung relevanten Aussagen getroffen. Für den Halleschen Osten insgesamt wird als Handlungsschwerpunkt im Teilbereich „Wirtschaft und Beschäftigung“ die Weiterentwicklung/Revitalisierung von Gewerbebestandsgebieten benannt.

#### **3.3.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale)**

Am 28.10.2020 wurde durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) das aktuell gültige Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) [5] beschlossen. Beim EZK handelt es sich ebenfalls um eine informelle städtebauliche Planung, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB [1] bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Im EZK werden die Grundsätze und Ziele der Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Halle (Saale) festgelegt, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sind.

Die Einzelhandelsstruktur gliedert sich gemäß dem EZK in ein hierarchisches Zentrensystem, das aus drei abgestuften Zentrenkategorien besteht.

- Das Hauptzentrum (Altstadt) stellt den funktionalen Einzelhandelsschwerpunkt für Halle (Saale) dar. Der Bereich besitzt eine hohe Nutzungsdichte und Multifunktionalität, da der vielfältige und attraktive Einzelhandel durch Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebote sowie öffentliche Einrichtungen ergänzt wird. Es besteht eine gesamtstädtische bzw. überörtliche Ausstrahlung dieses Bereiches.
- Die beiden Nebenzentren Neustadt und Südstadt haben in Relation zum Hauptzentrum eine geringere Versorgungsbedeutung und einen kleineren Einzugsbereich. In Bezug auf das Einzelhandelsangebot ist der Besatz geringer als im Hauptzentrum ausgeprägt, zumal beide zentrale Versorgungsbereiche vor allem eine bezirksbezogene Versorgungsfunktion für den westlichen und den südlichen Stadtraum übernehmen.

- Als Nahversorgungszentren werden lokale Versorgungszentren definiert, die der wohnort-nahen Versorgung dienen. Das Angebot besteht i.d.R. aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Diese Standorte liegen im verdichteten Stadtgebiet oder im urbanen Siedlungskern größerer Ortsteile und sind die funktionale und städtebauliche Mitte des jeweiligen Ortsteils. Das Einzugsgebiet der insgesamt acht Nahversorgungszentren ist i.d.R. ortsteilbezogen.

Diese Zentren werden ergänzt durch Nahversorgungsstandorte, welche die Grundversorgung des überwiegend täglichen Bedarfs an integrierten bzw. wohnungsnahen Standorten übernehmen und eine möglichst engmaschige Nahversorgung der Bevölkerung sicherstellen, sowie durch Fachmarkttagglomerationen und Sonderstandorte, welche sich meist an dezentralen Standorten befinden.

Der Projektstandort befindet sich innerhalb des Sonderstandortes „Leipziger Chaussee“ und ist in diesem als Potentialfläche ausgewiesen. Als Empfehlung für die Fläche wird die Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Sortimentsbereiche insbesondere für Anbieter von Warengruppen, die bislang in Halle (Saale) unterrepräsentiert sind (u.a. Möbel, Baumarkt), benannt, ohne den Standort für eines der beiden Sortimente zu präferieren. Der Anteil von zentrenrelevanten Randsortimenten ist bis auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen.

Zur Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel (Möbel) wurde in Zusammenhang mit der Erarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57, 3. Änderung, eine Auswirkungsanalyse erarbeitet, die untersucht, welche Auswirkungen das Planvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf die relevanten Zentren haben wird [3]. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung der Planung keine wesentlichen, nachteiligen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, insbesondere die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche haben wird. Dazu erfolgt in Kapitel 6 eine detaillierte Erläuterung.

### **3.3.4 Lärmaktionsplan**

Auf der Basis der Umgebungslärmrichtlinie der Europäischen Union der Europäischen Union wurde im Auftrag der Stadt Halle (Saale) ein Lärmaktionsplan erarbeitet. Der Lärmaktionsplan der Stufe 3 ist eine Fortschreibung des Lärmaktionsplans von 2008 und basiert auf einer Lärmkartierung von 2012. Als Inhaltsschwerpunkte sind der Straßen- und Straßenbahnverkehr und die von diesen ausgehenden Lärmemissionen benannt. Es werden Bereiche mit einer hohen Lärmbelastung und hohen Lärmbetroffenheiten identifiziert sowie mögliche Maßnahmen zur Lärminderung aufgezeigt. Für die Leipziger Chaussee wird hier als Maßnahme der Priorität 3 die Förderung des Rad- und Fußverkehrs benannt, konkrete Handlungsempfehlungen speziell für diesen Bereich werden nicht gegeben.

### **3.3.5 Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle (Saale)**

Das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt hat den Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle (Saale) mit Wirkung zum 01.09.2011 in Kraft gesetzt. Ziel des Luftreinhalteplans ist es, die Immissionsgrenzwerte für Partikel PM<sub>10</sub> und NO<sub>2</sub> einzuhalten. Wesentlicher Inhalt ist dabei die Erstellung eines Maßnahmenkataloges, um die Partikel PM<sub>10</sub>- und NO<sub>2</sub>-Belastung im Ballungsraum Halle (Saale) deutlich zu senken und die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte beider Luftschadstoffe sicherzustellen. Konkrete Maßnahmen für das Plangebiet werden im Luftreinhalteplan nicht festgesetzt.

### **3.3.6 Klimaschutzkonzept der Stadt Halle (Saale)**

Für die Stadt Halle (Saale) wurde im Jahr 2018 ein Klimaschutzkonzept erarbeitet. Bei dem Konzept handelt es sich um eine Fortschreibung der klimabezogenen Konzeptionen, die die Stadt Halle (Saale) seit dem Beitritt zum Klimabündnis 1992 regelmäßig vorgelegt hat. In seiner aktuellen Form benennt das Konzept 51 Maßnahmen in sieben Handlungsfeldern. Dabei

nehmen die Themen Begrünung, Entsiegelung von Flächen und vor allem auch die Regulierung des Wasserhaushalts im Kontext der Klimaanpassung eine bedeutende Rolle ein. Bei der Begrünung sind stadtklimaverträgliche Baumarten sowohl im Straßenraum als auch beim Waldaufbau bzw. -umbau zu wählen. In Bauprojekten ist zu betrachten, inwieweit Niederschlagswasser für Dürreperioden gespeichert und nutzbar gemacht werden kann. Grüne und blaue Infrastrukturen sind gemeinsam zu koppeln und zu vernetzen. Im Mai 2014 startete ein "Stadtklimaprojekt", mit dem die klimatischen Bedingungen in der Stadt über mehrere Jahre durch mehrere Messstationen erfasst wurden. Die Erkenntnisse aus dem Stadtklimaprojekt sollen bei den Planungen berücksichtigt und klimarelevante Auswirkungen möglicher baulicher Entwicklungen bewertet werden. Daraus können örtliche Ziele und Maßnahmen zu Klimaschutz und Klimaanpassung als Handlungsgrundlagen für die Stadtentwicklung innerhalb und außerhalb von Bebauungsplangebietern und die Freiflächenentwicklung abgeleitet werden.

In diesem Zusammenhang wird auf den Umweltbericht und den Bebauungsplan verwiesen.

## 4 Bestandsaufnahme

### 4.1 Aktuelle Nutzungen

Bei dem **Plangebiet** handelt es sich überwiegend um eine Altbergbaufläche. Die Erschließung der Braunkohlenvorkommen im Raum Bruckdorf begann 1835. Von 1905 bis 1911 wurde südlich des Plangebietes Braunkohle im Tagebau (ehemaliger Tagebau Alwiner Verein) und 1903 bis 1914 im Plangebiet und angrenzend im Tiefbau abgebaut (Grube Alwiner Verein). Zur Verarbeitung der hier und in angrenzenden Gruben und Tagebauen abgebauten Kohle wurde auf der zu betrachtenden Fläche eine Brikettfabrik errichtet, die bis 1990 in Betrieb war (Betreiber war zuletzt der VEB Kohlehandel Halle). Als Folge der gesellschaftlichen Veränderungen nach 1990 wurden die Brikettfabrik und die südlich angrenzenden Ziegelwerke geschlossen. Die Fläche lag brach. Nach Vorliegen eines Abschlussbetriebsplans erfolgte 1995 der Abbruch der Gebäude und mit der Sanierung des Bodens wurde begonnen. Seitdem ist das Plangebiet überwiegend unbebaut, lediglich im nordöstlichen Teil befindet sich eine aufgelassene Lagerhalle, welche sich in einem verwahrlosten, ruinösen Zustand befindet. Die Freiflächen sind zum Teil verwildert. Vom Areal geht insgesamt eine negative städtebauliche Ausstrahlung aus.

Das **Umfeld** des Plangebietes ist durch eine heterogene Nutzungsstruktur geprägt.

Nördlich befindet sich ein öffentlicher Großparkplatz, weiter jenseits der Messestraße befindet sich eine Photovoltaik-Freiflächenanlage. Östlich des Plangrundstücks liegen im nördlichen Bereich das Produktionsgebäude einer Messebaufirma und jenseits der Messestraße die Gebäude der Halle Messe.

Östlich im südlichen Bereich befinden sich ein Gartencenter und jenseits der Messestraße ein Restaurant und ein Dienstleistungszentrum.

Westlich befinden sich ein Reifendienst und ein Schnellrestaurant sowie jenseits der Messestraße (nordwestlich) das Einkaufszentrum „Hallescher Einkaufspark (HEP)“ mit Einzelhandelsnutzungen, gastronomische Einrichtungen, Dienstleistungen, Gesundheitsnutzungen und einer Kindertagesstätte.

Der gesamte Bereich ist Bestandteil des sogenannten MesseHandelsCentrums.

Südlich/südwestlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Leipziger Chaussee (Bundesverkehrsstraße 6), jenseits der Straße liegen ausgedehnte Grün- und Kleingartenflächen.

### 4.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch die unmittelbar südwestlich angrenzende Leipziger Chaussee (B 6) sowie die davon als Ringstraße abzweigende Messestraße allseitig umschlossen und damit sehr gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Leipziger Chaussee ist eine wichtige Verbindungsstraße zwischen den östlich liegenden Bundesautobahnen

(A 9, A 14) und dem Stadtzentrum von Halle (Saale). Das Plangebiet ist damit verkehrstechnisch vollständig erschlossen. Die anliegenden Straßen unterliegen keiner Nutzungsbeschränkung.

Geplant wird derzeit der Ausbau der B 6 Ortsumfahrung Bruckdorf im Bereich Europachaussee/Alwinenstraße, die das Plangebiet randlich tangiert.

Beidseitig der Leipziger Chaussee befinden sich 2-3 m breite kombinierte Rad- und Gehwege, welche auf der Nordseite der Leipziger Chaussee derzeit teilweise nur durch eine Markierung von der Fahrbahn getrennt sind und in der Breite bis teilweise unter 1,5 m variieren. Die nahe gelegene S-Bahn-Haltestelle „Halle Messe“ ist über Fußwege zu erreichen.

Im unmittelbaren Umfeld des Planvorhabens (nächste Haltestelle im südlichen Einmündungsbereich der Messestraße in die Leipziger Chaussee) betreibt die Hallesche Verkehrs-AG (HAVAG) im Tagesverkehr die Buslinien 26, 43, 44 und der Omnibusbetrieb Saalekreis GmbH (OBS) die Linie 358 die im 30-Minuten-Takt den Standort mit den umliegenden Wohngebieten bzw. mit dem Hauptbahnhof verbinden. Vom S-Bahn-Haltepunkt Halle Messe (in ca. 650 m Entfernung) verkehrt die S-Bahn-Linie S3 (Halle – Leipzig – Wurzen – Oschatz) ebenfalls im 30-Minuten-Takt. Das Areal ist somit gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

### **4.3 Stadttechnische Erschließung**

Auf Grund der Vornutzung und der Lage des Plangebietes ist die Ver- und Entsorgung mit technischer Infrastruktur gegeben. Vorhandene Anlagen von Versorgern, wie Telekommunikationsanlagen und solche für Gas, Strom, Energie und damit verbundene Dienstbarkeiten, sind bereits Gegenstand des parallel geführten Verfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57, 3. Änderung, und werden in der Planung zum Vorhaben berücksichtigt.

Auf den Dachflächen anfallendes Regenwasser wird in der Planung für das Vorhaben auf Grund der bergbaulichen Vergangenheit des Geländes nicht versickert, sondern in einem abgedichteten Rückhaltebecken gesammelt. Für die im Planungsgebiet befindlichen Grundwassermessstellen wird der Erhalt und die Zugänglichkeit gesichert.

## **5 Planungsziele und Inhalte**

### **5.1 Planungsziele auf Ebene des Flächennutzungsplans**

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Neustrukturierung des Plangebietes hinsichtlich der Nutzung als Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Folgendes Planungsziel ist hervorzuheben:

- Schaffung der Voraussetzungen für die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes unter Berücksichtigung der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB) und der Ergebnisse des von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Einzelhandels- und Zentrenkonzept – EZK) [5]

### **5.2 Geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan**

Im Ergebnis der Flächennutzungsplanänderung soll anstelle der Darstellungen „gewerbliche Baufläche“ und „Gewerbegebiet, eingeschränkt“ künftig eine „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Möbeleinrichtungshaus“ dargestellt werden.

## 6 Auswirkungen

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat noch keine unmittelbaren rechtlichen Außenwirkungen. Der Flächennutzungsplan ist jedoch zwingende Grundlage für die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes, der die rechtliche Grundlage für die geplante Bebauung des Plangebiets bildet.

Die mit der Änderung des Flächennutzungsplans dargestellte Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel, Zweckbestimmung Möbeleinrichtungshaus, geht zu Lasten einer gewerblichen Baufläche und anteilig eines eingeschränkten Gewerbegebietes. Im Bestand handelt es sich dabei im Wesentlichen um brach gefallene Flächen und Nutzungen.

Konkret ist im Plangebiet die Errichtung eines Möbeleinrichtungshauses beabsichtigt. Hierfür wurde in einer Auswirkungsanalyse [3] bewertet, inwieweit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Halle oder in anderen Gemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO [8] anzunehmen sind.

Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Gesamtumsatzverteilung des Vorhabens im Einzugsgebiet im Mittel bei 8-9 % liegen wird. In der Zone I (Stadtgebiet Halle) gibt es die größten Umsatzzumlenkungen aus dem Sondergebiet Halle-Neustadt von 17-18 % und aus sonstigen Lagen von 14-15 %. Es handelt sich hierbei um den Anbieter Mömax (Halle-Neustadt) sowie um das Möbelhaus Lührmann (sonstige Lage im Stadtgebiet außerhalb des Hauptzentrums Altstadt). Beim Mömax konstatieren die Gutachter, dass es sich um denselben Investor wie beim Planvorhaben handelt und schon aus diesem Grund eine Betriebsaufgabe nicht zu erwarten ist. Das Möbelhaus Lührmann besitzt auf Grund seines Standorts und seiner Positionierung im höheren Preissegment ein Alleinstellungsmerkmal, weshalb auch hierfür kein durch die geplante Neuansiedlung verursachtes Risiko einer Standortaufgabe besteht.

Für zentrale Versorgungsbereiche in der Zone I ist mit Umsatzzumlenkungen von mehr als 7 % nur gegenüber dem Hauptzentrum Altstadt in den Sortimenten Lampen und Leuchten (9-10 %), Heimtextilien (8 %) und Kunst (10-11 %) zu rechnen. Auch hier konstatieren die Gutachter, dass diese Quoten nicht zu städtebaulichen Auswirkungen führen werden, da zum einen kleinere spezialisierte Anbieter mit einem Fokus auf höheren Preissegmenten, die keine Leitbetriebe mit Magnetfunktion sind (Lampen, Leuchten und Kunst) bzw. zum anderen nur untergeordnete Teilsortimente von bedeutenden Anker- und Magnetbetrieben (Heimtextilien) betroffen sind. Für zentrale Versorgungsbereiche in den Zonen II und III sind durchweg nur geringere Umverteilungswirkungen zu konstatieren. Negative städtebauliche Auswirkungen sind vollständig auszuschließen.

Klassischerweise werden in Möbel- und Einrichtungshäusern immer auch untergeordnete Anteile zentrenrelevanter Randsortimente angeboten (v. a. Heimtextilien, Haushaltwaren, etc.). In Übereinstimmung mit den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes [5], ist die Verkaufsfläche innerhalb des Vorhabens auf eine Größe von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt, das sind hier 4.450 m<sup>2</sup>. Auch für diese Sortimente wurden die Umverteilungsquoten im Rahmen der Auswirkungsanalyse ermittelt, zu den stärksten Auswirkungen kommt es hierbei gegenüber vergleichbaren Anbietern in sonstigen Lagen (10 – 14 %).

Durch das geplante Vorhaben werden zusätzliche Verkehre erzeugt. In einem Verkehrsgutachten [9] wurde deshalb die Leistungsfähigkeit der geplanten Anbindungen an das öffentliche Straßennetz sowie die aus dem Vorhaben resultierenden verkehrlichen Auswirkungen auf die benachbarten Knotenpunkte untersucht. Im Ergebnis kommt das Gutachten zum Schluss, dass bereits heute die Kapazitätsgrenze der Knotenpunkte im Untersuchungsraum erreicht ist. Mit dem zusätzlichen Verkehr des geplanten Einrichtungszentrums verstärkt sich diese Situation noch. Mit einer Anpassung der Signalprogramme im Hinblick auf den durchgehenden, möglichst ungehinderten Verkehrsbetrieb im Zuge der Koordinierungsstrecke der B 6 können ausreichende Leistungsfähigkeiten der Verkehrsanlagen nachgewiesen werden.



Zur Beurteilung von Auswirkungen bezüglich Lärm/Schall wurde für das Vorhaben eine Schallimmissionsprognose [10] erarbeitet, und der Nachweis geführt, dass die Pegelwerte an den Immissionspunkten mit den zulässigen Flächenschallpegeln an allen Immissionspunkten höher liegen als für das Bauvorhaben selbst. Für das Bauvorhaben wurden alle relevanten Lärmquellen einschließlich Müllentsorgung, Warentransport, Schichtwechsel, Klimageräte/Haustechnik etc. berücksichtigt. Durch das Bauvorhaben und den Gesamtbetrieb sind keine unzulässigen Betriebslärmbelastungen nach den Gesetzmäßigkeiten der TA Lärm und den schalltechnischen Festlegungen des gültigen Bebauungsplans zu erwarten.

Bezogen auf klimatische Auswirkungen durch das Planvorhaben ist zu konstatieren, dass als Ausgangslage für die weitere Betrachtung der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 57, der die Entwicklung eines Gewerbegebietes mit einer hohen zulässigen Flächenversiegelung vorsieht, heranzuziehen ist. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Fläche sich gemäß Fachbeitrag Stadtklima zum Flächennutzungsplan in einem Bereich mit Gewerbe/Industrieklima mit in Teilbereichen mäßiger Überwärmung befindet, der für die Kaltluftversorgung der Stadt keine Bedeutung hat. Auf Basis dieser Ausgangslage sind in der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, aber auch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, festzusetzen.

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden ausführlicher im Umweltbericht erläutert und bewertet.

