

# STADT HALLE (SAALE)

## Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“

### Begründung

19. April 2024

Stadt Halle (Saale)  
Fachbereich Städtebau und Bauordnung  
06100 Halle (Saale)

**ig** ARCHITEKTEN GmbH

Planungsbüro:  
IG Architekten GmbH  
Kesselsdorfer Str. 13, 01159 Dresden

Umweltbericht:  
Schulz UmweltPlanung  
Schössergasse 10, 01796 Pirna

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>5</b>
<b>1.</b>	<b>Planungsanlass und -erfordernis.....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage und Größe des Planungsgebietes.....	6
2.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	7
<b>3.</b>	<b>Planungsziele, -zwecke und Verfahren.....</b>	<b>7</b>
3.1	Planverfahren.....	7
3.1.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan.....	7
3.1.2	Änderung des Flächennutzungsplans.....	8
3.2	Planungsziele und -zwecke.....	8
3.3	Ergebnisse der Beteiligungen.....	9
3.3.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	9
3.3.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.....	9
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen.....</b>	<b>11</b>
4.1	Übergeordnete Planungen.....	11
4.1.1	Landes- und Regionalplanung.....	11
4.1.2	Flächennutzungsplan.....	13
4.2	Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sowie §§ 136-179 BauGB).....	14
4.2.1	Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan.....	14
4.2.2	Stadtmobilitätsplan 2030.....	14
4.2.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Halle 2025 (ISEK).....	15
4.2.4	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale).....	15
4.2.5	Lärmaktionsplan.....	16
4.2.6	Klimaschutzkonzept.....	16
4.3	Planungsrechtliche Bestandssituation.....	16
<b>5.</b>	<b>Städtebauliche Situation.....</b>	<b>16</b>
5.1	Eigentumsverhältnisse.....	16
5.2	Vorhandene Nutzung und Bebauung.....	17
5.2.1	Plangebiet.....	17
5.2.2	Umfeld.....	17
5.3	Infrastruktur.....	17
5.3.1	Soziale Infrastruktur.....	17
5.3.2	Verkehrsinfrastruktur und Erschließung.....	18

5.3.3 Technische Infrastruktur.....	18
5.4 Natur und Landschaft / natürliche Gegebenheiten.....	19
5.4.1 Naturräumliche Einordnung.....	19
5.4.2 Pflanzen und Tiere.....	19
5.4.3 Klima / Luft.....	20
5.4.4 Wasser.....	20
5.4.5 Topografie.....	20
5.4.6 Boden / Baugrund / Altlasten.....	20
5.4.7 Erholung.....	20
5.5 Sonstige Belastungen.....	20
5.6 Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten.....	21
5.6.1 Schall / Lärm.....	21
5.6.2 Niederschlagswasser.....	21
5.6.3 Boden / Altlasten.....	21
5.6.4 Artenschutz.....	21
<b>6. Planungskonzept.....</b>	<b>21</b>
6.1 Städtebauliches Konzept.....	21
6.1.1 Vorhabenbeschreibung.....	22
6.2 Freiraum- und Grünkonzept.....	22
6.3 Verkehrskonzept.....	23
6.4 Planungsalternativen.....	23
6.4.1 Gesamtstädtische Alternativen.....	23
6.4.2 Planinhalte.....	23
<b>7. Begründung der Festsetzungen.....</b>	<b>23</b>
7.1 Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO).....	23
7.2 Art, Maß und Umfang der Nutzungen.....	24
7.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	24
7.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	26
7.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	28
7.3 Verkehrserschließung.....	28
7.3.1 Motorisierter Individualverkehr.....	28
7.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	29
7.3.3 Fuß- und Radverkehr.....	30
7.3.4 Zufahrt Einsatzfahrzeuge.....	30
7.3.5 Innere Erschließung / Ruhender Verkehr.....	30
7.4 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).....	31
7.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	32
7.6 Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB).....	32
7.6.1 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB).....	32

7.6.2 Maßnahmen zum Artenschutz.....	34
7.7 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 bis 14 BauGB).....	35
7.7.1 Wasserversorgung.....	36
7.7.2 Entwässerung (Schmutz- und Regenwasser).....	36
7.7.3 Energieversorgung.....	36
7.7.4 Abfallentsorgung.....	37
7.8 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nrn. 23 bis 24 BauGB).....	37
7.8.1 Lärm.....	37
7.8.2 Luft.....	38
7.8.3 Lichtimmissionen.....	38
7.8.4 Gefahrstoffe.....	38
7.9 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	39
<b>8. Flächenbilanz.....</b>	<b>41</b>
<b>9. Planverwirklichung.....</b>	<b>41</b>
<b>10. Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>41</b>
10.1 auf die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt oder des Ortsteils.....	41
10.2 auf den Verkehr.....	42
10.3 auf die Belange der Bevölkerung angrenzend an das Plangebiet.....	42
10.4 auf die Belange des Umweltschutzes.....	42
10.5 auf die Wirtschaft.....	42
10.6 auf den städtischen Haushalt.....	42
<b>B Anlagen.....</b>	<b>44</b>
1. Anlagen zur Begründung.....	44
<b>C Quellenangaben und Gutachten.....</b>	<b>45</b>
<b>Umweltbericht.....</b>	<b>47</b>