## 7 Flächenbilanz der FNP-Änderung

(Werte auf volle 100 m<sup>2</sup> gerundet)

Gesamtbilanz	rechtswirksamer FNP	FNP-Änderung	Veränderung
Gewerbliche Bauflächen	121.157 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	- 121.157 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet, eingeschränkt	24.777 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	24.777 m <sup>2</sup>
Sonderbauflächen	0 m <sup>2</sup>	145.934 m <sup>2</sup>	+ 145.934 m <sup>2</sup>
<b>Summe gesamt</b>	<b>145.934 m<sup>2</sup></b>	<b>145.934 m<sup>2</sup></b>	<b>± 0 m<sup>2</sup></b>

### **Quellenangaben und Gutachten**

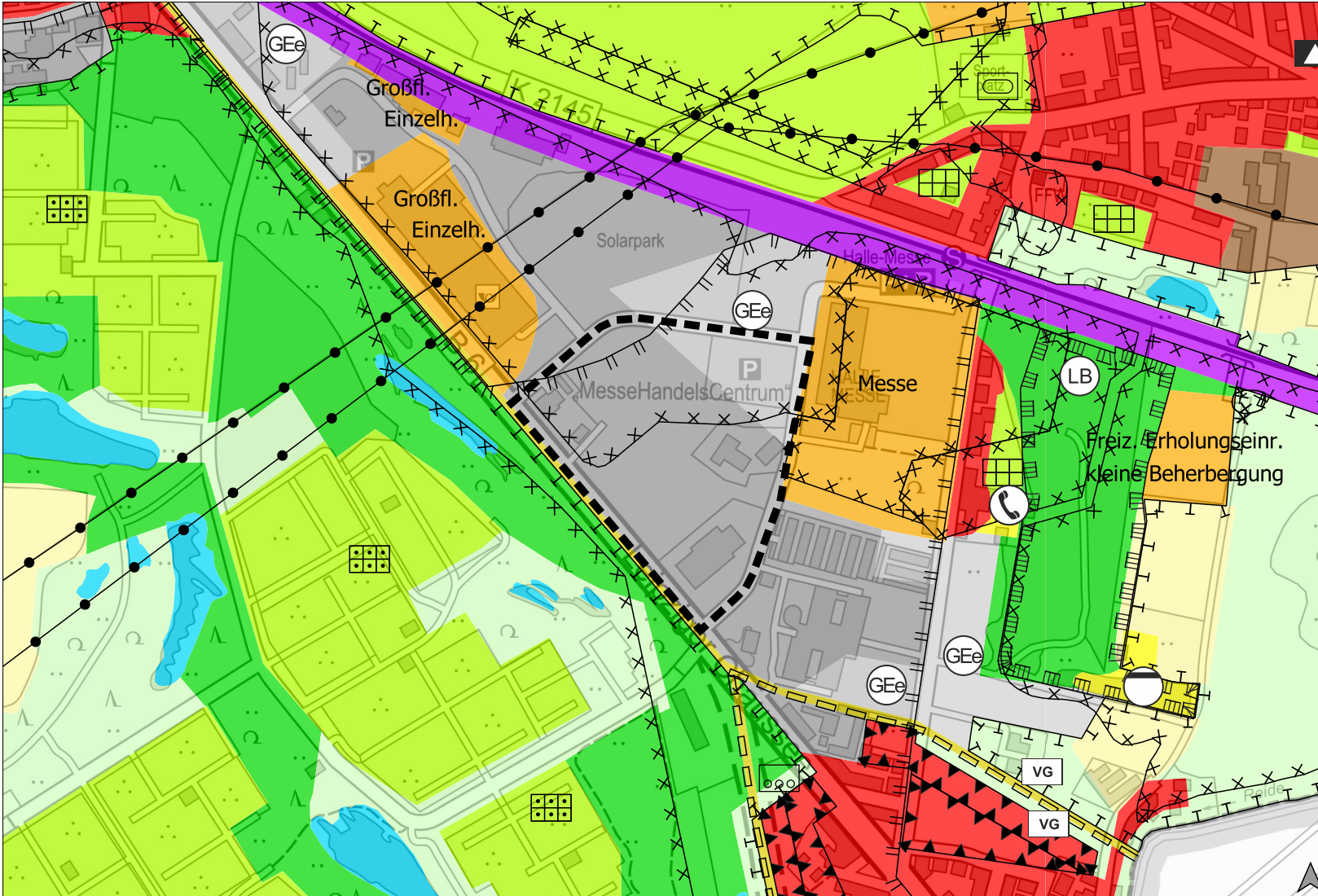
- 1 : Bundesrepublik Deutschland: Baugesetzbuch (BauGB); zuletzt geändert am 26.04.2022
- 2 : Land Sachsen-Anhalt: Landesentwicklungsplan 2010 (LEP); 12.03.2011
- 3 : Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Auswirkungenanalyse zur geplanten Entwicklung eines Einrichtungszentrums am Standort Leipziger Chaussee in Halle (Saale); 18.12.2020
- 4 : Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Ergänzende Stellungnahme zur Auswirkungenanalyse; 13.09.2022
- 5 : Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale) ; 27.05.2020
- 6 : Regionale Planungsgemeinschaft Halle: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle; Planänderung vom 15.12.2023
- 7 : Stadt Halle (Saale): Landschaftsrahmenplan der Stadt Halle (Saale); 2013
- 8 : Bundesrepublik Deutschland: Baunutzungsverordnung (BauNVO); zuletzt geändert am 21.11.2017
- 9 : Verkehrs-System Consult Halle GmbH: Verkehrstechnische Untersuchung Einrichtungszentrum XXXLutz / Mömax / Poco; 12.07.2021
- 10 : BERNARD GRUPPE: Bericht zur schalltechnischen Untersuchung - VB-Plan Nr. 57-3, Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus Halle (Saale); April 2023

### **Anlage zur Begründung**

Darstellung im genehmigten Flächennutzungsplan  
(Planausschnitt M 1:10.000)

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT HALLE (SAALE)

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 36 "Sonderbaufläche Möbeleinrichtungshaus, Leipziger Chaussee"





ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG  
DARSTELLUNG IM GENEHMIGTEN  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
(PLANAUSSCHNITT)


Maßstab des Originals 1 : 10.000


 Geltungsbereich der FNP-Änderung

 Gewerbliche Bauflächen

 Gewerbegebiete, eingeschränkt

 Gewerbegebiet, eingeschränkt

 Straßenbahn, Planung

 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind

### Flächenbilanzierung

Gewerbliche Bauflächen	121.157 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiete, eingeschränkt	24.777 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>145.934 m<sup>2</sup></b>

0 0,1 0,2 0,3 0,4 0,5 0,6 0,7 0,8 0,9 1 km

Kartengrundlage: Abt. Stadtvermessung

STADT HALLE (SAALE), GESCHÄFTSBEREICH II, FACHBEREICH STÄDTEBAU UND BAUORDNUNG

## B Umweltbericht

Planungsträger: Stadt Halle  
Fachbereich Städtebau und Bauordnung  
Marktplatz 1  
06108 Halle (Saale)

Vorhabenträger: Löwengrund Immobilien GmbH  
Mergentheimer Str. 59  
97084 Würzburg

Bearbeitung VB-Plan: IG Architekten GmbH  
Kesselsdorfer Str. 13  
01159 Dresden

Bearbeitung Umweltbericht: Schulz UmweltPlanung  
Schössergasse 10  
01796 Pirna

Pirna, April 2024

i.A. J. Schulz

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>19</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans mit Angaben über den Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben .....	19
1.2	Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachgesetzen und –planungen mit Bedeutung für den Bauleitplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange .....	21
1.2.1	Rechtliche Grundlagen.....	21
1.2.1.1	Landesentwicklungsplan .....	22
1.2.1.2	Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan.....	23
1.2.1.3	Regionalplan.....	23
1.2.1.4	Flächennutzungsplan .....	24
1.2.2	Inhalt und Umfang der Umweltprüfung.....	25
1.2.3	Fachgesetzliche Vorgaben .....	25
1.2.4	Fachplanungen.....	27
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen.....</b>	<b>29</b>
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung.....	29
2.1.1	Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum .....	29
2.1.2	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	30
2.1.2.1	Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Arten und Lebensräume nach der europäischen FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie.....	30
2.1.2.2	Fläche, Boden und Wasser .....	34
2.1.2.3	Luft und Klima.....	35
2.1.2.4	Wirkungsgefüge zwischen 2.1.2.1 - 2.1.2.3 .....	36
2.1.2.5	Landschaft (Landschaftsbild, Erholung).....	36
2.1.2.6	Mensch, Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.....	37
2.1.2.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	38
2.1.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000 – Gebiete.....	38
2.1.2.9	Zusammenfassende Bewertung.....	38
2.1.2.10	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	39
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes während der Bau- und Betriebsphase) .....	40
2.2.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft .....	40
2.2.2	Beschreibung der zu erwartenden Wirkfaktoren nach BauGB Anlage 1 Nr. 2 b .....	40
2.2.2.1	Abrissarbeiten, Bau und Vorhandensein der Anlage .....	40
2.2.2.2	Nutzung natürlicher Ressourcen .....	41
2.2.2.3	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, sonstige Belästigungen.....	41
2.2.2.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle.....	41
2.2.2.5	Risiken für die menschliche Gesundheit .....	42
2.2.2.6	Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben.....	42

2.2.2.7	Auswirkungen auf das Klima und die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	42
2.2.2.8	Auswirkungen durch eingesetzte Techniken und Stoffe .....	42
2.2.3	Planungsprognose.....	43
2.2.3.1	Auswirkungen auf 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) .....	43
2.2.3.2	Auswirkungen auf Fläche, Boden und Wasser .....	45
2.2.3.3	Auswirkungen auf Luft und Klima.....	46
2.2.3.4	Auswirkungen auf Landschaft .....	48
2.2.3.5	Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt ....	48
2.2.3.6	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.....	50
2.2.3.7	Wechselwirkungen der Schutzgüter und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete.....	50
2.2.3.8	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	50
2.2.3.9	Nutzung erneuerbarer Energien, Energieeffizienz .....	50
2.2.3.10	Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen .....	50
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 .....	51
2.3.1	Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung .....	51
2.3.1.1	Anforderungen und Maßnahmen einschließlich Festsetzungen und Pflanzlisten .....	52
2.3.1.2	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach dem Biotopwertmodell Sachsen-Anhalt .....	56
2.3.2	Maßnahmen zum speziellen Artenschutz .....	57
2.3.3	Maßnahmen zum Immissionsschutz .....	58
2.3.4	Sonstige Maßnahmen .....	58
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	58
2.5	Berücksichtigung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes und deren Wechselwirkungen.....	59
<b>3.</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>59</b>
3.1	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	59
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt .....	60
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	60
<b>Quellen .....</b>		<b>61</b>
<b>Fotodokumentation .....</b>		<b>63</b>
<b>Anlagen</b>		
Karte „Bestand der Biotop- und Nutzungstypen“		
Karte „Konfliktplan Eingriffsregelung (aus Bebauungsplan Nr. 57), Rechtlicher Ist-Zustand“		
Karte „Grünordnerische Maßnahmen, Entwurf“		

**Tabellenverzeichnis**

<i>Tabelle 1: Abwägungsrelevante Ziele aus Landesentwicklungsplan.....</i>	<i>23</i>
<i>Tabelle 2: Abwägungsrelevante Ziele des Regionalplans .....</i>	<i>24</i>
<i>Tabelle 3: Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen .....</i>	<i>26</i>
<i>Tabelle 4: Fachpläne der Stadt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind.....</i>	<i>27</i>
<i>Tabelle 5: Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung .....</i>	<i>56</i>

## 1. Einleitung

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans mit Angaben über den Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet liegt direkt an der Bundesstraße 6 (Leipziger Chaussee) im Stadtgebiet der Stadt Halle (Saale). Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Leipziger Chaussee im Südwesten sowie die Messestraße im Nordwesten und Osten. Die Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 14,6 ha.

Dargestellt wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Möbeleinrichtungshaus“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO). Zulässig ist ein Möbel- und Einrichtungszentrum mit branchentypischen Lager- und Anlieferungsbereichen, gastronomischen Einrichtungen und zugehörigen Büronutzungen.

Die Verkaufsfläche in Möbel- und Einrichtungshäusern darf 44.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Der Anteil zentrenrelevanter Sortimente gemäß „Hallescher Sortimentsliste“ ist bis zu einer Verkaufsflächengröße von 4.450 m<sup>2</sup> zulässig. Außerdem zulässig sind den Möbel- und Einrichtungshäusern funktional zugeordnete Büro-, Lager- und Versandnutzungen sowie den Möbel- und Einrichtungshäusern funktional zugeordnete Gastronomienutzungen. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Betriebspersonal.

Der geplante Verkaufsstandort in Halle (Saale) sieht ein Einrichtungshaus mit etwa 32.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, einen Einrichtungsmarkt mit etwa 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie einen Möbeldiscountmarkt mit etwa 5.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in einem Baukörper vor (vgl. Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57, 3. Änderung, vom 17.08.2020).

Das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gemäß §12 Abs. 3a BauGB durchgeführt. Für das geplante Sondergebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 vorgesehen.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Kanena, Flur 2.

#### **Standorthistorie**

Die Aussagen zur Standorthistorie wurden aus der Begründung zum „Bebauungsplan Nr. 57“ [1] entnommen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine Altbergbaufläche. Die Erschließung der Braunkohlenvorkommen im Raum Bruckdorf begann 1835. Von 1905 bis 1911 wurde südlich des Plangebietes Braunkohle im Tagebau (ehemaliger Tagebau Alwiner Verein) und 1903 bis 1914 im Plangebiet und angrenzend im Tiefbau abgebaut (Grube Alwiner Verein). Zur Verarbeitung der hier und in angrenzenden Gruben und Tagebauen abgebauten Kohle wurde auf der zu betrachtenden Fläche eine Brikettfabrik errichtet, die bis 1990 in Betrieb war (Betreiber war zuletzt der VEB Kohlehandel Halle). Als Folge der gesellschaftlichen Verände-



rungen nach 1990 wurden die Brikettfabrik und die südlich angrenzenden Ziegelwerke geschlossen. Die Fläche lag brach. Nach Vorliegen eines Abschlussbetriebsplans erfolgte 1995 der Abbruch der Gebäude, und mit der Sanierung des Bodens wurde begonnen. Seitdem ist das Plangebiet überwiegend unbebaut (Rahmenplan Halle-Bruckdorf, Köhler Planungsbüro GmbH 1994).

Nach Informationen der LMBV (Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft) sind die früheren Gebäude jedoch nur oberflächennah zurückgebaut worden, d.h. in unterschiedlichen Tiefen sind Fundamentreste zu erwarten (ca. von Geländeoberkante bis 1,50 m unter Geländeoberkante). Eine Tiefenenttrümmerung hat nur in Teilbereichen bis 0,50 m unter Gelände stattgefunden.

Durch den Braunkohlenabbau entwickelte sich am Standort auch der Vertrieb von festen Brennstoffen. Bis 1998 wurde der westliche Teil des räumlichen Geltungsbereichs von verschiedenen Nutzern überwiegend für den Einzelhandel mit festen und flüssigen Brennstoffen genutzt. In diesem Bereich befinden sich in unmittelbarer Nähe der Alwinenstraße zwei ca. 8,50 m hohe Hallen, die früher zur Brikettfabrik gehörten. Im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich ein zweigeschossiges Klinkergebäude, das als Verwaltungsgebäude genutzt wurde, und direkt an der Leipziger Chaussee ein eingeschossiges Pförtnerhaus. Der Standort wurde nach und nach von allen Nutzern aufgegeben. Er steht seit Oktober 2002 völlig leer. Nordwestlich des Büro- und Dienstleistungszentrums wurde 1998 ein Gartencenter (Dehner Garten-Center) errichtet.

Nördlich des Büro- und Dienstleistungszentrums befindet sich ein Flachbau, der als Lager- und zum Teil als Aufenthaltsgebäude genutzt wurde.

Im westlichen Teil des Plangebietes ist ein Teil der Flächen befestigt und versiegelt (überwiegend betoniert). Des Weiteren sind Mauerreste von früheren Lagerflächen und Fundamente einer Traglufthalle vorhanden.

### **Planungsrechtliche Bestandsituation**

Die planungsrechtliche Grundlage am Vorhabenstandort bildet der „Bebauungsplan Nr. 57“. Um den derzeitigen Zustand vor Ort darzustellen, wurde 2020 eine Erfassung der Biotoptypen durchgeführt. Deren Darstellung dient der reinen Information. Als rechtlicher Ist-Zustand wird der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 57 herangezogen und als Grundlage verwendet, um den Ausgleichsbedarf zu ermitteln.

### **Beschreibung der Festsetzungen aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 57 Bruckdorf**

Gliederung des Bebauungsplanes durch folgende Festsetzungen: (Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 57 Begründung) [1]

- *GE*: Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Bauflächen als Gewerbegebiete festgesetzt, für die jedoch bestimmte Nutzungen ausgeschlossen worden sind.
- *Maß der baulichen Nutzung*: Im Plangebiet sind eine GRZ von 0,8 bzw. 0,6 sowie eine zulässige Höhe von ca. 18 m bzw. ca. 15 m vorgesehen.
- Es werden *Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung* festgesetzt.
- Zur Minimierung des Eingriffs wird die Rückhaltung des im Bereich des Parkplatzes anfallenden Regenwassers festgesetzt.

- *Grünordnerische Festsetzungen, allg. Darstellung:* Es werden Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

### **Festsetzungen der aktuellen Planung**

- *Maß der baulichen Nutzung:* Im Plangebiet ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der jeweils festgesetzten maximalen Höhe um bis zu 4 m durch Werbeanlagen sowie durch Lichtkuppeln bzw. Lichthöfe und betriebsbedingt notwendige, untergeordnete Bauteile (wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Solaranlagen) ist ausnahmsweise zulässig. Außerdem ist eine Überschreitung der Baukörper durch eine Werbeskulptur bis zu einer Höhe von 25 m zugelassen.

### **Festsetzungen zur Grünordnung – Kurzfassung (s. Kap. 2.3.1.1)**

- Bepflanzung mit Bäumen an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zuzüglich der Parkplatzbereiche
- Bepflanzung mit Sträuchern (2 Sträucher pro 10 m<sup>2</sup>), Begrünung der Zwischenflächen mit Landschaftsrasen (50 % Wildblumen- und Wildkräuteranteil)
- Ausweisung von Flächen für Artenschutzmaßnahmen (Neuntöter, Zauneidechse)
- Anlage der Pkw-Stellflächen mit wasserdurchlässigem Material, sofern der Untergrund dies ermöglicht
- Ökologische Baubegleitung
- Dachbegrünung zu 30 % (Substrathöhe von 10 cm)
- naturnahe Gestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens

### **Festsetzungen zum Artenschutz – Kurzfassung (s. Kap. 2.3.2)**

- Einsatz von insektenschonenden und fledermausgerechten Beleuchtungsmitteln außerhalb von Gebäuden und an Verkehrsflächen
- Fällung von Gehölzen sowie Rückbau des Bestandsgebäudes im Zeitraum Oktober bis Februar
- Anlage einer Feldhecke als Ersatz für den Neuntöter (Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF1)
- Anlage eines Ersatzlebensraumes für die Zauneidechse (Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF2)
- Anbringung von 4 Ersatznistkästen für Halbhöhlenbrüter und 10 künstliche Rauchschwalbennester im Umkreis von 500 m um das Plangebiet herum (Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF3)

## **1.2 Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachgesetzen und –planungen mit Bedeutung für den Bauleitplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange**

### **1.2.1 Rechtliche Grundlagen**

Den rechtlichen Rahmen der Umweltprüfung bilden die §§ 1, 1a und 2 des Baugesetzbuches (BauGB [2]). Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne u.a. eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, unter Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender

Anforderungen, und eine dem Allgemeinwohl dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Darüber hinaus dienen sie der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, dem Schutz und der Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen, der Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sowie der Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Aufstellung von Bauleitplänen erfordert, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB [2] die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten und zu berücksichtigen. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung, der im Aufstellungsverfahren dem Bauleitplan beizufügen ist. Mit dem Umweltbericht wird das umweltrelevante Abwägungsmaterial gebündelt, aufbereitet und bewertet.

Es werden entsprechend der Anlage zu den §§2 und 2a BauGB [2] die Inhalte abgearbeitet:

- Beschreibung der Festsetzungen für das Planvorhaben,
- Betrachtung der Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit, Kultur- und Sachgüter, Boden, Wasser, Fläche, Klima/Luft, Landschaft, Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt im Entwicklungsbereich des Vorhabens,
- Darstellung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen,
- Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen (Vermeidung, Minderung),
- Ermittlung erforderlicher artenschutzrechtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.

Grundsätzlich sind die geltenden bodenschutzrechtlichen Regelungen einzuhalten: seit 1998 existiert das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), seit 1999 die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

### **1.2.1.1 Landesentwicklungsplan**

Der Landesentwicklungsplan 2010 Sachsen-Anhalt, beschlossen durch die Landesregierung am 14.12.2010, verkündet im GVBl. LSA 2011, S. 160 (Nr. 6), stellt ein Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Bundeslandes dar. Er bildet die Grundlage für eine wirtschaftlich, ökologisch und sozial ausgewogene Raum- und Siedlungsstruktur und koordiniert die Nutzungsansprüche an den Raum. Halle bildet zusammen mit den angrenzenden Landkreisen eine Planungsregion, für die regionale Entwicklungspläne aufzustellen sind.

Tabelle 1: Abwägungsrelevante Ziele aus dem Landesentwicklungsplan

Abwägungsrelevante Ziele und Grundsätze	Art und Weise, wie das Ziel umgesetzt/ beachtet wird
Die natürlichen Lebensgrundlagen, der Naturhaushalt, die wildlebende Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild sind nachhaltig zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. (Z116)	Anlegen von Feldhecken für Vögel und Ersatzhabitaten für die Zauneidechse
Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel sind wesentliche Bestandteile einer nachhaltigen Raumentwicklung und von elementarer Bedeutung für Gesellschaft, Ökonomie und Ökologie. Durch alle Fachplanungen sind bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Minderung des Energieverbrauchs, der Erhöhung der Energieeffizienz und zur Reduzierung des CO <sub>2</sub> -Ausstoßes auszuschöpfen. (G98)	Anlage einer Verdunstungsfläche, sowie Gründachflächen und Pflanzung von klimaangepassten Gehölzen.
Muss Niederschlagswasser beseitigt werden, soll es bei Vorliegen der hydrologischen Voraussetzungen und – sofern kein Handlungserfordernis besteht – örtlich versickert werden. Dort, wo dies nicht anders möglich ist, soll es über Gräben oder Rohrleitungen den Gewässern zugeführt werden. (...) (G133)	In der nördlichen Grünfläche im Plangebiet wird ein Regenrückhaltebecken angelegt.

### 1.2.1.2 Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsplan liegt in einem Vorentwurf von 1994 vor, der damals nicht weiter ausgeführt wurde. Es wurden Aussagen zum Projektgebiet getätigt.

Das Plangebiet befindet sich auf der Fläche eines ehemaligen Braunkohle-Tiefbaus und liegt auf einer Höhe von 90-95 m NN. Nach der Karte der Bodenqualitäten von 1993 ist eine Teilfläche mit Bodenwertzahlen von 56-60 versehen. Die Grundwasserflurabstände befinden sich zwischen 0-2,5 und 2,5-5 m unter der Erdbodenoberfläche.

Da der Landschaftsplan nur im Vorentwurf vorliegt und von 1994 stammt, können einige der getätigten Aussagen nicht mehr der Realität entsprechen. [4]

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (Aufstellungsbeschluss im Jahr 2019) ist die Erarbeitung eines neuen Landschaftsplans verbunden.

Hinsichtlich der Natur und Landschaft bestehen die Forderungen darin, dass das Vorhaben in die Umgebung durch Baumpflanzungen eingebunden werden soll. Diese sind straßenbegleitend entlang der Dürrenberger Straße und bei der Ortsumfahrung Bruckdorf B6 vorgesehen.

Neben der Förderung von spärlich begrüntem Sand-Kies-Flachdächern im Stadtrandbereich, auf denen die Haubenlerche gelegentlich brütet, können prädatorensichere Nistplätze in der Nähe von Gewerbegebieten, großen Parkplätzen und Grünflächen (Messe Bruckdorf etc.) angeboten werden. [5]

### 1.2.1.3 Regionalplan

Die Regionalplanung hat zur Aufgabe, übergeordnete, überörtliche und zusammenfassende Pläne (Regionalpläne) aufzustellen und fortzuschreiben sowie alle raumbedeutsamen Planungen in ökologischer, wirtschaftlicher, verkehrlicher, sozialer, kultureller und sonstiger infrastruktureller Hinsicht aufeinander abzustimmen. Träger der Regionalplanung im Land Sachsen-Anhalt sind die regionalen Planungsgemeinschaften. Die Stadt Halle (Saale) ist Mitglied der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle. [6]

Tabelle 2: Abwägungsrelevante Ziele des Regionalplans

Abwägungsrelevante Ziele und Grundsätze	Art und Weise wie das Ziel / Grundsatz umgesetzt / beachtet wird
Vorhaben, die die natürlichen Funktionen der Freiräume erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen oder zerstören, sollen vermieden werden. Im Interesse der nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sollen Freiräume nur in Anspruch genommen werden, wenn das öffentliche Interesse begründet ist und eine unvermeidliche Inanspruchnahme möglichst flächensparend und umweltschonend erfolgt. G 1.2-2	Projektgebiet befindet sich auf einem ehemaligen Gewerbegebiet und ist auf großen Teilflächen bereits versiegelt. Somit wird nur ein geringer Teil neu versiegelt.
<i>Der Boden ist als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen als Teil des Naturhaushaltes und als prägendes Element von Natur und Landschaft zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln</i> (LEP LSA 4.2.1.). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Bestand und die Leistungsfähigkeit der Böden als Teil des Natur- und Wasserhaushaltes sowie als Voraussetzung der Landnutzung sollen erhalten und verbessert werden durch [...] die Vermeidung und Verminderung von Schadstoffeinträgen, Verminderung bzw. Minimierung von Bodenversiegelung durch Bebauung [...] G 4.1.5-1	Das Plangebiet ist bereits in Teilen versiegelt und es sind Fundamente bodennah abgetragen worden. Die Bodenbeschaffenheit ist insbesondere nicht zur Regenwasserversickerung geeignet.
Niederschlagswasser ist vorzugsweise am Ort des Anfalls zu versickern, wenn es nicht verunreinigt ist und die entsprechenden hydrogeologischen Voraussetzungen vorliegen. Einer Abflussverschärfung soll entgegengewirkt werden. G 4.2.4-5	Auf Grund der Bodenbeschaffenheit kann keine generelle Versickerung direkt vor Ort erfolgen, im nördlichen Bereich wird eine Verdunstungsmulde angelegt.

Allgemeine Aussagen des Regionalplans für den Standort: (Kartographische Darstellung Karte 1, 2023)

**Oberzentrum:** Das Stadtgebiet Halle ist als eigener Grundversorgungsbereich und Oberzentrum ausgewiesen. Oberzentren haben Aufgaben bezüglich ihrer Funktion, z.B. hochwertige spezialisierte Einrichtungen und Dienstleistungen mit überregionaler Bedeutung sowie umfassenden Angeboten an Gütern und Leistungen des spezialisierten Bedarfs erhalten.

**Verkehr:** Die Stadt Halle (Saale) verfügt über überregional bedeutsame Straßenverbindungen: Nordwestlich verläuft die A 14, regional bedeutsame Straßen befinden sich in nördlicher und nordöstlicher Richtung. Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein Siedlungsbeschränkungsgebiet im Bereich von Flugplätzen. [7]

#### 1.2.1.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) ist das Projektgebiet als gewerbliche Baufläche und anteilig als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt.

Des Weiteren liegt das Gebiet in einem Bereich, der als Fläche besonderer baulicher Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder als Fläche, bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind sowie als Fläche, unter der der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien erforderlich ist, gekennzeichnet. Etwa die Hälfte des Projektgebietes im Norden und Nordwesten liegt in dieser Umgrenzung.

Im Flächennutzungsplan ist eine geplante Straßenbahnlinie durch das Projektgebiet dargestellt, die bis jetzt nicht realisiert worden ist.



Abbildung 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Für die Planung muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Die Flächennutzungsplanänderung wird parallel zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt.

### 1.2.2 Inhalt und Umfang der Umweltprüfung

Am 10.09.2019 fand eine Anlaufberatung mit der Stadtverwaltung Halle und den Planern statt. Am 05.11.2020 wurde ein zusätzlicher Scoping-Termin anberaumt; weitere Abstimmungen mit der Stadtverwaltung folgten am 23.06.2021. Die Abstimmungen über den Umfang der artenschutzrechtlichen Belange, insbesondere der faunistischen Erfassungen wurden gesondert im Januar 2020 mit der Naturschutzbehörde vorgenommen.

Im Umweltbericht wird eine Erfassung und Darstellung der Bestandssituation der Umwelt vorgenommen. Dies bedeutet einerseits die Erfassung von Biotop- und Nutzungstypen im Bereich der vorgesehenen Planung und gleichermaßen die Klärung über den anzunehmenden rechtlichen Ist-Zustand. Im vorliegenden Fall besteht mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 57, Gewerbegebiet Bruckdorf „An der B6“ aus dem Jahr 2008 ein festgesetzter Zustand, der als Grundlage für die Bewertung der Auswirkungen der Planung und die Bilanzierung der Eingriffe herangezogen wird.

In den nächsten Schritten werden die erforderlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, die Planungsalternativen und die geplanten Überwachungsmaßnahmen beschrieben. Zuletzt wird eine allgemein verständliche Zusammenfassung gegeben.

### 1.2.3 Fachgesetzliche Vorgaben

Die Ziele des Umweltschutzes sind die Gesamtheit aller Ziele, die auf eine Sicherung oder Verbesserung des Zustands der Umwelt ausgerichtet sind. Im § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Aufgaben und Grundsätze der Bauleitplanung dargestellt.

Umweltbezogene Grundsätze sind u.a. die Gewährleistung einer sozialgerechten Bodennutzung, Sicherung der menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, Erhalt und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes. Weiterhin sind im § 1 Abs. 6 Nr. 1, 3 und 7 BauGB alle zu berücksichtigenden Umweltbelange sowie in § 1a BauGB ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz vorgeschrieben.

Dazu zählen ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden und die Vermeidung und der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist Rechnung zu tragen. Insbesondere Bodenneuversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Das städtebauliche Ordnungsprinzip richtet sich im Wesentlichen nach dem Trennungsgrundsatz der Bauleitplanung, welcher besagt, dass die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen - insbesondere auf Wohngebiete – so weit wie möglich vermieden werden (§ 50 Bundes-Immissionsschutz-Gesetz (BImSchG) [9]).

Neben dem Baugesetzbuch sind die obersten Grundsätze für die Definition von Umweltzielen und Leitbildern im § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) [9] formuliert. Im § 18 BNatSchG ist das Verhältnis zum Baurecht geregelt.

Tabelle 3: Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen

<b>B) Abwägungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen (jeweils Kurzdarstellung)</b>	<b>Art und Weise, wie das Ziel umgesetzt / beachtet wird</b>
<b>Nach Baugesetzbuch (BauGB) [2]</b>	
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB)	Mit dem Vorhaben wird Grund u. Boden in Anspruch genommen, teilw. wird Fläche genutzt, die in einem gewerblich/ industriell genutzten Bereich liegt, mit derzeit sehr hohem Versiegelungsgrad. Der Abbruch der Gebäude (ehem. Brikkettfabrik) erfolgte 1995; seitdem ist das Plangebiet überwiegend unbebaut.
Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. (§ 1a Abs. 2 BauGB)	Dem Ziel wird entsprochen, da keine Nutzungsänderung geplant wird.
<b>Nach Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) [10]</b>	
„Nachhaltige Sicherung bzw. Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; schädliche Bodenveränderungen abwehren, Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“ (§1 BBodSchG)	Das Ziel kann teilweise beachtet werden, da alte Fundamente und damit Altlasten aus dem Boden genommen werden. Damit kann schädlichen Bodenveränderungen entgegengewirkt werden.

<b>B) Abwägungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen (jeweils Kurzdarstellung)</b>	<b>Art und Weise, wie das Ziel umgesetzt / beachtet wird</b>
<b>Nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) [11]</b>	
Gefahrenabwehr von schädlichen Bodenveränderungen auf Grund von Bodenerosion durch Wasser (6. Teil, § 8 BBodSchV) Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen (7. Teil, §§ 9-12)	Auf den unversiegelten Flächen ist eine Bepflanzung vorgesehen, so dass Bodenerosion durch Wasser nicht auftreten sollte.
<b>Nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) [9]</b>	
- Eingriffsverursacher ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen zu begründen und auszugleichen. (BNatSchG § 15) - Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (...) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.	Eingriffsverminderung durch Baum-, Hecken- und Strauchpflanzungen, sowie die Anlage eines Gründaches. Ersatzhabitate für Zauneidechsen und Neuntöter werden auf der nördlichen Grünfläche im Plangebiet geschaffen.
Des Weiteren sind in der vorgesehenen Planung artenschutzrechtliche Bestimmungen relevant, die sog. Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG	Hierauf wird eingegangen, indem eine Feldhecke für den Neuntöter und ein Ersatzhabitat für Zauneidechsen geschaffen werden. Weitere Maßnahmen: s. artenschutzrechtliche Maßnahmen im Artenschutzfachbeitrag.
Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen werden.	Es werden Maßnahmen dafür vorgesehen: naturnahes Regenrückhaltebecken, Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen, Anlage Dachbegrünung
Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorgaben (§ 44 Abs. 1 des BNatSchG)	Schaffung von Ersatzhabitaten für Neuntöter und Zauneidechse, weitere Maßnahmen s. Artenschutzfachbeitrag

### 1.2.4 Fachplanungen

Tabelle 4: Fachpläne der Stadt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind

<b>Fachplanung</b>	<b>Art und Weise, inwieweit das Ziel in der Planung berücksichtigt, wird</b>
<b>Stadtmobilitätsplan</b> Wichtige Stadtteilverbindung und weitere Entwicklung des Radverkehrsnetzes: Radroute Bruckdorf/Messe/Kanena – Stadtzentrum	Plangebiet behindert den Ausbau des Radverkehrsnetzes oder den Personennahverkehr nicht.
<b>Verkehrspolitische Leilinen</b> Keine Aussagen im Bezug zum Bebauungsplan getroffen	/
<b>Verkehrsentwicklungsplanung 2025</b> Bündelung des Schwerlastverkehrs auf Hauptverkehrsstraßennetz	Hauptverkehrswege des Lieferverkehrs erfolgen über die Leipziger Chaussee.
<b>Radverkehrskonzeption</b> Keine Aussagen im Bezug zum Bebauungsplan getroffen: Leipziger Chaussee ist ein Radroutenabschnitt mit mittelmäßigen Bedingungen, ruft keine Handlung hervor	/



Fachplanung	Art und Weise, inwieweit das Ziel in der Planung berücksichtigt, wird
<p><b>Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2025) [13]</b>            Gewerbebestandsgebiet Halle Ost (Stärke), großes Arbeitsplatzangebot (Stärke), kleinteilige Eigentumsstruktur der Gewerbeflächen (Schwäche), Immissionskonflikte mit Wohnbebauung in gewachsenen Gemengelagen (Schwäche);  <i>Standort Halle-Bruckdorf/MesseHandelsCentrum wird als räumlicher Schwerpunkt von besonderer Bedeutung für Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistungen gezählt.</i>            Des Weiteren gehört es zum Handlungsschwerpunkt „Weiterentwicklung / Revitalisierung von Gewerbegebieten“;            Im „Räumlichen Leitbild Halle 2025 plus“ soll das MesseHandelsCentrum/Gewerbegebiet Halle-Bruckdorf im Bestand weiter qualifiziert und an aktuelle Anforderungen angepasst werden. (u. a. Brachflächen-Revitalisierung oder neue Flächen vermarkten)</p>	<p>Revitalisierung eines ungenutzten Gewerbegebiet-Standortes und Schaffung von Arbeitsplätzen. Durch die Anpflanzung von Gehölzen und Sträuchern wird der Effekt auf die umliegende entfernte Wohnbebauung abgemindert.</p>
<p><b>Landschaftsplan der Stadt Halle (Saale)</b>            Das Projektgebiet wird mit einem mittleren Biotopwert bewertet. [4]</p>	<p>Durch die Begrünungen im Plangebiet, die Pflanzung von Gehölzen (Bäumen, Sträuchern, Hecken) und der Herstellung eines Ersatzhabitates für Zauneidechsen im Projektgebiet können ökologische Funktionen im Plangebiet erfüllt werden.</p>
<p><b>Einzelhandels- und Zentrenkonzept</b>            Ausweisung einer Potentialfläche im Sonderstandort an der Leipziger Chaussee in Kanena/Bruckdorf. [3]</p>	<p>Projektgebiet als Teil des Sonderstandortes ausgewiesen.</p>
<p><b>Klimaschutzkonzept [14]</b>            Maßnahme Nr. 9: Die Möglichkeit und Notwendigkeit einer klimarobusten Bauweise und die Verwendung nachwachsender bzw. nachhaltiger Baustoffe werden als zusätzliches Informationsmaterial in die Bauherrenmappe aufgenommen.            Maßnahme Nr. 10: Mit Hilfe einer Checkliste überprüfen, ob die Gebäude und Quartiere dem Klimaschutz und der Klimaanpassung schon in der Konzeption und Umsetzung umgesetzt werden.            Maßnahme Nr. 11: Verwendung von stadtklimaverträglichen Baumarten; Überprüfung ob Niederschlagswasser gespeichert werden kann, für Straßenbaumbewässerung, Spülung der Kanalisation...)            Maßnahme Nr. 13: Etablierung von Dach- und Fassadenbegrünung.</p>	<p>Etablierung von Dachbegrünung ist vorgesehen, sowie die Verwendung von klimaangepassten Gehölzen. Die Versickerung ist auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht uneingeschränkt möglich, weshalb im nördlichen Bereich ein naturnahes Regenrückhaltebecken für anfallendes Regenwasser geplant wird.</p>
<p><b>Fachbeitrag Stadtklima der Stadt Halle (Saale) (24)</b>            Die Klimafunktionskarte des Fachbeitrages weist im Plangebiet „Gewerbe-/Industrieklima“ aus, mit starker Veränderung aller Klimatelemente, Ausbildung des Wärmeinselleffektes sowie teilweise hoher Luftschadstoffbelastung. Die B6 ist als „Straße mit mäßiger Verkehrsbelastung“ ausgewiesen. Die Planungshinweiskarte des Fachbeitrages weist „Bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion“, mit geringer klimatisch-lufthygienischer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung sowie Beachtung des Erhalts von Grün- und Ventilationsschneisen aus. Es sind keine Kaltluftabflussbahnen und regionale Luftleitbahnen durch die Planung betroffen.</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich in einem lokalklimatisch vorbelasteten Bereich mit geringer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Durch die geplanten Maßnahmen wie die Bepflanzung der Freiflächen mit Bäumen und Sträuchern sowie die Dachbegrünung werden lokalklimatisch positive Effekte erreicht.</p>

Fachplanung	Art und Weise, inwieweit das Ziel in der Planung berücksichtigt, wird

## 2. Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen

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

Gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB müssen im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Naturschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt berücksichtigt werden. [2]

Als Grundlage für diese Bewertung der Umweltauswirkungen wurde zunächst eine Erfassung des IST-Zustandes der Umweltmerkmale vorgenommen. In der Bestandsaufnahme wird der derzeitige Zustand des Plangebietes und damit das Basisszenario beschrieben.

#### 2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Schutzgut	Wirkraum / Untersuchungsraum
Tiere	Untersuchungsraum entspricht zunächst dem Planungsraum, allerdings sind angrenzende Habitatstrukturen unmittelbarer Bestandteil des jeweiligen Habitatkomplexes und wurden daher zwingend mit betrachtet.
Pflanzen, Wirkungsgefüge, Biologische Vielfalt	Untersuchungsraum entspricht Geltungsbereich; angrenzende Strukturen wurden mit betrachtet
Fläche, Boden	Untersuchungsraum entspricht Geltungsbereich.
Wasser, Klima / Luft	Untersuchungsraum entspricht Geltungsbereich.
Landschaftsbild	Wirkraum für das Landschaftsbild ist über den Geltungsbereich hinaus gegeben.

Die Übersicht zeigt den Untersuchungsraum bezogen auf die Schutzgüter.

Die Grundlage für die Bilanzierung ist das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 57. Dabei gilt § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB. In die Bilanz fließt daher ein, was nach aktuellem Planungsrecht zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß Ursprungssatzung (Bäume, Sträucher) festgesetzt ist. Die Anwendung der Eingriffsregelung wird dennoch infolge der Überplanung des ursprünglich festgesetzten Grünordnungskonzeptes, Bebauungskonzeptes und Verkehrskonzeptes erforderlich. Die Eingriffsbewertung und -bilanzierung wird auf der Basis der Eingriffsregelung in Sachsen-Anhalt erstellt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt, April 2009). [15]

Die ursprünglichen Gewerbe- und Verkehrsflächen/ Flächen mit Verkehrsbegleitgrün werden entsprechend bestehenden Planungsrecht bewertet und den neuen Festsetzungen bilanzierend gegenübergestellt.

Im allgemeinen Grundsatz des NatSchG LSA werden bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, gesetzlich geschützt (BNatSchG, § 30 Abs. 1). Besonders geschützte Biotope nach § 22 NatSchG LSA i.V.m. § 30 BNatSchG wurden im Rahmen der Bestandserfassung mit einbezogen.

§ 15 BNatSchG verweist auf die Verursacherpflichten und die Unzulässigkeit von Eingriffen.

Im Umweltbericht werden folgende Umweltbelange betrachtet:

- Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a und § 18 BauGB i.V.m. §§ 14-15 BNatSchG
- Artenschutzrechtlicher Ausgleich (Vorschriften Artenschutz nach §44 ff. BNatSchG)

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

### **2.1.2.1 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Arten und Lebensräume nach der europäischen FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie.**

#### Pflanzen und Tiere

Pflanzen und Tiere sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Naturschutzgesetz Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) Bestandteile des Naturhaushaltes und in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume und Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und bei Bedarf wiederherzustellen.

Das Projektgebiet wird in der Landschaftsgliederung von Sachsen-Anhalt als Stadtlandschaft im Halleschen Ackerland bzw. als Tagebauregion Halle-Ost eingestuft. Zur heutigen potentiellen natürlichen Vegetation im Plangebiet werden sowohl im ersten Landschaftsrahmenplan (LRP) als auch in der Fortschreibung des LRPs keine Aussagen getroffen. Als potentielle natürliche Vegetation wird für das Plangebiet Eichen- Hainbuchenwald angegeben [16]. In dem Vorentwurf des Landschaftsplans von 1994 wird das Plangebiet mit einem mittleren Biotopwert versehen [4].

#### *Pflanzen*

Nachfolgend wird der derzeitige Zustand der Biotop- und Nutzungstypen am Vorhabenstandort beschrieben; dieser ist nicht die Grundlage für die Eingriffsbilanzierung. Hierfür wird der rechtliche Ist-Zustand herangezogen (Bebauungsplan N. 57 aus dem Jahr 2008).

Die Erfassung des Bestandes der Biotop- und Nutzungstypen wurde am 15.10.2019 und 13.05.2020 durch Geländebegehungen durchgeführt. Dabei fielen im Plangebiet insbesondere der hohe Versiegelungsgrad durch zum Teil sehr großflächige Betonplatten im Boden auf. Dabei sind diese zum Teil mit Vegetation bewachsen, entweder mit trockenheits- und wärmeliebenden Arten (z.B. Sedum-Arten) oder bei höherer Substratauflage mit Sukzessionsaufwuchs (ca. 8 bis 10-jährig) aus Weiden, Robinien und Ahornen. Die Betonplatten befinden sich augenscheinlich bereits sehr lange dort und die Vegetation konnte sich ungestört entwickeln.

Vorherrschend sind Grünflächen, die regelmäßig gemäht zu werden scheinen, ausdauernde Ruderalfluren auf altem Schutt, trockenheitsliebende Gesellschaften aus Moosen und Sedum-Arten auf alten Betonplatten und durch Sukzession geprägte Gehölzbestände.

Bei den Einzelbäumen handelt es sich überwiegend um junge Bäume mit einem Durchmesser von 10-20 cm. Die in Erscheinung tretenden Arten sind Feldahorn, Gemeine Robinie, Hänge-Birke, Sal-Weide, Silberweide und Pappel-Arten, wie z.B. Schwarzpappel. Entlang der Leipziger Chaussee befindet sich eine Baumreihe mit Silber-Linden, die erhaltenswert ist.

Sehr häufig im Plangebiet verbreitet sind linienhafte Baum-Strauch-Strukturen entlang der Wege. Die Bestände setzen sich aus Gemeiner Robinie, Silber-Weide, Schwarz-Pappel sowie einigen Straucharten, wie Blutroter Hartriegel, Brombeere und Schlehen zusammen und haben ein geschätztes Alter von ca. 5 – 8 Jahren. Räumlich schließt sich dieses Sukzessionsstadium meist den Ruderalfluren aus ausdauernden Arten an.