## **A Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung**

---

### **1. Planungsanlass und -erfordernis**

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) [2] haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Am 27. Mai 2008 hat der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) für eine Fläche mit etwas größerem Umgriff den Bebauungsplan Nr. 57, Gewerbegebiet Bruckdorf „An der B6“ als Satzung beschlossen, am 16. Juni 2009 ist die Satzung mit Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft getreten. Zielstellung der damaligen Planung war die städtebauliche Neuordnung einer Industriebrache (ehemalige Brikettfabrik) und damit eine Verbesserung der städtebaulichen Situation im Bereich zwischen der B 6 und der Bahnstrecke. Außerdem sollten im Plangebiet Erweiterungsmöglichkeiten für vorhandene Nutzungen im Umfeld geschaffen werden (HALLE Messe). Dementsprechend wurde ein Gewerbegebiet (GE) sowie Verkehrsflächen (Straßen, öffentlicher Parkplatz) festgesetzt. Die angestrebte Neuordnung konnte auf dem Hauptteil der Fläche in den vergangenen Jahren nicht erreicht werden, lediglich die östlichen und nördlichen Bereiche wurden neu genutzt.

Im Jahr 2019 hat die Löwengrund Immobilien GmbH ein Konzept entwickelt, auf den bislang ungenutzten Flächen ein Möbeleinrichtungszentrum der XXXLutz-Unternehmensgruppe zu errichten.

Mit den Festsetzungen des 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 [2] einzuleiten. Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat am 30. September 2020 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57, 3. Änderung „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ gefasst.

Das Plangebiet an der Leipziger Chaussee eignet sich für die Ansiedlung eines Möbeleinrichtungszentrums. Die maximale Gesamtverkaufsfläche der geplanten Einzelhandelsnutzungen beträgt 44.500 m<sup>2</sup>, wovon bis zu 4.450 m<sup>2</sup> auf zentrenrelevante Sortimente entfallen können.

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) [15] der Stadt Halle (Saale) liegt der Projektstandort 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. Dem wird mit dem Vorhaben vollumfänglich entsprochen, die Kompetenz des Oberzentrums Halle (Saale) im Angebotssegment Möbel und Einrichten wird erhöht; es werden zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen.

Darüber hinaus kann mit der Entwicklung des Plangebietes eine seit längerer Zeit brachgefallene Fläche einer städtebaulich sinnvollen Entwicklung zugeführt werden. Das auf dem Grundstück befindliche Gebäude ist seit längerer Zeit ungenutzt und verfällt zusehends. Die mit der Planung angestrebte Nachfolgenutzung ist geeignet, diese städtebaulichen Missstände zu beheben.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk Ost von Halle (Saale) im Stadtteil Kanena / Bruckdorf nordöstlich der Leipziger Chaussee zwischen den beiden Abzweigungen der Messestraße (Ringstraße). Der Geltungsbereich umfasst ca. 81.700 m<sup>2</sup> (größte Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung ca. 420 m, in Ost-West-Richtung ca. 400 m). Das Gelände ist in der Hauptfläche nahezu eben, der südliche Bereich steigt etwas an (NHN 97,0 m – 98,5 m).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Kanena	2	508	
Kanena	2	509	
Kanena	2	510	Teilfläche
Kanena	2	562	
Kanena	2	563	
Kanena	2	599	Teilfläche
Kanena	2	618	
Kanena	2	619	
Kanena	2	660	
Kanena	2	714	
Kanena	2	717	
Kanena	2	752	
Kanena	2	756	
Kanena	2	758	
Kanena	2	759	
Kanena	2	761	
Kanena	2	763	
Kanena	2	764	
Kanena	2	765	Teilfläche
Kanena	2	766	Teilfläche
Kanena	2	7154	
Kanena	2	7155	

Quelle: Stadt Halle (Saale), FB Planen, Abt. Stadtvermessung

Wenn im Folgenden Flurstücke benannt werden, wird aus Gründen der Übersichtlichkeit auf die Angabe von Gemarkung und Flurnummer verzichtet. Alle benannten Flurstücke gehören zur Gemarkung Kanena, Flur 2.

Gegenüber dem Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde der Geltungsbereich im Bereich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen angepasst. diese Änderungen berücksichtigen die tatsächlich im Zusammenhang mit dem Vorhaben geplanten Eingriffe in den öffentlichen Verkehrsraum.