Stellenweise bilden sich kleinflächig Baumgruppen aus überwiegend einheimischen Arten aus. Hierbei handelt es sich um z.T. Reinbestände aus Gemeiner Robinie oder Sanddorn oder um Mischbestände aus Hänge-Birke, Schwarz-Pappeln, Silber-Weiden und Sal-Weiden. Die Baumgruppen bestehen aus Bäumen im Alter von ca. 5-10 Jahren (Durchmesser ca. 5-10 cm). Die Baumgruppen haben gemeinsam mit der Strauch-Baumhecke eine hohe Bedeutung als Bruthabitat für verschiedene Vogelarten.

Im Bereich der Messestraße und der Leipziger Chaussee schließen sich an den Gehweg jeweils Gräben von ca. 80 cm Tiefe mit artenarmer Vegetation an. Hinsichtlich des Bewuchses handelt es sich hierbei um Vegetationsbestände aus überwiegend Gräsern. Es ist anzunehmen, dass die Gräben bei Starkregenereignissen zur Niederschlagsversickerung genutzt werden. Strukturell liegen keine Besonderheiten vor.

Es befinden sich zwei größere Grünlandbereiche im Plangebiet, wobei diese eher randlich liegen. Eines liegt im südlichen Bereich zur Leipziger Chaussee hin; das zweite Areal befindet sich in den nördlichen Randbereichen in Richtung Messestraße. Das Grünland ist eher artenarm mit wenigen Grasarten. Im Untergrund ist zumindest teilweise von Betonplatten auszugehen.

Vegetationsökologisch fallen vor allem die Ruderalfluren im Plangebiet auf. Diese sind in verschiedenen Ausprägungen, je nach Standort vorhanden. In einigen Teilen treten Dominanzen von Reitgräsern oder Goldruten in den Fluren auf, in anderen Bereichen, insbesondere auf alten Ablagerungen undefinierter Zusammensetzungen, finden sich allerhand verschiedene Arten, wie Gemeiner Wermut, Gewöhnliches Bitterkraut, Wilde Möhre, Großblütige Königs-kerze, Gewöhnliche Wiesenschafgarbe, Gemeiner Rainfarn, Pfeilkresse, Johanneskraut, Gewöhnlicher Reiherschnabel, Lupine, Loesels Rauke, Rucola, Gewöhnliche Besenrauke, Gewöhnliches Hirtentäschel, Klee-Arten und Große Klette. Die besonders artenreichen Bestände befinden sich in zwei Bereichen, die als ehemalige Halden angeschüttet wurden. Hier können die Pflanzen tief wurzeln und ein lockeres Substrat vorfinden. Hier fanden sich auch besonders viele Schmetterlingsarten.

Eine weitere Ausprägung der ausdauernden Ruderalflur findet sich zwischen den Gehölzbeständen sowie entlang des Weges, der von NW nach SO durch das Plangebiet verläuft.

Die Halden bzw. Aufschüttungen sind vor allem im westlichen Bereich präsent. Dabei handelt es sich um sehr verschiedenes Material sehr unterschiedlicher Fraktionen und Größe, z.B.

alte Betonplattenstücke, Asphaltabfälle, Glasrückstände, Altholz, Stahlstreben, verschiedenartiger Müll. Diese Aufschüttungen sind mehr oder weniger stark bewachsen. Meist sind die Übergänge fließend zum Biotoptyp Ruderalfluren, da sich diese hier über die Zeit einfinden.

Im Plangebiet steht eine ehemalige gewerblich genutzte leerstehende sehr große und hohe Halle mit Nebengebäuden. Der Gebäudekomplex ist frei zugänglich und sehr stark durch Vandalismus beschädigt. Im Umfeld der Halle wurden sehr viele Müllablagerungen, augenscheinlich unerlaubte private und gewerbliche Ablagerungen dokumentiert.

Der Biotoptyp Verkehrsbegleitgrün kommt lediglich als eine kleine Randfläche an der Kreuzung Deutsche Grube und Messestraße vor. Die Fläche ist mit Fingersträuchern bepflanzt.

Durch das Plangebiet führen zwei unbefestigte nicht öffentliche Wege, die eher durch Fußgänger genutzt zu werden scheinen. Randlich schließen durch Gräser dominierte Ruderalfluren an.

Die teil- und vollversiegelten Bereiche sind: zum einen Fußwege mit der wassergebundenen Wegedecke ganz im Norden an der Messestraße und zum anderen im Bereich der Straßen Deutsche Grube, Leipziger Chaussee und Messestraße (Osten) vollversiegelte Fußwege. In den randlichen Bereichen des Plangebietes liegen asphaltierte Straßen an: Leipziger Chaussee, Messestraße und die Zufahrt zum Schnellrestaurant (Burger King).

Im Plangebiet befinden sich außerdem Bereiche mit größerer Ausdehnung, die im Untergrund Schotter bzw. Betonplatten aufweisen. Charakterisiert sind die Flächen durch das völlige Fehlen von Bewuchs. In einigen Bereichen sind zwischen dem Beton Pflanzen, wie beispielsweise Schmalblättriges Greiskraut (*Senecio inaequidens*), Großblütige Königskerze (*Verbascum densiflorum*), Echtes Leinkraut (*Linaria vulgaris*), Gemeiner Wermut (*Artemisia absinthium*), Sprossende Felsnelke (*Petrorhagia prolifera*) und Rispen-Flockenblume (*Centaurea steobe*) zu beobachten. Auf den Betonplatten finden sich stellenweise Vegetationseinheiten mit Scharfem Mauerpfeffer (*Sedum acre*), Weißem Mauerpfeffer (*Sedum album*) und Garten Fels-Fetthenne (*Sedum pseudomontanum*).

Eine genauere Verortung der Biotoptypen ist der Karte „Bestand der Biotop- und Nutzungstypen“ zu entnehmen. Aufnahmen der Vegetation und des Projektgebietes befinden sich in der Fotodokumentation. Vegetationstypische Schutzgebiete wie bspw. FFH-Gebiete sind im nahen Umfeld nicht vorhanden.

#### *Tiere*

Hinsichtlich des Untersuchungsumfanges für faunistische Erfassungen im Plangebiet fand im Januar 2020 eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde statt. Hierbei wurden Begehungen für die Arten bzw. Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel und Zauneidechse festgelegt.

Im Zuge der sich daran anschließenden Erfassungen wurden im gesamten Plangebiet Zauneidechsen und einige Brutvogelarten nachgewiesen, siehe dazu auch die gesonderte Unterlage Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.

Die Zauneidechsenpopulation wird derzeit auf eine Größe von etwa 70 Tiere geschätzt. Schutzgebiete, insbesondere Vogelschutzgebiete, sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Die Wertigkeit des Plangebietes für Tierarten wird als mittelmäßig eingeschätzt. Der Standort bietet zwar einige interessante Standorte für Ruderalfluren und in deren Folge auch für dort lebenden Tierarten – durch die Betonplatten im Untergrund wird die zunehmende Verbuschung verlangsamt – ist aber auch durch die Lage und die vornutzungsbedingte Prägung (Altlast) anthropogen stark vorbelastet. Die Müllablagerungen stellen nicht zuletzt auch ein Risiko für Tierarten dar.

#### Nachgewiesene Brutvögel im Plangebiet, Stand 04.11.2020

Art		BNatSchG
Amsel	<i>Turdus merula</i>	bg
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	bg
Kolkrabe	<i>Corvus corax</i>	bg
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	bg
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia articapilla</i>	bg
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	bg
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	bg
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	bg
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	bg

BNatSchG: bg: besonders geschützt nach § 7 Abs. 2 Nr. 13. sg: streng geschützt nach § 7 Abs. 2 Nr. 14

#### Potentielle Brutvögel im Plangebiet, Stand 04.11.2020

Art		BNatSchG
Raubwürger	<i>Lanius excubitor</i>	sg

BNatSchG: bg: besonders geschützt nach § 7 Abs. 2 Nr. 13. Sg: streng geschützt nach § 7 Abs. 2 Nr. 14

#### *Biologische Vielfalt*

Die biologische Vielfalt wird für einen derart stark anthropogen vorgeprägten Standort als mittel bis hoch eingeschätzt. Es dominieren Pionierarten wie Birke und Pappel. Dies lässt sich auf die vorherrschenden Bodenverhältnisse zurückführen. Die Krautflur setzt sich aus den typischen Arten der Ruderalgesellschaft zusammen. Hierbei sind diese Ruderalfluren stellenweise durchaus sehr divers ausgeprägt, was viele Insekten, v.a. Falter anzieht. Natürliche Vegetationsstrukturen sind durch die linearen Gebüschstrukturen und Sukzessionsaufwuchs gegeben.

#### **Bewertung**

Als Bewertungskriterium für den realen Zustand der Pflanzen und Tiere werden herangezogen: Seltenheit, Gefährdung, Naturnähe, Vielfalt, Wiederherstellbarkeit und der Biotopverbund. Insgesamt wird von einer mittleren Wertigkeit hinsichtlich der Pflanzen ausgegangen. Es wurden keine seltenen Pflanzen oder Biotoptypen vorgefunden. Erwähnung finden sollte

der Nachweis der Sprossenden Felsnelke (*Petrorhagia prolifera*). Durch den Sukzessionsaufwuchs wird ein naturnaher Charakter der Fläche vermittelt. Die Ruderalfluren besitzen ohne menschliches Zutun eine hohe Wiederherstellbarkeit. Die pflanzlichen Strukturen können als Trittsteinbiotop im Biotopverbund fungieren.

In Bezug auf Tierarten kann das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse und der Anhang I – Art (Vogelschutzrichtlinie) Neuntöter hervorgehoben werden; ebenso wurden weitere Brutvögel wie beispielsweise Rauchschwalbe nachgewiesen. Darüber hinaus weist das Areal für Tiere aufgrund seiner Größe und der relativ geringen Störungen eine vergleichsweise günstige Habitatausstattung innerhalb des städtischen Gewerbegebietes auf. Aufgrund der Vorbelastungen auf der Fläche des Plangebietes und der allseits angrenzenden, zum Teil stark frequentierten Verkehrswege sind die Funktionen der Fläche als Bestandteil des Biotopverbundes eingeschränkt. Dies schließt nicht aus, dass Funktionen als Trittsteinbiotop für Arten, die nicht besonders störungsempfindlich sind, übernommen werden können. Die Bedeutung für das Schutzgut Tiere wird insgesamt als mittel eingestuft.

### **2.1.2.2 Fläche, Boden und Wasser**

#### **Fläche**

Aufgrund der industriellen und gewerblichen Nutzung des Geländes, sind große Teile des Plangebietes versiegelt. Die derzeitige Flächenversiegelung kann nicht eindeutig bestimmt werden. Dies ist vor allem durch die Betonplatten im Boden begründet. Diese sind teilweise sehr stark überwachsen, so dass beim Betreten der Flächen schwer erkennbar ist, ob die Vegetation Anschluss zum Boden hat. Bezogen auf die Kartierung des derzeitigen Zustandes kann die Flächengröße der versiegelten Fläche mit ca. 27 % (ca. 31.335 m<sup>2</sup>) angegeben werden.

#### **Boden**

Im Plangebiet sind als natürliche Bodentypen überwiegend Tschernoseme und gering verbreitet auch Pseudogley-Tschernoseme aus Löss – Sandlöss über Geschiebemergel vorzufinden [17]. Hinzukommend sind die Flächen stark technogen geprägt und ehemalige Abbauflächen des Braunkohletagebaus. Des Weiteren sind Auffüllungen durch die Nutzung des Standortes als Brikettfabrik und Ziegelei vorhanden. [18]

Durch bestehende Versiegelungen in Form von Fundamenten und Betonplatten ist der Boden im Plangebiet bereits zusätzlich anthropogen geprägt. Die aufgefüllten Schichten und der anstehende Boden sind mit PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoff), MKW (hohe Schadstoffbelastung mit Mineralölkohlenwasserstoffen) und Kohlenwasserstoffen verunreinigt. Erhöhte Eluatgehalte an Phenolen und Arsen zeigen, dass es mit dem Sickerwasserpfad zu einer Verfrachtung dieser Schadstoffe gekommen ist. Im westlichen Projektgebiet befindet sich, bedingt durch den untertägigen Braunkohleabbau, ein ausgeprägter Senkungsbereich. Das Plangebiet befindet sich in einem potentiell kampfmittelbelasteten Bereich (ehemaliges Bombenabwurfgebiet). Die Erkenntnisse zum Boden sind in einem geotechnischen Bericht zusammengefasst. [18]

## **Wasser**

### *Grundwasser*

Auf Grund der altbergbaulichen Nutzung und der Nähe zur Reide wird der Grundwasserstand beeinflusst und kann deswegen nur als Orientierung dienen.

Der Grundwasserflurabstand liegt bei etwa 90 bis 91 m ü. NN [18]. Nach dem Bebauungsplan Nr. 57 erfolgte zu der Zeit der Planaufstellung (aktueller Stand 2008) eine Grundwasserabsenkung von 4 bis 5 Metern, die eine Grundwasserfließrichtung von Nordost nach Südwest bedingt. Der Grundwasserspiegel kann möglicherweise wieder auf seine natürliche Endwasserspiegellage von 95,8 m NHN ansteigen bzw. angestiegen sein. Aufgrund der verschiedenen Vornutzungen einzelner Grundstücke im Plangebiet liegen Belastungen des Bodens vor und damit kann auch eine Gefährdung des Grundwassers in weiten Teilen des Plangebiets nicht ausgeschlossen werden [18].

Im Plangebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete.

Laut rechtlichem Ist-Zustand, dem Bebauungsplan Nr. 57, befinden sich im Gebiet zwei Grundwassermessstellen, die nach den Bebauungsplanfestsetzungen zu erhalten sind.

### *Oberflächenwasser*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine dauerhaften Fließ- oder Standgewässer. Das nächstgelegene Fließgewässer ist die Reide in einer Entfernung von ca. 900 Metern Luftlinie.

## **Bewertung**

Für die Bewertung des Schutzgutes Fläche werden folgende Kriterien herangezogen: die Größe der vorhandenen Freiflächen, die Naturnähe der Freiflächen, die Belastung der Freiflächen durch Störungen (bspw. Lärm, Schadstoffe) und der Flächenverbrauch an sich. Damit ist die Wertigkeit des Schutzgutes Fläche im Bestand insgesamt als sehr gering einzustufen. Im Hinblick auf den Boden sind in die Umweltprüfung auch die Bodenfunktionen gemäß Bodenschutzgesetz (BBodSchG) innerhalb des Plangebietes zu beschreiben und zu bewerten. Relevant im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans sind die Funktionen:

- als Lebensraum für Tiere und Pflanzen mit den Kriterien Standortpotential sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit und
- als Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere des Wasserhaushaltes.

Insgesamt ist von einer mittleren bis geringen Bedeutung des Plangebietes für die Schutzgüter Boden und Wasser auszugehen.

### **2.1.2.3 Luft und Klima**

Das Projektgebiet befindet sich innerhalb des Mitteldeutschen Trockengebietes. Der Jahresniederschlag liegt zwischen 450 und 500 mm.

Durch die südlich verlaufende Leipziger Chaussee (B6) ergeben sich durch das Verkehrsaufkommen lufthygienische Vorbelastungen.

Messungen zur Feinstaubbelastung des Plangebietes liegen nicht vor. Die nächstgelegene Messstelle befindet sich an der Merseburger Str. 63/Ecke Willy-Brandt-Straße. Laut Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Sachsen-Anhalt (LVerGeo Sachsen-Anhalt) beträgt die Feinstaubbelastung zwischen ca. 450 – 850 kg/m<sup>2</sup>\*a.



Aufgrund des Zusammentreffens von mehreren überregionalen Verkehrsströmen kommt es zu einer hohen Verkehrsbelegung und somit auch zu einer erhöhten Feinstaubbelastung. Akustische Beeinträchtigungen erfolgen durch das Verkehrsaufkommen der Leipziger Chaussee (Bundesstraße 6) und zusätzlich durch den nördlich verlaufenden Schienenverkehr. In der Klimafunktionskarte des Fachbeitrages Stadtklima [27] ist im Plangebiet „Gewerbe-/Industrieklima“ ausgewiesen, mit starker Veränderung aller Klimaelemente, Ausbildung des Wärmeinseleffektes sowie teilweise hoher Luftschadstoffbelastung. Die Planungshinweiskarte des Fachbeitrages weist „Bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion“, mit geringer klimatisch-lufthygienischer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung sowie Beachtung des Erhalts von Grün- und Ventilationsschneisen aus. Es sind keine Kaltluftabflussbahnen und regionale Luftleitbahnen durch die Planung betroffen.

### **Bewertung**

Die Bedeutung des Raumes im Bezug zur klimatischen Ausgleichsfunktion ist auf Grund des derzeitigen Vegetationsaufwuchses für die umliegenden Flächen von Bedeutung. Dadurch kann die Belastung der umliegenden bebauten Flächen im geringen Maße abgemildert werden und so der typischen Ausprägung des Stadtklimas (hohe Temperaturen, welche auch nachts bleiben, geringe Luftfeuchtigkeit) entgegengewirkt werden. Insgesamt kann somit von einer geringen bis mittleren Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut ausgegangen werden.

#### **2.1.2.4 Wirkungsgefüge zwischen 2.1.2.1 - 2.1.2.3**

Die nach den Vorgaben des BauGB (§§ 1a, 2 Abs. 4, 2a in Verbindung mit Anlage 1) 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.

Auch im vorliegenden Plangebiet bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser sowie Klima und Luft. An dieser Stelle soll auf wesentliche Aspekte eingegangen werden:

Die anthropogene Überprägung des Bodens durch die Versiegelung wirkt sich negativ auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aus, da viele Tiere und Pflanzen keinen angemessenen Lebensraum finden. Die unversiegelten Flächen, die mit einer Vegetationsschicht bedeckt sind, wirken sich positiv auf das Klima aus, da diese Frischluft produzieren. Von den Schutzgütern Klima, Luft und Pflanzen hängt ebenfalls die Lebensqualität für den Menschen und die Aufenthaltsqualität im städtischen Raum ab. Durch das hohe Verkehrsaufkommen der Leipziger Chaussee sowie durch die Lage in einem Gewerbegebiet, resultieren daraus Emissionen, die die Lebensqualität und Aufenthaltsqualität mindern, sowie bezüglich den genannten Schutzgüter Beeinträchtigungen hervorrufen.

#### **2.1.2.5 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)**

Die Umgebung ist durch Bebauung, die Bundesstraße und die Bahntrasse geprägt. Durch die ehemalige Bebauung ist eine anthropogene Überprägung durch die bestehenden Platten im

Boden und die noch bestehenden Gebäude vorhanden. Eines der Gebäude befindet sich im Plangebiet und ist auch von der Baumaßnahme betroffen. [16]

Eine Aufenthaltsqualität besteht derzeit kaum, da das Gebiet relativ verwildert und an einigen Stellen vermüllt wirkt. Auch die bestehenden Lärmbelastungen durch die angrenzende Straße und Gewerbeeinheiten vermindern das Bedürfnis, sich länger vor Ort aufzuhalten. Es kann davon ausgegangen werden, dass einige Hundebesitzer das Areal für Spaziergänge nutzen.

### **Bewertung**

Der landschaftsästhetische Wert sowie der Wert für die Erholung werden aufgrund der aufgeführten Gründe als gering bis sehr gering eingestuft. Es bestehen auch keine als interessant empfundenen Sichtbeziehungen zu Bereichen mit besonderer landschaftlicher Schönheit, außer vielleicht in Richtung des Hufeisensees. In der näheren Umgebung befinden sich sehr viele Kleingartenanlagen. Durch die Lage unmittelbar im Zusammenhang mit dem MesseHandelsCentrum ist der Standort eher durch Gewerbe und Handel geprägt. Es ist keine naturräumliche Eigenart festzustellen.

Die vorhandene Baumreihe an der B6 kann als belebendes Element für das Landschaftsbild bewertet werden.

#### **2.1.2.6 Mensch, Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Unter dem Schutzgut Mensch sind im Allgemeinen die Bevölkerung, ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu verstehen. Die Erholungsfunktion wurde bereits im vorangegangenen Punkt abgehandelt. Um die Grundfunktionen zu wahren, sind insbesondere die Schutzziele des Wohnens und der Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie die Erholungsfunktion zu berücksichtigen.

Der Untersuchungsraum befindet sich südwestlich der Ortslage Kanena und nordwestlich der Ortslage Bruckdorf, die beide zum Stadtgebiet Halle dazugehören.

Das Plangebiet ist durch den früheren Braunkohleabbau und die ehemals bestehenden Gebäude anthropogen vorgeprägt. Entlang der Dürrenberger Straße befindet sich eine Wohngegend, die in relativer Nachbarschaft zu den Gewerbegebieten liegt.

Die Grubenstraße und die Dürrenberger Straße binden die Ortslage Kanena an die Bundesstraße 6 an. Durch die nördlich verlaufende Wallendorfer Straße wird die Ortslage Büschdorf ebenfalls an die B 6 angebunden. Dadurch ist eine hohe Verkehrsbelastung auf diesen Straßen und damit verbundener Verkehrslärm als Vorbelastung vorhanden.

Des Weiteren befindet sich die Bahnstrecke Halle-Leipzig sowie die B 6 in unmittelbarer Nähe. Im Bereich des angrenzenden MesseHandelsCentrums sind hauptsächlich Handelseinrichtungen vorhanden und die Messe befindet sich nördlich vom Plangebiet. Die vorhandenen Nutzungen sind mit einem hohen Verkehrsaufkommen verbunden.

Besondere Erholungs- und Freizeitfunktionen sind innerhalb des Plangebietes nicht erkennbar.

### **Bewertung**

Die beschriebene Situation verdeutlicht, dass es sich bei dem Projektgebiet um einen Standort mit einer hohen Vorbelastung handelt. Zurückzuführen ist dies auf die vorangegangenen und derzeit benachbarten Nutzungen (Messe) sowie auf die benachbart entlanglaufenden Verkehrsstrassen (B 6, Bahnstrecke Halle-Leipzig).

Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist die vorhandene und zulässige Nutzung im Gewerbestandort (MesseHandelsCentrum) eingeschränkt. Die Festsetzungen begründen sich mit der oben im Umfeld vorhandenen schutzbedürftigen Nutzung (Wohnumfeld).

Die Wohnnutzungen in der näheren Umgebung des Plangebiets werden schon seit längerer Zeit durch die vorhandenen Verkehrsstrassen und die gewerbliche Nutzung beeinträchtigt. Die Wertigkeit des Schutzgutes Mensch, Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt kann somit im Plangebiet als gering eingestuft werden.

#### **2.1.2.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

Unter dem geplanten Baukörper verlaufen Leitungen einer geplanten, jedoch nie gebauten Gewerbeerschließungsstraße. Hinzu kommen Hausanschlüsse der Nutzungen an der westlichen Messestraße (z.B. Burger King).

#### **2.1.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000 – Gebiete**

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

Es bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die an dieser Stelle nicht erschöpfend ausgeführt werden können.

Der Boden sowie die anthropogene Überprägung haben direkte Einwirkung auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt. Nur die siedlungsangepassten Tiere und Pflanzen finden im Plangebiet die notwendigen Lebensgrundlagen.

Die Lebensqualität und die Aufenthaltsqualität für den Menschen im städtischen Raum hängt entscheidend von den Schutzgütern, Klima, Luft, Pflanzen, Tiere sowie Stadtbild/Landschaftsbild ab. Diese sind durch die angrenzenden Nutzungen und das Verkehrsaufkommen der angrenzenden Verkehrsstrassen und der daraus resultierenden Emissionen beeinträchtigt.

Nach der EU-Vogelschutzrichtlinie und der FFH-Richtlinie werden durch das Vorhaben keine Schutzgebiete berührt. Der Abstand zu den nächstgelegenen FFH-Gebieten liegt bei 1,4 km „Engelwurzweiese bei Zwintschöna“ bzw. „Saale-Elster-Aue südlich Halle“ und „Saale-, Elster-, Luppe-Aue zwischen Merseburg und Halle“ mit ca. 3,6 km Entfernung. Weitere Schutzgebiete sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

#### **2.1.2.9 Zusammenfassende Bewertung**

Als Fazit der vorhergehenden Beschreibung der Ausgangssituation kann festgestellt werden, dass für die Umsetzung des Bebauungsplanes keine natürlichen Bereiche in Anspruch genommen werden. Natur und Landschaft sind im Plangebiet größtenteils anthropogen vorbelastet. Auf Grund der Sukzession etablierten sich Pflanzen und Tiere teilweise wieder auf der Fläche und finden durch die unterschiedlichen Strukturen geeignete Lebensräume.

Insgesamt kann von einer mittleren bis geringen Wertigkeit im Plangebiet übergreifend für die Schutzgüter ausgegangen werden.

### 2.1.2.10 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung umfasst zwei Varianten; die erste Variante beschreibt die Umsetzung des bestehenden Planungsrechts gemäß Bebauungsplan Nr. 57 und die zweite Variante keinerlei Umsetzung von Planungen.

Zunächst sind als positive Eigenschaften des gewählten Standortes herauszustellen:

- an dem Standort kann unnötiger zusätzlicher Verkehr im Stadtgebiet vermieden werden, da Kunden aus dem weiteren Einzugsgebiet die Einrichtungshäuser in einer Fahrt anfahren können, das sind z.B. XXXLutz-, Mömax-Einrichtungshaus, Poco und Gartencenter Dehner,
- die Nutzung eines bereits erschlossenen gewerblichen Standortes, der eine Wiederverwendung erfährt und somit die versiegelten Flächen eine Umnutzung erfahren,
- entspricht dem Einzelhandelskonzept: Ansiedlung eines großflächigen, nicht zentrenrelevanten Betriebes (Kernsortiment Möbel)

Die räumliche Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten begrenzt eine weitere Ausdünnung des Einzelhandelsstandortnetzes sowie die Standortverlagerung an die Stadtränder sowie deren Folgen. Hintergrund ist die Sicherung der polyzentrischen Siedlungsstruktur und der Stärkung der zentralen Orte. [3]

Bei Nicht-Durchführung eines (jeglichen) Bebauungsplanes wird mit der weiteren Sukzession der Verfall der vorhandenen Gebäude auf der Fläche fortschreiten. Die vorhandene Versiegelung in Form von Bodenplatten und Fundamenten unter der Erdoberfläche würde ebenfalls bestehen bleiben. Ein Zerfall wird sich noch über viele Jahrzehnte hinziehen. Aufgrund der Nutzung des Standortes als wilde Müllhalde sind hier fortschreitende negative Auswirkungen nicht unwahrscheinlich. Das Gebäude würde möglicherweise weiterhin Ziel von Vandalismus.

Bei Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 57 ist eine Versiegelung von 60 % bis zu 80 % der Fläche möglich. An dem Standort entstünde ein Gewerbegebiet mit Gebäuden, Stellplätzen (je 6 Stellplätze ein Baum), Eingrünungen mit Baumreihen im Nordwesten, Norden und Nordosten (u.a. Eingrünung Parkplatz Messe) sowie Zufahrten aus Richtung Leipziger Chaussee. Die Gebäudehöhen sind maximal bis zu 116 m über NHN möglich. Ausgehend von den Bestandshöhen, wären die Gebäude damit bis zu 20 m hoch.

Aufgrund des Gewerbebestandes käme es zu einer Zunahme der Lärm- und Lichtemissionen. Der rechtswirksame Bebauungsplan gibt dabei Grenzen zulässiger Geräuschmissionen vor. Der Bebauungsplan sieht Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen vor.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes während der Bau- und Betriebsphase)**

### **2.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft**

#### **Vorhabenunabhängiges Zielkonzept**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) sind für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche und anteilig ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen. Der im Aufstellungsverfahren befindliche Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Möbeleinrichtungshaus“ vor.

Allgemein werden im Flächennutzungsplan bzw. Landschaftsplan ausgeführt:

- Entwicklung von zusammenhängenden Grünstrukturen und ihre Anbindung an angrenzende lokale Raumstrukturen im Hinblick auf eine Biotopvernetzung bzw. die Verbesserung des Biotop- und Artenschutzes,
- Durchgrünung von Gewerbe- und Industriegebieten,
- Minimierung der Belastung von Boden- und Grundwasserverhältnissen,
- Erhaltung des klimatischen Regenerationspotentials.

#### **Vorhabenbezogenes Zielkonzept**

Durch die Entwicklung mit dem Bebauungsplan Nr. 57, 3. Änderung, wird die Gewerbebebauung in der Umgebung fortgesetzt.

Ziel ist es, die zukünftig zulässigen Gebäude und Anlagen durch einen umrahmenden Grüngürtel zu umgeben und zu durchgrünen. Der ortsbildprägende Baumbestand entlang der Straßen soll erhalten und ergänzt werden. Gehölzanpflanzungen innerhalb der Fläche, bspw. an den Parkplätzen, sind ebenfalls vorgesehen.

Die genannten Maßnahmen haben einen positiven Einfluss auf die mikroklimatischen Verhältnisse und auf das Landschaftsbild, da sie zur Strukturierung der Landschaft beitragen.

### **2.2.2 Beschreibung der zu erwartenden Wirkfaktoren nach BauGB Anlage 1 Nr. 2b**

#### **2.2.2.1 Abrissarbeiten, Bau und Vorhandensein der Anlage**

Während der Abrissarbeiten und der Bauarbeiten ist mit Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen, was insbesondere die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen betrifft. Der Boden am Standort der jetzigen Gebäude wird wieder freigelegt. Nur einige Bereiche der zuvor versiegelten Flächen werden anschließend wieder überbaut. Mit dem Bau der Anlage werden nicht nur Flächen versiegelt, sondern auch abiotische Standortfaktoren verändert.

Durch den Abriss der Bestandsgebäude geht ebenso eine Struktur für Tiere verloren, die diese bisher als Habitat genutzt haben.

Anlagebedingt erfolgt eine höhere Flächenversiegelung (direkter Flächenentzug). Dies betrifft die Schutzgüter Boden, Fläche, Tiere und Pflanzen. Indirekt beeinflusst werden die Schutzgüter Mensch, Klima, Luft und Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Pflanzen und Tiere.

Durch den Abriss der Bestandsgebäude fallen verschiedene Abfälle an, die je nach Gefahrenpotentialen gesondert entsorgt werden müssen. Durch den Rückbau versiegelter Flächen im Untergrund fallen große Mengen an Abbruchmaterial an (Betonplatten, Asphalt, Schutt). Weitere Details können dem geplanten Rückbaukonzept entnommen werden.

Infolge der Abbrucharbeiten wird ein erheblicher Anteil an Altlasten im Plangebiet entfernt, so dass das Risiko für zukünftige negative Auswirkungen reduziert wird.

#### **2.2.2.2 Nutzung natürlicher Ressourcen**

Hinsichtlich der Nutzung natürlicher Ressourcen ist insbesondere der Flächenentzug zu nennen. Allerdings handelt es sich dabei auch um Flächen, die im Untergrund einen nicht genau bekannten, jedoch auch nicht gerade geringen Versiegelungsgrad aufweisen.

Für die Ressourcen Fläche und Boden hat die Planung Vorteile, da Altlasten entfernt werden. Die Ressourcen Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden in dem Sinne nicht genutzt.

#### **2.2.2.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, sonstige Belästigungen**

Während der Bauphase ist mit Erschütterungen aufgrund der Abrissarbeiten und der sich daran anschließenden Bauarbeiten (z.B. bei Bodenaushub, Gründungen, Bodenverdichtungen) zu rechnen.

Die durch das geplante Einrichtungshaus zusätzlich zu erwartenden Verkehrsbelastungen wurden anhand der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens für Gebietstypen“ der FGSV ermittelt. Die hier berechneten täglich etwa 1.200 Fahrzeuge verkehren dabei in Anlehnung an die Ergebnisse eines Einzelhandelsgutachtens auf der B 6 zu etwa 60 % in westliche und zu etwa 40 % in östliche Richtungen. [19]

Während die unmittelbaren Anbindungen des Vorhabengebietes an das Nebenstraßennetz des Gewerbequartiers unsignalisiert und ohne signifikante Änderungen der bestehenden Geometrien leistungsfähig möglich sind, sind die Knotenpunkte im Zuge der B 6 bereits an ihrer Kapazitätsgrenze angelangt. Dies zeigte sich hier bereits bei der Berücksichtigung des geplanten Einrichtungszentrums, dessen zusätzliche Verkehrsbelastungen zu signifikant erhöhten Wartezeiten im Kfz-Verkehr führen. Hiervon betroffen wäre dann auch der Busverkehr der Halleschen Verkehrs AG. [19]

Durch den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr kommt es zu stofflichen Einwirkungen aus Abgasen oder Reifenabrieb, die in die Luft (Abgase) und in den Boden eingetragen werden. Einwirkungen nicht-stofflicher Art sind beispielsweise die Immissionen von Lärm durch den Kunden- und Lieferverkehr.

Nicht zu erwarten sind Auswirkungen durch gezielten Eintrag von z.B. Pestiziden, Ausbreitung gebietsfremder Arten oder Freisetzung von Arten oder Organismen.

Auswirkungen durch Strahlung sind nicht zu erwarten.

#### **2.2.2.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle**

Bauzeitlich fallen zunächst Abfälle in Form von altem Baugrund an. Grundsätzlich kann Aushubmaterial, vorbehaltlich einer bautechnischen Eignung, bis zu Stoffgehalten einschließlich

Z 2 wiederverwendet werden. Die Anforderungen des Leitfadens zu Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt sind zu beachten. [18]

Es wird empfohlen, Aushubarbeiten fachgutachterlich begleiten zu lassen, da dadurch weitere Aufwendungen für Deklarationsuntersuchungen und Entsorgung gegebenenfalls signifikant verringert werden können.

Die erzeugten Abfälle im laufenden Betrieb bestehen voraussichtlich aus: Papier, Pappe, Kartonage, Wertstoffgemisch, Kunststoffe (Folie + PET), Metall, Holz, Altglas, Elektroschrott, Lebensmittelabfälle, Speisereste, Altfett, Fettabscheiderinhalte, Reinigungs- und Pflegemitteln.

#### **2.2.2.5 Risiken für die menschliche Gesundheit**

Risiken für die menschliche Gesundheit werden im Zusammenhang mit den Abrissarbeiten und den Auswirkungen durch den Verkehrslärm in Kapitel 2.2.3.5 betrachtet.

Weitere Risiken werden nach derzeitigem Kenntnisstand durch das Vorhaben nicht gesehen.

#### **2.2.2.6 Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben**

Benachbarte Vorhaben sind aus der Website der Stadt Halle (Saale) zu aktuellen Planverfahren entnommen. Mit derzeitigem Stand kann folgendes Vorhaben benannt werden:

- Bebauungsplan Nr. 24 - Halle-Bruckdorf, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungszentrum, 1. Änderung (in Aufstellung befindlich)

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 2015. Ziel ist es, die Verkaufsfläche des Einkaufszentrums HEP (Hallescher Einkaufspark) in Bruckdorf im Bebauungsplan von 26.000 m<sup>2</sup> auf 28.400 m<sup>2</sup>, davon 24.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, für zentrenrelevante Sortimente, anzupassen. Die Bebauungsplanänderung soll damit die Bestandssicherung des Standortes im Umfang des genehmigten Bestandes festschreiben.

#### **2.2.2.7 Auswirkungen auf das Klima und die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Die Auswirkungen auf das Klima sind im Kapitel 2.2.3.3 beschrieben.

Die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels kann lediglich grob abgeschätzt werden. Gegenüber Starkregenereignissen wirken sich die Maßnahmen Dachbegrünung, Begrünung/Eingrünung des Plangebietes vorteilhaft aus. Auch das geplante Regenrückhaltebecken dient der Minimierung von Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Zu großer Hitzeentwicklung auf den versiegelten Flächen wird mittels verschiedener Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen entgegengewirkt.

#### **2.2.2.8 Auswirkungen durch eingesetzte Techniken und Stoffe**

Die zum Einsatz kommenden technischen Anlagen sind energieeffiziente Anlagen und Gebäudetechnik. Hierzu zählen ein modernes Heiz- und Kühlkonzept. Des Weiteren kommen Photovoltaikanlagen zum Einsatz.

### 2.2.3 Planungsprognose

#### 2.2.3.1 Auswirkungen auf 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)

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes sind keine Schutzgebiete (nationale Schutzgebiete bzw. Natura 2000-Gebiete) vorhanden. FFH-Arten kommen hingegen vor.

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Konflikt K1: Flächenentzug und Versiegelung

Konflikt K2: Veränderung der Habitatstruktur

Konflikt K3: Barriere und Fallenwirkungen/Individuenverlust

Konflikt K4: Lärm, optische Reize, Licht, Erschütterungen

Vor allem die Beseitigung von Gehölzen und anderer Vegetation im Rahmen der Baufeldfreimachung stellt die größte Beeinträchtigung dar. Es werden direkt Flächen entzogen/versiegelt sowie Habitatstrukturen verändert (Gebäudeabriss, Gebüschbeseitigung) und zum Teil entnommen. Beispielsweise wird ein überwiegender Teil des Lebensraumes der Zauneidechse und des Neuntöters sowie von Brutvögeln beseitigt.

Während der Baumaßnahme sind Barriere- oder Fallenwirkungen auf Individuen möglich. Es treten baubedingt Baulärm, Stoffeinträge, Lichtemissionen und Erschütterungen auf. Bei den Arbeiten können flugunfähige Tiere, z.B. Zauneidechsen, getötet werden.

Für die Eingriffe in die Vegetation besteht bereits Planungsrecht aufgrund des rechtswirksamen Bebauungsplanes. Allerdings erfordert der Artenschutz eine aktuelle Betrachtung und Bewertung der Situation in Bezug auf die Fauna.

#### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Konflikt K1: Flächenentzug und Versiegelung

Konflikt K2: Veränderung der Habitatstruktur

Konflikt K4: Lärm, optische Reize, Licht, Erschütterungen

Konflikt K5: Veränderung der abiotischen Standortbedingungen

Konflikt K6: Stoffliche Einwirkungen aus Abgasen oder Reifenabrieb

Die Bodenversiegelung stellt einen wesentlichen Konflikt dar. Mit dem Entfernen der Gehölze und anderer Vegetation geht eine Veränderung der abiotischen Standortbedingungen einher. Beispielsweise ist davon auszugehen, dass sich die Temperatur am Vorhabenstandort erhöht, was Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere haben kann.

Für die genannten Eingriffe (Konflikte) besteht bereits Planungsrecht aufgrund des rechtswirksamen Bebauungsplanes.

Die grünordnerischen Maßnahmen (hier ohne Artenschutzmaßnahmen), die mit der vorliegenden Planung vorgesehen sind, lauten:

- Bepflanzung mit Bäumen an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten
- Bepflanzung mit Sträuchern, Begrünung der Zwischenflächen mit Landschaftsrasen (50% Wildblumen- und Wildkräuteranteil)



- Anlage der Pkw-Stellflächen mit wasserdurchlässigem Material, sofern der Untergrund dies ermöglicht
- Dachbegrünung
- naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens.

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Konflikt K4: Lärm, optische Reize, Licht, Erschütterungen

Konflikt K6: Stoffliche Einwirkungen aus Abgasen oder Reifenabrieb

Betriebsbedingte Konflikte sind vor allem durch den Kunden- und Lieferverkehr zu erwarten. Hierbei ist der Kfz- und Lkw-Verkehr sowie die Bewegungen auf dem Parkplatz und im Eingangsbereich zu nennen. Diese Beeinträchtigungen finden an 6 Tagen der Woche während der Öffnungszeiten statt.

### **Bewertung der Planung und deren Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Gegenüber dem derzeitigen planungsrechtlichen Zustand (=rechtswirksamer Bebauungsplan) ist mit der Planung keine Verschlechterung für das Schutzgut Pflanzen zu erwarten. Da der Artenschutz im aktuellen Zustand betrachtet werden muss, sind Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen vorgesehen. Unter Beachtung der Artenschutzmaßnahmen können vor allem artenschutzrechtliche Konflikte vermieden und ausgeglichen werden. Die nachfolgende Übersicht stellt die Konflikte den Maßnahmen gegenüber.

<b>Eingriff/ Konflikt</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen</b>
Konflikt K1: Flächenentzug und Versiegelung	V3 – Evakuierung der Zauneidechsen im Jahr vor der Baufeldfreimachung CEF1 – Anlage einer Feldhecke CEF2 – Anlage Zauneidechsenlebensraum
Konflikt K2: Veränderung der Habitatstruktur	V1 – Baufeldfreimachung außerhalb der für Tierarten sensiblen Zeiträume V3 – Evakuierung der Zauneidechsen im Jahr vor der Baufeldfreimachung CEF1 – Anlage einer Feldhecke CEF2 – Anlage Zauneidechsenlebensraum CEF3 – Anbringung von Ersatznistkästen
Konflikt K3: Barriere und Fallenwirkungen/ Individuenverlust	V2 - Schutzzaun für Reptilien setzen V3 – Evakuierung der Zauneidechsen im Jahr vor der Baufeldfreimachung V4 – Durchlässe für Kleintiere V6 – Umweltbaubegleitung V7 – Gebäudeabriss im Winter
Konflikt K4: Lärm, optische Reize, Licht, Erschütterungen	V3 – Evakuierung der Zauneidechsen im Jahr vor der Baufeldfreimachung V5 – Vogelschlag an Gebäuden vermeiden V8 – Beleuchtung anpassen (insektenschonend, fledermausgerecht)
Konflikt K5: Veränderung der abiotischen Standortbedingungen	Dachbegrünung Anlage der Pkw-Stellflächen mit wasserdurchlässigem Material Strauchpflanzungen

Konflikt K6: Stoffliche Einwirkungen aus Abgasen oder Reifenabrieb	
--	--

### 2.2.3.2 Auswirkungen auf Fläche, Boden und Wasser

#### ➤ Fläche

#### **Baubedingte sowie Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Konflikt K1: Flächenentzug und Versiegelung

Konflikt K5: Veränderung der abiotischen Standortbedingungen

Die Eingriffe hinsichtlich der Fläche bestehen hinsichtlich des Flächenentzugs. Der geplante Verkaufsstandort in Halle (Saale) sieht ein Einrichtungshaus mit etwa 32.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, einen Einrichtungsmarkt mit etwa 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie einen Möbeldiscountmarkt mit etwa 5.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in einem Baukörper vor (vgl. Aufstellungsbeschluss vom 17.08.2020). Die Planung sieht eine Flächenversiegelung von bis zu 80 % innerhalb des Geltungsbereiches vor. Dabei handelt es sich um Gebäude, Straßen und teilversiegelte Stellplätze.

→ Es liegt bereits ein rechtswirksamer Bebauungsplan vor.

#### ➤ Boden

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Konflikt K1: Flächenentzug und Versiegelung

Konflikt K6: Stoffliche Einwirkungen aus Abgasen oder Reifenabrieb

Durch die Baumaßnahmen wird der Boden ausgehoben, umgelagert, gelagert, z.T. ausgetauscht, verdichtet und z.T. versiegelt. Dadurch werden organische Bestandteile umgeschichtet und die Niederschlagsversickerung zumindest temporär verschlechtert.

Durch die Baumaschinen können Stoffe aus Abgasen oder z.B. auch Reifenabrieb in das Schutzgut Boden eingetragen werden.

#### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Konflikt K1: Flächenentzug und Versiegelung

Konflikt K6: Stoffliche Einwirkungen aus Abgasen oder Reifenabrieb

Die natürlichen Bodenfunktionen gehen in den Bereichen der Versiegelung vollständig verloren. Der Boden kann keine Funktionen mehr als Lebensraum für Tiere oder Standort für Pflanzen erfüllen; keine Biomasseproduktion, keine Humusbildung. Auch die Funktionen für den Wasserhaushalt (Versickerung, Pufferfunktion, Verdunstung) können nicht erfüllt werden. Auch ein Stoffaustausch zwischen dem Boden und der Luft wird durch die Versiegelung unterbunden.

Durch den Betrieb am Vorhabenstandort wird ein erhöhter Stoffeintrag (z.B. Abgase, Streusalz, Reifenabrieb) durch die Zunahme von Pkw- und Lkw-Verkehr zu erwarten sein.

→ Es liegt bereits ein rechtswirksamer Bebauungsplan vor.

## ➤ Wasser

### **Baubedingte Auswirkungen**

Konflikt K1: Flächenentzug und Versiegelung

Konflikt K6: Stoffliche Einwirkungen aus Abgasen oder Reifenabrieb

Die Erdarbeiten während der Bauphase (z.B. Bodenaushub, -entsorgung, -zwischenlagerung) könnten sich unter Umständen negativ auf die lokale Wasserverfügbarkeit auswirken. Die Gehölze und die Ruderalvegetation gelangen unter Umständen schwieriger an Wasser. Auf unbedeckter Fläche kann Boden durch Regenwasser ausgewaschen werden.

Der Eintrag von Stoffen, wie z.B. Abgase und Reifenabrieb, während der Bauphase ist nicht auszuschließen.

### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Konflikt K1: Flächenentzug und Versiegelung

Konflikt K6: Stoffliche Einwirkungen aus Abgasen oder Reifenabrieb

Anfallendes Niederschlagswasser soll vor Ort in einem naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken gesammelt werden.

Bei Starkregen bleibt gegebenenfalls Wasser zwischen den Parkplatzflächen stehen und versickert langsam. Hierfür dient v.a. auch das Regenwasserrückhaltebecken.

Als grünordnerische Maßnahmen (hier ohne Artenschutzmaßnahmen), die Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser abmildern, werden vorgesehen:

- Bepflanzung mit Bäumen an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten
- Bepflanzung mit Sträuchern, Begrünung der Zwischenflächen mit Landschaftsrasen und Wildblumen- und Wildkräuteranteil
- Anlage der Pkw-Stellflächen mit wasserdurchlässigem Material, sofern der Untergrund dies ermöglicht
- Dachbegrünung
- naturnahe Gestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens

### **Bewertung der Planung und deren Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser**

Gegenüber dem derzeitigen planungsrechtlichen Zustand ist mit der Planung keine Verschlechterung für die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser zu erwarten.

#### **2.2.3.3 Auswirkungen auf Luft und Klima**

##### **Baubedingte Auswirkungen**

Konflikt K1: Flächenentzug und Versiegelung

Konflikt K2: Veränderung der Habitatstruktur

Konflikt K5: Veränderung der abiotischen Standortbedingungen

Konflikt K6: Stoffliche Einwirkungen aus Abgasen oder Reifenabrieb

Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima entstehen während der Bauzeit durch die Entnahme der Vegetation (Änderung Kleinklima in Richtung Erwärmung) und die Zunahme

von Baumaschinenverkehr (erhöhte Abgasaufkommen, potentielle kleinflächige temporäre Aufheizung).

### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Konflikt K1: Flächenentzug und Versiegelung

Konflikt K2: Veränderung der Habitatstruktur

Konflikt K5: Veränderung der abiotischen Standortbedingungen

Konflikt K6: Stoffliche Einwirkungen aus Abgasen oder Reifenabrieb

Die Auswirkungen, die anlagebedingt auf das Schutzgut Luft und Klima erkennbar sind, resultieren aus der Versiegelung der Fläche und der damit verbundenen Aufheizung der Fläche. Verschiedene grünordnerische Maßnahmen, wie Bepflanzungen, teilw. Anlage von wasserdurchlässigen Belägen, Dachbegrünung, minimieren die Auswirkungen auf das Schutzgut auf ein voraussichtlich unerhebliches Maß.

Die grünordnerischen Maßnahmen (hier ohne Artenschutzmaßnahmen), die mit der vorliegenden Planung vorgesehen sind, und die Auswirkungen abmindern, sind:

- Bepflanzung mit Bäumen an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten
- Bepflanzung mit Sträuchern, Begrünung der Zwischenflächen mit Landschaftsrasen mit Wildkräuter-/ Wildblumenanteil
- Anlage der Pkw-Stellflächen mit wasserdurchlässigem Material, sofern der Untergrund dies ermöglicht
- Dachbegrünung
- naturnahe Gestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens

### **Bewertung der Planung und deren Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima**

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um eine Flächennutzungsplanänderung. Für das Plangebiet als Teilfläche eines bestehenden Gewerbegebietes besteht bereits Baurecht für eine intensive gewerbliche Nutzung. Am für das lokale Klima wirksamen zulässigen Versiegelungsgrad für das Plangebiet ändert sich nichts. Die gewerbliche Nutzung der Fläche geht bis in das 19. Jahrhundert zurück. Die Kaltluftproduktion auf dieser Fläche ist bereits stark eingeschränkt bzw. nicht mehr vorhanden. Regionale oder lokale Luftleitbahnen führen nicht über das Areal oder daran vorbei. Dies ist auch aus der Klimafunktionskarte des Fachbeitrages Stadtklima der Stadt Halle (Saale) ersichtlich. /24/

Wie die umgebenden intensiv versiegelten Flächen des Gewerbegebietes wird auch das Plangebiet zur Aufwärmung des Lokalklimas beitragen. Allerdings werden im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, um dem entgegenzuwirken. So sind die Parkplatzflächen mit einem Baum je fünf Stellplätze zu begrünen, um die versiegelten Flächen zu verschatten und so ein Aufheizen zu begrenzen. 30 Prozent der Dachflächen sind als Gründach auszubilden, die restlichen Dachflächen werden zur Energiegewinnung aus Solarenergie für das Einrichtungshaus genutzt.

Auf das gesamtstädtische Klima hat das Plangebiet nur sehr geringen Einfluss. Die Gewerbeflächen an der Leipziger Chaussee zwischen Bundesstraße 6 und der Bahnstrecke nach Leipzig stehen in keinem unmittelbaren baulichen Zusammenhang mit der Kernstadt und sind von großen Freiflächen umgeben.

Gegenüber dem derzeitigen planungsrechtlichen Zustand ist mit der Planung keine Verschlechterung für das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.

#### **2.2.3.4 Auswirkungen auf Landschaft**

##### **Baubedingte Auswirkungen**

Konflikt K1: Flächenentzug und Versiegelung

Konflikt K2: Veränderung der Habitatstruktur

Konflikt K4: Lärm, optische Reize, Licht, Erschütterungen

Durch die Bautätigkeit sind Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft möglich. Bauzeitlich betrifft dies die sichtbaren Veränderungen aufgrund der Versiegelung und der Entnahme von Gehölzen. Während der Bauphase sind optische Veränderungen durch die Anwesenheit von Baumaschinen und -geräten möglich.

##### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Konflikt K4: Lärm, optische Reize, Licht, Erschütterungen

Auswirkungen auf das Landschaftsbild können anlagebedingt durch die geplante Werbeanlage („Roter Stuhl“) nicht vollständig ausgeschlossen werden. Aufgrund der Lage des Plangebietes direkt an der B6 und in einem Bereich, in dem viele Gewerbe angesiedelt sind, werden diese Auswirkungen jedoch mit dem derzeitigen Stand nicht als erheblich negativ angesehen. Am Hufeisensee dürften die Werbeanlagen aufgrund der Entfernung kaum noch wahrnehmbar sein. In einigen der nahe gelegenen Kleingärten könnte die Werbeanlage jedoch subjektiv von einzelnen Nutzern als störend wahrgenommen werden.

Betriebsbedingt sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Die grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplan (hier ohne Artenschutzmaßnahmen), die mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermindern, sind:

- Bepflanzung mit Bäumen an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten
- Bepflanzung mit Sträuchern (2 Sträucher pro 10 m<sup>2</sup>), Begrünung der Zwischenflächen mit Landschaftsrasen (50 % Wildblumen- und Wildkräuteranteil)
- Anlage der Pkw-Stellflächen mit wasserdurchlässigem Material
- Dachbegrünung
- naturnahe Gestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens

##### **Bewertung der Planung**

Gegenüber dem derzeitigen planungsrechtlichen Zustand ist mit der Planung keine erhebliche nachteilige Auswirkung für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

#### **2.2.3.5 Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

##### **Baubedingte Auswirkungen**

Konflikt K2: Veränderung der Habitatstruktur

Konflikt K4: Lärm, optische Reize, Licht, Erschütterungen

Konflikt K6: Stoffliche Einwirkungen aus Abgasen oder Reifenabrieb

Bauzeitliche Auswirkungen entstehen durch die Baufeldfreimachung und die Wegnahme von Habitatstrukturen. Damit entfällt die ohnehin geringe Erholungseignung der Fläche vollständig. Darüber hinaus können der Einsatz von Baumaschinen und -geräten sowie der Verkehr Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub hervorrufen, u.a. durch den Abriss der Bestandsgebäude und den Rückbau der Bodenplatten.

### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Konflikt K1: Flächenentzug und Versiegelung

Konflikt K4: Lärm, optische Reize, Licht, Erschütterungen

Konflikt K6: Stoffliche Einwirkungen aus Abgasen oder Reifenabrieb

Der Standort wird im Zuge der Umsetzung der Planung wieder versiegelt. Dies entspricht vom Grunde her bereits dem aktuellen bauplanungsrechtlichen Ist-Zustand.

Durch den erhöhten Individual- und Lkw-Verkehr treten in höherem Maße Lärm und optische Störungen, sowie auch Erschütterungen auf; die Lärmbelastungen überlagern sich mit denen, die von der B6 ausgehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist dadurch jedoch nicht zu erwarten, zumal keine besonders sensiblen Nutzungen angrenzen

### **Bewertung der Planung und deren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

Es liegt zwar ein rechtswirksamer Bebauungsplan vor, jedoch mit dem Ziel, in dem Bereich ein Gewerbegebiet zu etablieren. Ständige Ein- und Ausfahrten waren hierbei nicht vorgesehen.

Der Bericht zur schalltechnischen Untersuchung (BERNARD, 2023) modelliert alle Verkehrslärmgeräusche, die auf dem Gewerbegrundstück infolge der Neuansiedlung eines Möbelmarktes entstehen können, und berechnet die dadurch entstehenden Lärmimmissionsbelastungen im Umfeld. In dem Gutachten werden sowohl Einzelpunktberechnungen durchgeführt als auch Rasterlärnkarten zur flächenhaften Darstellung der Gesamtlärmsituation ermittelt. Im immissionsschutzrechtlichen Verfahren sowie im Baugenehmigungsverfahren ist vom Betreiber nachzuweisen, dass die geplante Anlage bezüglich der von ihr in der Nachbarschaft hervorgerufenen Geräuschimmissionen den Kriterien der TA Lärm genügt und die in der TA Lärm verankerten Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Untersucht wird der Parkplatzlärm, der Lärm der Lkw-Verladerampen, der Müllentsorgung, der Lkw-An- und Auslieferung, der Lkw-Warteplätze und der Lüftungsanlagen. Im gültigen Bebauungsplan Nr. 57 sind für die geplante Bebauungsfläche des Möbelmarktes bereits schalltechnische Pegel sowohl für den Tag- als auch für den Nachtzeitraum festgesetzt, und zwar für die Gebiete GE1 und GE2 Flächenschallpegel von 64 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts. Im schalltechnischen Gutachten wurden für 8 Immissionspunkte im Umfeld des Plangebietes Schallpegelberechnungen für den Tag- und Nachtzeitraum durchgeführt. Im Ergebnis werden die zulässigen Immissionspegel durch das Bauvorhaben nicht ausgeschöpft. Insbesondere im Tagzeitraum sind die Unterschreitungen deutlich. Auch im Nachtzeitraum werden die zulässigen Nachtpegel an allen 8 Referenz-Immissionsorten eingehalten. Gesundheitsrelevant hohe Lärmpegel von >70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts treten an der Leipziger Chaussee nicht auf. Die Immissionsbelastung auf den öffentlichen Erschließungsstraßen wird im Gutachten als nach TA Lärm

zulässig betrachtet. Für den Fall von Lkw-Nachtanlieferungen enthält das Gutachten Beschränkungen, um den zulässigen Flächenschallpegel von 51 dB(A) einzuhalten. (BERNARD, 2023)

#### **2.2.3.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Eine Umverlegung der vorhandenen Leitungen ist grundsätzlich möglich und wird angestrebt, jedoch sind die notwendigen Freihalteabstände zwischen den Medien zu beachten. Allerdings ist aufgrund des geringen Gefälles und der Auslastung des Niederschlagswasserkanals im Bestand eine hydraulische Untersuchung zur ausreichenden Nennweitenvergrößerung des dann in Kurven gelegten Neubauwerkes notwendig. Der Schmutzwasserkanal soll so umverlegt werden, dass der bestehende Abschnitt zwischen dem neuen Baukörper und der Pumpstation im Bereich der westlichen Messestraße in der Richtung umgekehrt wird. Die Pumpstation soll dann ertüchtigt werden, so dass von ihr eine Druckleitung um den Baukörper zur östlichen Messestraße in den weiterführenden Kanal gebaut wird.

Auswirkungen auf die Kultur- und Sachgüter werden damit als nicht erheblich eingeschätzt.

#### **2.2.3.7 Wechselwirkungen der Schutzgüter und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete**

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes (§1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) sind durch das Vorhaben nicht betroffen, da die Gebiete außerhalb der Wirkräume des Vorhabens liegen.

Wechselwirkungen der Schutzgüter mit Natura 2000-Gebieten können damit ausgeschlossen werden.

#### **2.2.3.8 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Zu diesem Punkt liegen derzeit noch keine Daten vor.

#### **2.2.3.9 Nutzung erneuerbarer Energien, Energieeffizienz**

Zu den Umwelt- und Energiemaßnahmen des Vorhabenträgers gehört ein ökologisches Baukonzept mit einer energieeffizienten Anlage und Gebäudetechnik. Hierzu zählen ein modernes Heiz- und Kühlkonzept, das darauf ausgerichtet ist, eine möglichst effiziente Energienutzung zu gewährleisten. Die Installation einer Photovoltaikanlage zur Sonnenenergiegewinnung ist vorgesehen (Fläche ca. 8.300 m<sup>2</sup>).

Auch die geplante Dachbegrünung (ca. 8.100 m<sup>2</sup>) wirkt sich positiv auf das Gebäudeklima und damit eine effiziente Nutzung eingebrachter Energie aus.

#### **2.2.3.10 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die Bewertung der Auswirkungen der Planung wurde für jedes Schutzgut vorgenommen, wobei hierbei zwischen bauzeitlichen, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen differenziert wurde.

Die identifizierten Konflikte Flächenentzug und Versiegelung (K1), Veränderung der Habitatstruktur (K2), Barriere und Fallenwirkungen/Individuenverlust (K3), Lärm, optische Reize, Licht, Erschütterungen (K5) und stoffliche Einwirkungen aus Abgasen oder Reifenabrieb (K6)

wurden für jedes Schutzgut, sofern zutreffend, beschrieben. Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen sowie grünordnerischen Maßnahmen wurde jedes Schutzgut dahingehend bewertet, ob durch die Planung die zugeordneten Auswirkungen erheblich nachteilig eingeschätzt werden.

Im Plangebiet besteht bereits Planungsrecht auf der Grundlage des rechtswirksamen *Bebauungsplans Nr. 57, Gewerbegebiet Bruckdorf „An der B6“*.

Damit sind einige Eingriffe, vor allem diejenigen in die Biotopstrukturen, bereits genehmigt. Darüber hinaus sind im derzeitigen Verfahren grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die mögliche Konflikte für einige Schutzgüter minimieren. Beispielsweise werden durch Begrünungsmaßnahmen (Bäume, Sträucher, Landschaftsrasen inkl. Wildkräuter, Dachbegrünung) mögliche Auswirkungen auf Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Landschaft vermindert.

Hinsichtlich des Artenschutzes kommen im derzeitigen Bauleitplanverfahren artenschutzrechtliche Maßnahmen hinzu, um die diesbezüglichen erheblich nachteiligen Auswirkungen auszugleichen. Vor allem der Nachweis von artenschutzrechtlich relevanten Arten wie Zauneidechse, Neuntöter und Brutvögel machen angepasste Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig. So können nachteilige Auswirkungen (und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1) Nr. 1-3) vermieden werden.

## **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**

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs 1 BNatSchG erfolgen.

Das Planungskonzept enthält grünordnerische Maßnahmen:

- Zu Anpflanzungsgeboten
- Begrünung von Stellplätzen
- Dachbegrünung
- Gestaltung des Regenrückhaltebeckens

Hinweise und Maßnahmen zum Artenschutz werden mit Vorliegen des Artenschutzbeitrages in den Entwurf des Bebauungsplans übernommen. Die Maßnahmen sind im vorliegenden Umweltbericht und ebenso in 1.1 aufgeführt und den Konflikten im Kapitel Planungsprognose zugeordnet.

Im Rahmen der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden Maßnahmen festgesetzt, die der Vermeidung von Eingriffen und dem naturschutzfachlichen Ausgleich dienen.



Als Grundlage für die Eingriffsbilanz wurde der derzeitige rechtswirksame Bebauungsplan (2008) herangezogen.

Die geplante Versiegelung ist mit bis zu 80 % relativ hoch. Zur Abmilderung der Auswirkungen kommen Begrünungsmaßnahmen zum Einsatz, wie beispielsweise Begrünung der Stellplätze mit Bäumen, Teilversiegelung der Pkw-Stellflächen und Dachbegrünung. Bäume spenden Schatten und beeinflussen durch die Verdunstung die Luftfeuchte positiv.

### **2.3.1.1 Anforderungen und Maßnahmen einschließlich Festsetzungen und Pflanzlisten** **Grünordnerische Maßnahmen**

Unter Berücksichtigung der örtlichen Erfordernisse werden folgende grünordnerischen Ziele aus der Bestandsaufnahme und -bewertung abgeleitet:

- Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes an den Rändern des Plangebietes soweit möglich,
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung des Plangebietes,
- Pflanzung von standortangepassten Bäumen zwischen den Parkplatzeihen (Anpassung an Klima und Trockenheit),
- Umsetzung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen,
- Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz.

#### **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

- (1) Im Plangebiet sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumscheiben sind mit einem Pflanzabstand der Bäume untereinander von mindestens 10 m auszuführen. Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben beträgt 6 m<sup>2</sup>, die Mindestbreite 2 m und der durchwurzelbare Raum 12 m<sup>3</sup>. Es sind Hochstämme aus der nachfolgenden Pflanzliste 1 zu verwenden, mit folgender Mindestqualität: 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, mit Ballen. Der Standort der festgesetzten Bäume darf bis zu 5 m variieren, sofern dies aus erschließungstechnischen Gründen erforderlich ist. Die Baumscheiben sind mit Landschaftsrasen oder bodenbedeckenden Gehölzen/Stauden aus Pflanzliste 2 flächig und dauerhaft zu begrünen.

#### Pflanzliste 1 Bäume (als Auswahl; es sind keine Säulenformen oder schmalkronige Sorten der genannten Arten zulässig):

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> in Sorten	Spitz-Ahorn
<i>Acer x freemanii</i> 'Autumn Blaze'	Herbst-Flammenahorn
<i>Alnus cordata</i>	Stadterle
<i>Aesculus x carnea</i> in Sorten	Rotblühende Kastanie
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

*Tilia cordata* ‚Greenspire‘                      Stadt-Linde

Pflanzliste 2 niedrigwüchsige Sträucher, Gräser und Stauden (als Auswahl)

<i>Bistorta affinis</i>	Schneckenknöterich
<i>Cornus canadensis</i>	Kanadischer Hartriegel
<i>Cotoneaster dammeri</i>	Kriechmispel
<i>Euonymus fortunei</i>	Spindelstrauch
<i>Geranium spec.</i>	Storchschnabel
<i>Lamium maculatum</i>	Gefleckte Taubnessel
<i>Lavandula angustifolia</i>	Schmalblättriger Lavendel
<i>Lonicera pileata</i>	Böschungsmyrthe
<i>Nepeta cataria</i>	Katzenminze
<i>Pachysandra terminalis</i>	Schattengrün
<i>Potentilla fruticosa</i>	Fingerstrauch
<i>Symphoricarpos chenaultii</i>	Niedrige Purpurbeere

- (2) Für die Begrünung der Pkw-Stellplätze ist je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ein großkroniger Laubbaum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder ihre Zufahrten zu überschatten. Es sind Hochstämme aus der nachfolgenden Pflanzliste 3 zu verwenden, mit folgender Mindestqualität: Hochstamm mit Stammumfang mindestens 18-20 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen. Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben innerhalb dieser Flächen beträgt 6 m<sup>2</sup> sowie des durchwurzelbaren Raumes 12 m<sup>3</sup>. Der lichte Abstand zwischen den Einfassungen der Baumscheiben beträgt mindestens 2 m.

Pflanzliste 3 Bäume im Bereich der Stellplatzanlagen (als Auswahl; es sind keine Säulenformen oder schmalkronige Sorten der genannten Arten zulässig):

<i>Alnus cordata</i>	Stadterle
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Tilia cordata</i> ‚Greenspire‘	Stadt-Linde

- (3) Die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen P1 und P3 sind mit Sträuchern der Pflanzlisten 2 und 4 zu bepflanzen. Es sind Sträucher mit 60-100 cm Höhe zu verwenden. Die Sträucher sind in Gruppen von 3-7 Stück zu pflanzen. Pro angefangener 50 m<sup>2</sup> sind mindestens 10 Sträucher vorzusehen. Die Flächen zwischen den Strauchpflanzungen sind mit Landschaftsrasen mit einem Wildblumen- und Wildkräuteranteil von 50 % zu begrünen.

Pflanzliste 4 Sträucher (als Auswahl):

<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Berberis thunbergii</i> ‚Atropurpurea‘	Blut-Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche (als Heckenelement)
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel

<i>Cornus florida</i>	Blumen-Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselstrauch
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Kerria japonica</i>	Ranunkelstrauch
<i>Lonicera x purpusii</i>	Winterblühendes Geißblatt
<i>Potentilla fruticosa</i>	Gewöhnlicher Fingerstrauch
<i>Ribes sanguineum</i>	Blut-Johannisbeere
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Weigelia spec.</i>	Kleinwüchsige Weigelien-Sorten

- (4) Innerhalb der Pflanzfläche P4 ist eine flächige Strauchpflanzung aus einheimischen Arten (Wildrosen, Blutroter Hartriegel, Weißdorn, Rote Heckenkirsche und Sanddorn) anzulegen. Es sind Sträucher mit 60-100 cm Höhe zu verwenden. Die Pflanzdichte hat durchschnittlich 1 Strauch pro 1 m<sup>2</sup> zu betragen.
- (5) Innerhalb der Pflanzfläche P2 sind Sträucher der Pflanzliste 2 und 3 zu pflanzen. Es sind Sträucher mit 60-100 cm Höhe zu verwenden. Die Pflanzdichte hat durchschnittlich 1 Strauch pro 1 m<sup>2</sup> zu betragen.
- (6) Alle übrigen Grünflächen ohne Pflanzbindung sind mit Landschaftsrasen mit einem Wildblumen und Wildkräuteranteil von 50 % zu begrünen. Für Flächen, die der Artenschutzmaßnahme CEF2 zugeordnet sind, gelten gesonderte Bedingungen.
- (7) Alle Begrünungen und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eventuelle Pflanzausfälle sind unverzüglich zu ersetzen.

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

- (1) Pkw-Stellflächen sind mit wasserdurchlässigem Material mit einem Abflussbeiwert von 0,3-0,5 (Dränpflaster, Fugenpflaster, Rasenfugenpflaster) zu befestigen.
- (2) Flachdächer von Gebäuden sind zu mindestens 30 % extensiv mit Sedum/Gras/Kraut-Vegetation gemäß Pflanzliste 5 zu begrünen. Das durchwurzelbare Pflanzsubstrat muss eine Höhe von mindestens 12 cm zuzüglich Filter- und Dränschichten haben. Die zu begrünenden Dachflächen sind so auszuführen, dass damit ein Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,5 erreicht wird. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

#### Pflanzliste 5 Dachbegrünung (als Auswahl):

<i>Allium schoenoprasum</i>	Schnittlauch
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Karthäuser-Nelke
<i>Festuca ovinia</i>	Schaf-Schwingel
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Melica ciliata</i>	Wimper-Perlgras
<i>Origanum vulgare</i>	Wilder Majoran
<i>Pheleum phleoides</i>	Steppen-Lieschgras

<i>Potentilla argentea</i>	Silber-Fingerkraut
<i>Sedum spec.</i>	Sedum (in Arten)
<i>Silene vulgaris</i>	Gemeines Leinkraut
<i>Thymus serpyllum</i>	Sand-Thymian

- (3) Das Regenrückhaltebecken ist teilweise naturnah anzulegen. Dazu sind auf mindestens 30% der Uferlinie die Böschungen mit einer Neigung von höchstens 1:4 anzulegen und es ist auf mindestens 10% der Fläche des Regenrückhaltebeckens eine Tiefwasserzone zur dauerhaften Wasserhaltung herzustellen.

### **Grünordnerische Hinweise**

(1) Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf den privaten und öffentlichen Grünflächen und auf den Verkehrsflächen sind spätestens 1 Jahr nach der Herstellung des jeweiligen Objekts fertigzustellen.

(2) Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzten Einzelbäume sind während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

(3) Die Fällung bzw. Rodung von Gehölzen ist im naturschutzrechtlich zulässigen Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen, gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG. Ist eine Fällung von Gehölzen außerhalb dieses Zeitraumes nicht vermeidbar, so ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch eine sachverständige Person sicher zu stellen, dass keine Brutstätten geschützter Vogelarten geschädigt werden. Der Rückbau der Bestandsgebäude ist, nach voriger Kontrolle auf Tierbesatz, zwischen Oktober und Februar vorzusehen.

(4) Zur fachgerechten Umsetzung und Dokumentation der natur- und artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ist eine „Ökologische Baubegleitung“ durch eine sachverständige Person einzusetzen. Zu den genauen Aufgaben der Ökologischen Baubegleitung ist vor Baubeginn eine Abstimmung mit der Naturschutzbehörde vorzunehmen.

(5) Für die Außenbeleuchtung sind die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ („Lichtimmissions-Richtlinie“ 2012) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) [20] maßgeblich. Bei der Erstellung des Lichtkonzeptes ist der „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen – Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“ (Autoren: Schroer, S., Huggins, B., Böttcher, M., Hölker, F.; Herausgeber: Bundesamt für Naturschutz, BfN-Skripten 543, 2019) [21] ergänzend anzuwenden.

(6) Die Grundsätze des Bodenschutzes wie die Forderungen nach einem schonenden und sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden sowie der Schutz des Bodens vor Verunreinigungen, unnötigen Versiegelungen und sonstigen schädlichen Beeinträchtigungen sind bei Umsetzung des Vorhabens zwingend zu beachten.

### 2.3.1.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach dem Biotopwertmodell Sachsen-Anhalt

Tabelle 5: Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung [15]

Flächenart		Wert-Faktor	Flächengröße in m <sup>2</sup>		Biotopwert	
			Be-stand	Pla-nung	Be-stand	Pla-nung
<b>Rechtlicher Ist-Zustand</b>						
<b>GE1/</b> zulässige GRZ 0,6, mit Nebenanlagen max. 0,8 (d.h. von 32.142 m <sup>2</sup> können bis zu 80% überbaut werden)						
BS	Überbaubare Fläche	0	25.714	-	0	-
	<u>Nicht überbaubare Fläche:</u>					
PYY	Sonstige Grünanlage	7	6.427	-	44.996	-
<b>GE2/</b> zulässige GRZ 0,8 (d.h. von 40.518 m <sup>2</sup> können bis zu 80% überbaut werden)						
BS	überbaubare Flächen	0	30.531	-	0	-
	<u>Nicht überbaubare Fläche:</u>					
PYY	Sonstige Grünanlage	7	7.632	-	53.424	-
Flächen außerh. der GE-Flächen und innerh. des Geltungsbereichs						
HRB	Baumreihe Silber-Linden entlang Leipziger Chaussee zuzügl. 2 weiterer geplanter Bäume (20 Stk., 1x abgängig, + 2 Stk.; bei STU 16-18cm; 4m <sup>2</sup> /Baum, (4m <sup>2</sup> x21) x9=756)	9	84*	-	756	-
HRB	Baumreihe/ Einzelbäume (4 Stk. Bestand; bei STU 16-18cm; 4m <sup>2</sup> /Baum; (4m <sup>2</sup> x2) x16=256)	16	16*	-	256	-
PYY	Flächen mit Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Sonst. Bepflanzungen (P1-P2)	9	1.803	-	16.227	-
VSC	Flächen auf denen Stellflächen zulässig sind (vollvers.)	0	1.934	-	0	-
Flächen außerhalb des rechtskräftigen B-Planes Nr. 57 aber innerh. des VB-Planes Nr. 57, 3. Änd.						
VWC	Fußwege entlang der Straßen	0	1.546	-	0	-
PYY	Grünfläche öffentlich (südl. der Leipz. Chaussee)	10	3.552	-	35.520	-
VS	Straßen (vollvers.)	0	4.184	-	0	-
VSC	Parkplatz an Messestraße	0	203	-	0	-
<b>SO-Gebiet</b> max. zulässige GRZ 0,8 (d.h. von 71.371 m <sup>2</sup> bis 80% überbaubar)						
<u>Überbaubare Fläche innerh. des SO:</u>						

Flächenart	Wert-Faktor	Flächengröße in m <sup>2</sup>		Biotopwert		
		Be-stand	Pla-nung	Be-stand	Pla-nung	
BS	überbaubare Flächen	0	-	57.097	-	0
BME	Von der überbaubaren Fläche: Gestaltung extensive Dachbegrünung (auf 30% der Dachfläche)	5	-	8.125*	-	40.625
<u>Nicht überbaubare Fläche innerh. des SO:</u>						
PYY	Sonstige Grünanlage, nicht parkartig	7	-	14.274	-	99.918
Flächen außerhalb des SO-Gebiets und innerh. des Geltungsbereichs						
SEY	Regenrückhaltebecken	10	-	737	-	7.370
HHA	Strauchhecke aus heimischen Arten (Hecke Neuntöter, CEF1)	14	-	290	-	4.060
HHA	Strauchpflanzung (Flst. 714) aus einheimischen Arten (P4)	12	-	345	-	4.830
PYY	Sonstige Grünfläche (privat)	10	-	3.711	-	37.110
HRB	Baumreihen neu (147 Stk. inkl. Bäume zwischen Stellplätzen, Silber-Linden an L. Chaussee nicht eingerechnet)	9	-	588*	-	5.292
VSB	Straßenverkehrsflächen (öff.)	0	0	5.205	-	0
	davon Grünfläche entlang der Leipziger Chaussee (aus Bestand)	10	-	3.772*	-	37.720
<b>Summe</b>			81.659 <sup>1</sup>	81.659 <sup>1</sup>	151.179	236.925

**Summe**

**+ 85.746**

<sup>1</sup> Flächen, die mit einem \* gekennzeichnet sind, wurden nicht in der Gesamtfläche aufsummiert.

Mit derzeitigem Stand der Planung liegt ein Kompensationsüberschuss von 85.746 Wertpunkten vor.

Damit wird kein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig.

### 2.3.2 Maßnahmen zum speziellen Artenschutz

(1) Die Zauneidechsen sind im Jahr vor der Baufeldfreimachung zwischen März und September aus dem Plangebiet abzusammeln und in zuvor hergestellte Ersatzlebensräume im Plangebiet und auf dem Areal Golfpark Hufeisensee-(CEF2) umzusetzen. Hierfür ist das Maßnahmenkonzept für die Zauneidechse unter Einhaltung der zeitlichen Vorgaben und der notwendigen Vermeidungsmaßnahmen maßgeblich.

(2) Im 1., 3. und 5. Jahr nach der Umsiedlung der Zauneidechsen ist die Wirksamkeit der Umsiedlung, der CEF2 Maßnahme zu überprüfen und zu bewerten, gemäß Maßnahmenkonzept Zauneidechse. Dafür sind in den entsprechenden Jahren 3 Termine pro Jahr vorzusehen. Für die Nachweisführung ist die Aktivitätszeit der Zauneidechse zu nutzen.

(3) Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für den Neuntöter ist im randlichen Bereich des Bebauungsplangebietes entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen eine mindestens 50,0 m lange und 5,0 m breite Feldhecke mit den Arten Schlehe, Weißdorn, Pfaffenhütchen und Hundsrose anzulegen (CEF1), Reihenabstand 1,0 m und Pflanzabstand 1,5 m. Die Hecke ist alle 5 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

(4) Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF3) ist der Verlust an Niststätten der im Gebiet vorkommenden geschützten Vogelarten auszugleichen. Dazu sind 4 Ersatznistkästen für Halbhöhlenbrüter und ein Schwalbenturm mit einer Höhe von mindestens 4,00 m mit mindestens 10 Rauchschnalbennestern anzubringen. Die Standorte sind mit der Naturschutzbehörde abzustimmen und durch rechtlich verbindliche Regelungen mit den Grundstückseigentümern abzusichern. Die Maßnahme muss spätestens zu Beginn der Brutperiode vor der Baufeldfreimachung abgeschlossen sein.

(5) Sofern größere Glasflächen an den Fassaden geplant werden, sind in gefährdeten Bereichen geeignete Maßnahmen zu treffen, um Kollisionen mit Vögeln zu vermeiden. Als fachlicher Standard kann die Broschüre der Schweizer Vogelschutzwerke Sempach verwendet werden; Schmid, H., Doppler, W., Heynen D., Rössler, M. (2012): „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“.

### **2.3.3 Maßnahmen zum Immissionsschutz**

Das schalltechnische Gutachten trifft keine Aussagen über Immissionsschutzmaßnahmen.

### **2.3.4 Sonstige Maßnahmen**

Aus Sicht des Umweltschutzes sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

## **2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) der Stadt Halle (Saale) sind die Standorte für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vorrangig in den Sonderstandorten bzw. in deren Erweiterungen anzusiedeln. Durch den Vorhabenträger erfolgte eine Betrachtung der Sonderstandorte gemäß den Kriterien Flächengröße, Erschließung, städtebauliche Einordnung und Flächenverfügbarkeit. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine weiteren geeigneten Flächen zur Verfügung stehen und der Standort an der Leipziger Chaussee in der gesamtstädtischen Einordnung alternativlos ist.

Hinsichtlich der Planinhalte bestehen auf Grund der notwendigen Sondergebietsfestsetzung keine grundsätzlichen Alternativen. Bei der Einordnung des Gebäudes waren vor allem Belange der Erschließung und der städtebaulichen Einordnung (Aufnahme der Baulinie entlang

der Leipziger Chaussee) zu beachten. Diese und der Grundstückszuschnitt führten zur geplanten Gebäudeform und -ausrichtung mit Anordnung der Anlieferung von der Nordseite des Gebäudes.

## **2.5 Berücksichtigung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes und deren Wechselwirkungen**

Hinsichtlich möglicher Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen liegen derzeit keine Daten vor.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

Im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ist ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB). In der Umweltprüfung werden die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB).

Die Umweltprüfung besteht aus den Grundelementen: Bestandsaufnahme der Schutzgüter, Planungsprognose, Abarbeitung der Eingriffsregelung, Alternativenprüfung und Monitoring.

Am 10.09.2019 fand eine Anlaufberatung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zusammen mit der Stadt Halle (Saale) und den beteiligten Planern statt. Weitere Abstimmungen vom 13.12.2019 und 28.01.2020 zum Thema Artenschutz fanden anschließend bilateral zwischen dem Planungsbüro und Vertretern der unteren Naturschutzbehörde statt sowie auch Abstimmungen über die Gliederung des Umweltberichts.

Zur Beurteilung des Planvorhabens aus Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet. Zur Erfassung der Fauna wurden im Jahr 2020 Kartierungen von Brutvögeln durchgeführt; darüber hinaus auch Geländebegehungen zur Erfassung von Zauneidechsen und zur Einschätzung des Potentials für Fledermäuse. Die Ergebnisse sowie Maßnahmenerfordernisse sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gesondert dargestellt. Die Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich wurden in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert.

Die Bewertung der Schutzgüter in Bestand und Planungsprognose erfolgte im Rahmen der Umweltprüfung dann verbal-argumentativ. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde rechnerisch nach dem sachsen-anhaltinischen Bewertungsmodell [15] vorgenommen.

Es bestehen Lücken zur Bewertung der Auswirkungen über den Rückbau im Plangebiet, über die tags zu erwartenden Schallimmissionen, um deren mögliche Auswirkungen auf die sich im weiteren Umfeld angrenzende Wohnbebauung zu bewerten. Auch zum Thema Lichtemissionen sind derzeit keine Aussagen möglich. Derzeit liegen auch noch keine Daten zur Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern vor.



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

Auf der Grundlage des Artikels 10 der Plan-UP-Richtlinie 2001 sind die erwarteten erheblichen Umweltauswirkungen formalisiert zu überwachen. Nach § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehenden „*erheblichen Umweltauswirkungen, [...] um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen*“.

Folgende Überwachungsmaßnahmen werden in diesem Fall für sinnvoll erachtet:

- Überprüfung der festgesetzten Art und des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung
- Überprüfung der Durchführung der festgesetzten Maßnahmen
- Überprüfung der Funktionalität der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz.

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf einem Teilgebiet des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 57 Gewerbegebiet Bruckdorf „An der B6“ einen Verkaufsstandort seines Möbelunternehmens umsetzen. Dazu gehören ein Einrichtungshaus mit etwa 32.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ein Einrichtungsmarkt mit etwa 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ein Möbeldiscountmarkt mit etwa 5.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in einem Baukörper. Der Bebauungsplan Nr. 57 muss dafür geändert werden.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung, „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ sieht ebenso eine GRZ von 0,8 vor. Parallel zu der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 wird der Flächennutzungsplan geändert.

Bei dem Standort handelt es sich um eine Brache, auf der bereits Planungsrecht besteht, der als rechtlicher Ist-Zustand angenommen wird. Zusätzlich wurde eine Erfassung des derzeitigen Zustandes der Biotope vorgenommen sowie faunistische Erfassungen der Artengruppe Brutvögel und auf Zauneidechse durchgeführt. Hinsichtlich Fledermäuse erfolgte eine Potentialabschätzung.

Die Planung wurde einer Umweltprüfung unterzogen, die in Form des hiermit vorliegenden Umweltberichts dargestellt ist.

In der Umweltprüfung werden die erwarteten Wirkfaktoren beschrieben und in der Planungsprognose die Konflikte in Bezug auf die Schutzgüter dargelegt und bewertet.

Zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen und zum Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen wurde ein Maßnahmenkonzept entwickelt. Dies beinhaltet aufgrund des bestehenden Planungsrechts in erster Linie Artenschutzmaßnahmen.

Darüber hinaus sind grünordnerische Maßnahmen in die Festsetzungen übernommen worden. Mit Umsetzung der im Umweltbericht dargestellten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen im Zuge der Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## Quellen

- [1] Stadt Halle (Saale) (2008): Bebauungsplan Nr. 57 der Stadt Halle Gewerbegebiet Bruckdorf "An der B6"; acerplan Planungsgesellschaft mbH.
- [2] Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- [3] Stadt Halle (Saale) (1994): Vorentwurf Landschaftsplan Halle/Saale.
- [4] RANA-Büro für Ökologie und Naturschutz (2013): Landschaftsrahmenplan, 1. Teilfortschreibung; Stadt Halle (Saale).
- [5] Planungsregion Halle: <https://www.planungsregion-halle.de/>, eingesehen am 16.02.2021. und im März 2024
- [6] Regionale Planungsgemeinschaft Halle (Saale) (2017): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (Karte 1), Planänderung vom 15.12.2023.
- [7] Stadt Halle (Saale) (2019): Fortschreibung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale), <https://www.halle.de/de/Verwaltung/Stadtentwicklung/Bauleitplanung/Flaechennutzungsplan/index.aspx>, eingesehen am 17.02.2021.
- [8] Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146) geändert worden ist.
- [9] Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- [10] Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- [11] Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- [12] Stadt Halle (Saale) (2014): Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Halle 2025, <https://www.halle.de/de/Verwaltung/Stadtentwicklung/ISEK-Halle-2025/Integriertes-Stadten-07744/>, aufgerufen am 17.02.2021.
- [13] Stadt Halle (Saale): Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale), 27.05.2020.
- [14] Stadt Halle (Saale) (2018): Integriertes kommunales Klimaschutzkonzept der Stadt Halle (Saale); <http://www.halle.de/de/Verwaltung/Umwelt/Klima-Energie-und-M-06752/Klimaschutzkonzept/> zuletzt aufgerufen am 17.02.2021.
- [15] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt (2009): Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt; 2. Änderung.
- [16] Stadt Halle (Saale) (2002-2016): Umweltatlas v2.0; <http://umweltatlas.halle.de/>; mehrere Aufrufe März-April 2021.
- [17] Landesamt für Geologie und Bergwesen (2018): Bodenübersichtskarte 1:200 000.
- [18] IFB Eigenschenk GmbH ( 2019): Geotechnischer Bericht - Baugrund- und Altlastenuntersuchen; Neubau XXXLutz, Mömax, Poco.

- [19] VSC Halle (2021, überarb. 2022): Verkehrstechnische Untersuchung; Stadt Halle (Saale) - Einrichtungszentrum XXX Lutz / Mömax / POCO; Verkehrs-System Consult Halle GmbH.
- [20] LAI (2012): Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ („Lichtimmissions-Richtlinie“ 2012) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, Beschluss der LAI vom 13.09.2012, Stand 08.10.2021 - (Anl. 2 Stand 3.11.2015).
- [21] Schroer, S., Huggins, B., Böttcher, M., Hölker, F., Hrsg.: Bundesamt für Naturschutz (BfN-Skripten 543, 2019): Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung.
- [22] Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S.346) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Dezember 2019.
- [23] BERNARD Gruppe ZT GmbH: Bericht zur schalltechnischen Untersuchung zum VB-Plan Nr. 57-3 Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus Halle; Technischer Bericht; Stand: 26.04.2023.
- [24] Stadt Halle (Saale): Fachbeitrag Stadtklima Halle (Saale); Bearbeitung: Thüringer Institut für Nachhaltigkeit und Klimaschutz GmbH, Mai 2021.

## Fotodokumentation



Abbildung 2: Grünlandbereiche mit Gehölzgruppen (13.05.2020, Büro Schulz UmweltPlanung)



Abbildung 3: Altablagerungen, hier Altholz (13.05.2020, Büro Schulz UmweltPlanung)



Abbildung 4: Unbefestigter Weg, links anschließend ausdauernde Ruderalflur mit sich anschließendem Gehölzbestand (13.05.2020, Büro Schulz UmweltPlanung)



Abbildung 5: Betonplatten im Boden mit Ruderalfluren im Vordergrund und Sukzessionsgehölze im Hintergrund (13.05.2020, Büro Schulz UmweltPlanung)



Abbildung 6: Lagerung ungenutzter Betonbohlen (13.05.2020, Büro Schulz UmweltPlanung)



Abbildung 7: Blick über die Fläche hin zur Leipziger Chaussee (10.09.2019, Büro Schulz UmweltPlanung)





Abbildung 8: Blick über die Fläche hin zur Leipziger Chaussee (15.10.2019, Büro Schulz UmweltPlanung)



Abbildung 9: Häufiges Bild im Plangebiet; Betonbodenplatten mit Ritzen und emporkommender Vegetation (15.10.2019, Büro Schulz UmweltPlanung)



Abbildung 10: ehemalg gewerblich genutzte Halle (13.05.2020, Büro Schulz UmweltPlanung)



Abbildung 11: Halle innen (15.10.2019, Büro Schulz UmweltPlanung)



Abbildung 12: Silber-Linden an Messestraße (13.05.2020, Büro Schulz UmweltPlanung)



Abbildung 13: große versiegelte Fläche im inneren des Plangebietes (15.10.2019, Büro Schulz UmweltPlanung)

Änderung des Flächennutzungsplans, lfd. Nr. 36

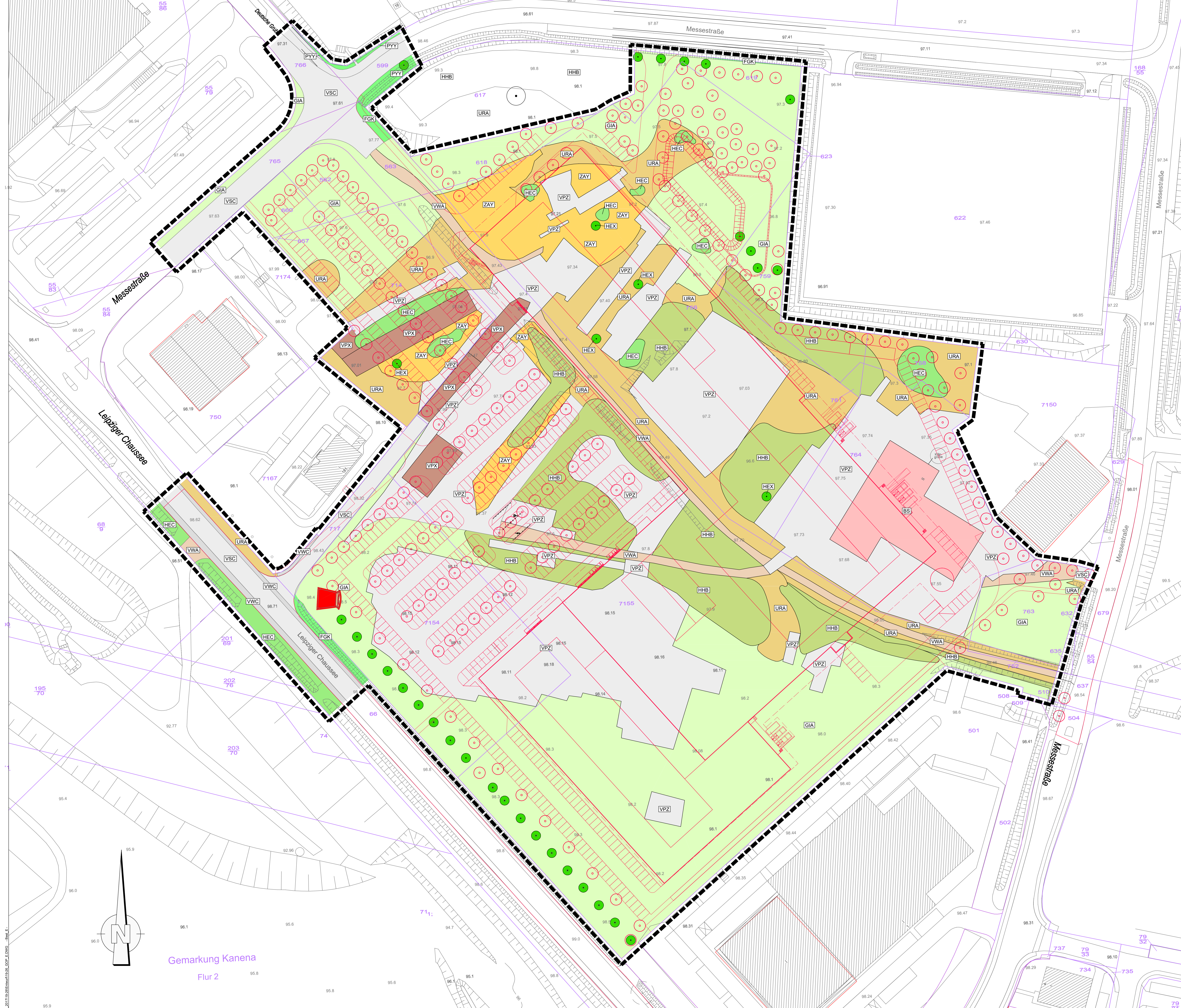
## **Anlagen**

**Karte „Bestand der Biotop- und Nutzungstypen“**

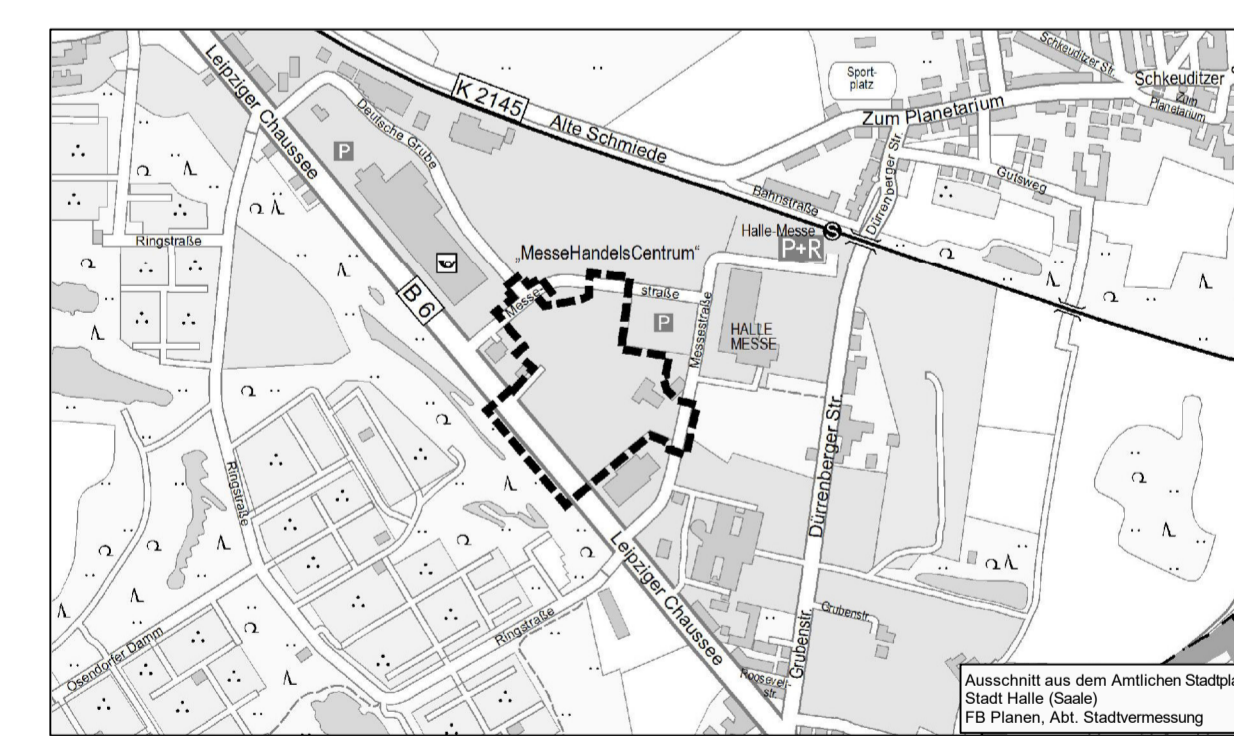
**Karte „Konfliktplan Eingriffsregelung (aus Bebauungsplan Nr. 57), Rechtlicher Ist-Zustand“**

**Karte „Grünordnerische Maßnahmen, Entwurf“**





- Legende**
- Biotypen**
- HEC Baumgruppe/-bestand aus überwiegend heimischer Arten
  - HEX Sonstiger Einzelbaum (Nummer siehe Text)
  - HFB Strauch-Baumgruppe aus überwiegend heimischen Arten
  - Gewässer FGK Graben mit artenarmer Vegetation
  - Grünland GIA Intensivgrünland, Dominanzbestände
  - Ruderalfluren URA Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten
- Sonstige Biotope und Objekte**
- ZAY Sonstige Halde/Aufschüttung
- Siedlungsbiotope / Bebauung**
- BS Bebaute Fläche (unmittelbar durch Gebäude in Anspruch genommene Fläche)
- Grünanlagen**
- PYY Sonstige Grünanlage, nicht parkartig
- Weg**
- VWA Unbefestigter Weg
  - VWB Befestigter Weg (mit wassergebundener Decke, teilversiegelt)
  - VWC Weg (versiegelt)
- Straße**
- VSC Straße (versiegelt)
- Platz**
- VPX Unbefestigter Platz
  - VPZ Befestigter Platz
- Sonstiges**
- Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster
  - Vermessungsbestand
  - Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Planung Baufeld
  - Planung Stellplätze
  - Planung Baumpflanzungen



**STADT HALLE (SAALE)**  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 57  
 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung  
 „Sondergebiet Möbelleinrichtungshaus“

**Bestand der Biotop- und Nutzungstypen**

**Vorhabenträger** Löwengrund Immobilien GmbH  
 Mergentheimer Str. 59  
 97084 Würzburg

**Planungsbüro** ARCHITEKTEN GmbH  
 Untere Brühlstraße 10  
 97084 Würzburg  
 Tel. 0931 274 442  
 Fax 0931 274 444  
 info@architekten-wuerzburg.de

**Umweltbericht** SCHULZ  
 Schulz  
 Umweltplanung  
 Schönbühlstraße 10  
 97084 Würzburg  
 Tel. 0931 11 400-0  
 Fax 0931 11 400-10  
 info@schulz-umweltplanung.de

**Aktualitätsstand der Planung** 18. März 2024

**Gemarkung** Kanena

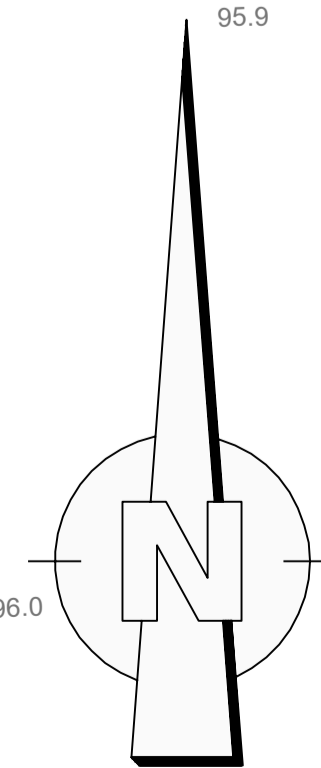
**Flur** 2

**Maßstab** 1 : 500

**Kartengrundlage** Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Halle (Saale)  
 Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung

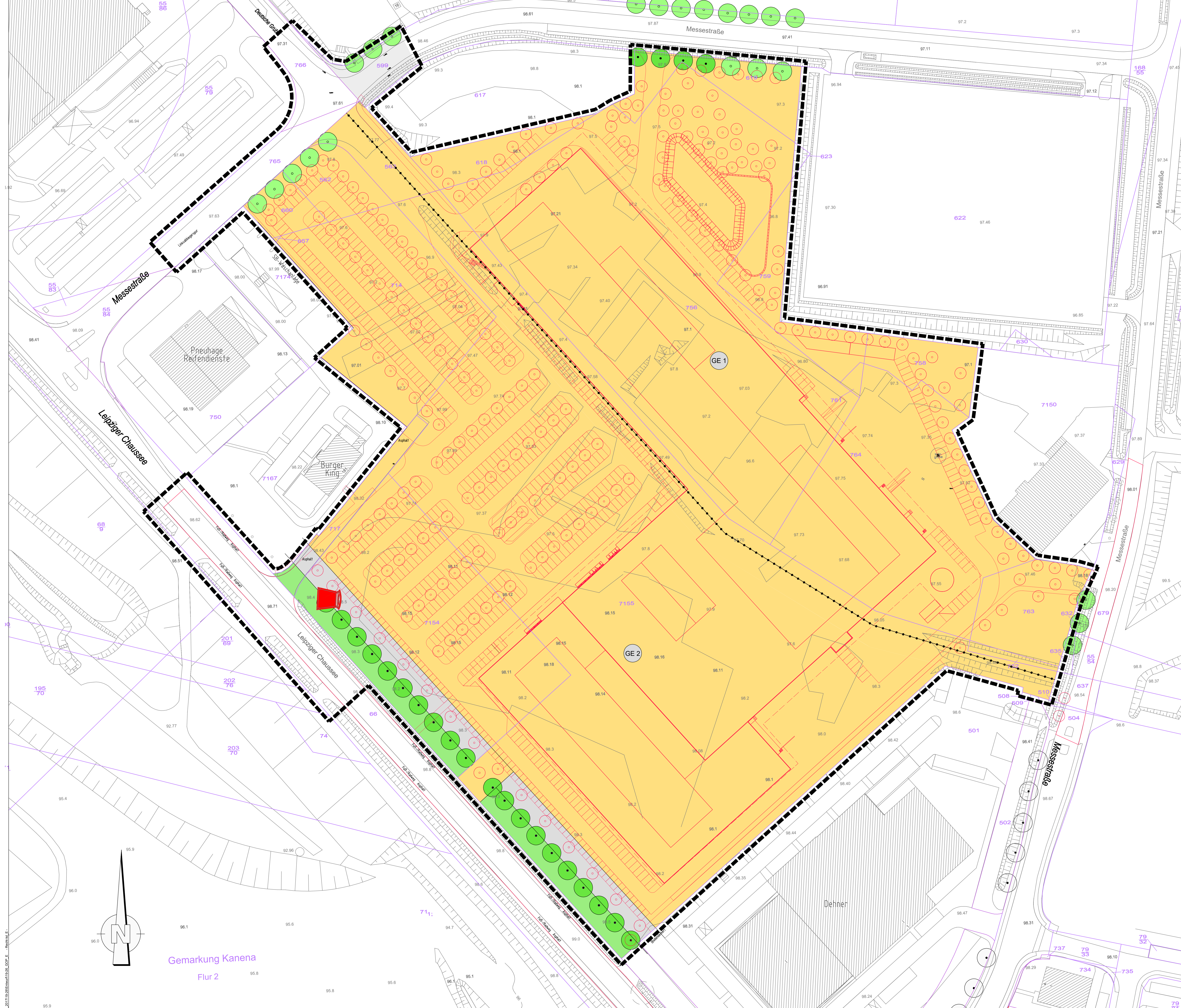
Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

Gemarkung Kanena  
 Flur 2

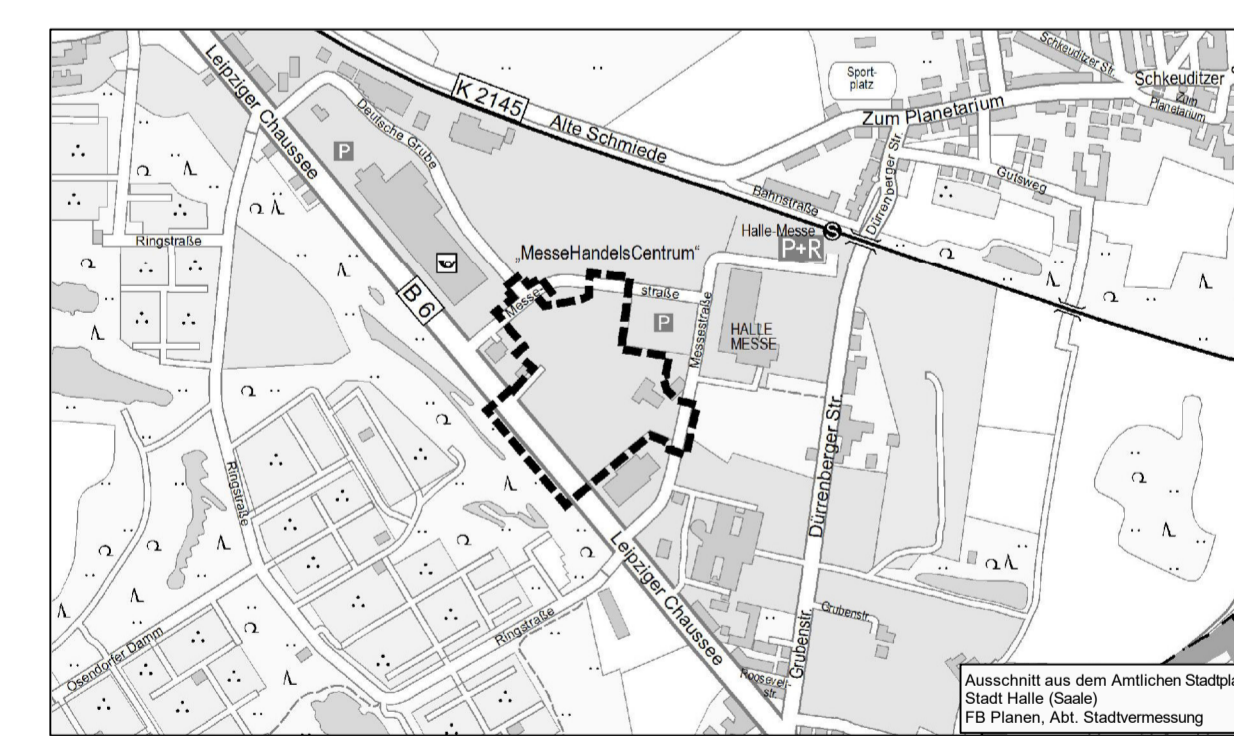


DWG: 2019.10.15.01.Behauftragung.dwg, COP: E:\DWG...





- Legende**
- Gewerbegebiet
  - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
  - Erhaltung von Bäumen
  - Anpflanzung von Bäumen
  - öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Sonstiges**
- Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster
  - Vermessungsbestand
  - Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Planung Baufeld
  - Planung Stellplätze
  - Planung Baumpflanzungen



**STADT HALLE (SAALE)**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 57**  
**„Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung**  
**„Sondergebiet Möbelleinrichtungshaus“**  
**Konfliktplan Eingriffsregelung (aus B-Plan Nr. 57)**  
**Rechtlicher Ist-Zustand**

**Vorhabenträger** Löwegrund Immobilien GmbH  
Mergentheimer Str. 59  
97084 Würzburg

**Planungsbüro** ARCHITEKTEN GmbH  
Schulz  
Liedlstraße 10  
97084 Würzburg

**Umweltbericht** SCHULZ  
Schulz  
Liedlstraße 10  
97084 Würzburg

**Aktualitätsstand der Planung** 18. März 2024

**Gemarkung** Kanena

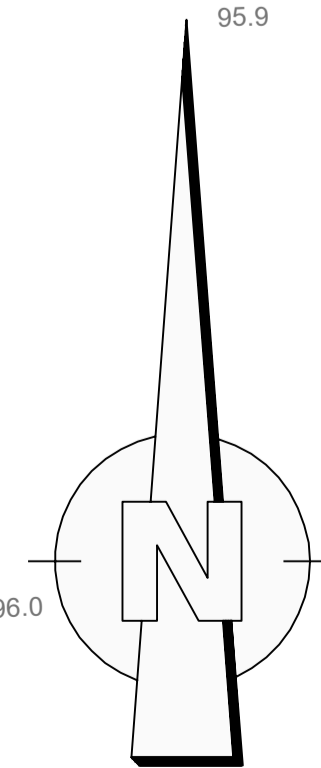
**Flur** 2

**Maßstab** 1 : 500

**Kartengrundlage** Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Halle (Saale)  
Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

AWG 2017/15/BEBAUUNGSPLAN 57 - BRUCKDORF



Gemarkung Kanena  
Flur 2