## **2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch die Grenze zu den Flurstücken 7167 und 7174 sowie durch die nordwestliche Straßenbegrenzungslinie der Messestraße (Flurstücke 765, 766 und 599),
- im Norden durch die Grenze zum Flurstücks 617 und die südliche Straßenbegrenzungslinie der Messestraße (Flurstück 599),
- im Osten durch die Grenzen zu den Flurstücken 622, 623 und 7150 sowie die westliche Straßenbegrenzungslinie der Messestraße und die Grenze zum Flurstück 501,
- im Südwesten durch die nordöstliche und die südwestliche Straßenbegrenzungslinie der Leipziger Chaussee (Flurstücke 66).

Die genaue Abgrenzung ist der zum Entwurf zugehörigen Planzeichnung zu entnehmen.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke, die in ihrer Gesamtheit die erforderliche Fläche und die infrastrukturellen Voraussetzungen für die Ansiedlung des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebes aufweisen. Der Vorhabenträger hat Zugriff auf die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches (mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen).

## **3. Planungsziele, -zwecke und Verfahren**

### **3.1 Planverfahren**

#### **3.1.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Der Vorhabenträger, die Löwengrund Immobilien GmbH, hat mit Schreiben vom 5. August 2020 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB [2] beantragt. Diesem Antrag folgend hat der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) in seiner Sitzung am 30. September 2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57, 3. Änderung „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 23. Oktober 2020 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 21 erfolgt.

Mit dem Vorentwurf vom 12. Januar 2022 wurde in der Zeit vom 22. Februar bis 18. März 2022 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 5 vom 11. Februar 2022.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde die Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22. Februar 2022 übergeben. Sie wurden auch aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Das Nutzungs- und Baukonzept des Vorhabenträgers stellt die inhaltliche Grundlage für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dar. Bestandteil des vorhabenbezogenen Baukonzeptes

planes ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind identisch. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein mit der Stadt Halle (Saale) abgestimmter Plan des Vorhabenträgers zur Durchführung von Bauvorhaben und von Erschließungsmaßnahmen. Er wird im § 12 des Baugesetzbuches geregelt und verbindet städtebauliche Planung mit städtebaulichen Durchführungsmaßnahmen.

Die wesentlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans sind gegeben:

- Der Vorhabenträger hat den Zugriff auf die Vorhabengrundstücke vertraglich und dinglich gesichert und wird die zur Umsetzung des Vorhabens erforderliche Verfügungsbefugnis besitzen.
- Der Vorhabenträger ist in der Lage, das Vorhaben zu realisieren (Eignung, Finanzierbarkeit).
- Der Vorhabenträger übernimmt alle mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Kosten (Planungskosten, Erschließungskosten).

Vor dem Satzungsbeschluss wird zur Sicherung der Umsetzung des Vorhabens ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Halle (Saale) und dem Vorhabenträger geschlossen. In diesem Vertrag wird sich der Vorhabenträger verpflichten, das Vorhaben auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die zugehörigen Erschließungs- und naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist auf eigenen Kosten zu verwirklichen.

### **3.1.2 Änderung des Flächennutzungsplans**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) stellt für das Plangebiet die Nutzung als gewerbliche Baufläche dar. Für die Ansiedlung des Vorhabens soll im Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden. Da Einzelhandels-großbetriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) [3] nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig sind, entspräche die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Ausweisung einer Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Demzufolge erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

### **3.2 Planungsziele und -zwecke**

Durch das Vorhaben, die Errichtung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung, erfolgt eine umfassende Revitalisierung und Umnutzung des Areals. Die städtebaulichen Ziele des Vorhabens wurden im Aufstellungsbeschluss definiert:

- Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO [3] zur Ansiedlung eines Einrichtungshauses, eines Einrichtungsmarktes und eines Möbel-Discounters mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 44.500 m<sup>2</sup>,
- grundsätzliche Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf das zentrenverträgliche Maß gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept, in der Fassung seiner Fortschreibung (Beschluss-Nr. V11/2019/00059),
- Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB [2],
- Umsetzung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes [15] in der Fassung seiner Fortschreibung (Beschluss-Nr. VII/2019100059) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB,
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB,
- Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB,
- Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Halle (Saale),

- Beachtung der Erfordernisse des Klimaschutzes, sowohl durch Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen gemäß § 1a Abs. 5 BauGB.

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

### **3.3 Ergebnisse der Beteiligungen**

#### **3.3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Mit dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde vom 22. Februar bis 18. März 2022 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

#### **3.3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 22. Februar 2022 mit der Aufforderung zur Äußerung auch bezüglich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt. Die zentralen Inhalte sind nachfolgend ohne Wertung wiedergegeben.

Die *Deutsche Telekom* gab Hinweise zum Umgang mit bestehenden Kommunikationsanlagen in den an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsflächen.

Die *Energieversorgung Halle Netz GmbH* informierte über den Leitungsbestand innerhalb des Geltungsbereiches sowie über die generelle Möglichkeit der Umverlegung der das Gebiet querenden Gashochdruckleitung

Die *Hallesche Wasser u. Stadtwirtschaft GmbH* informierte ebenfalls über den Leitungsbestand innerhalb des Geltungsbereiches sowie über das Erfordernis der Umverlegung von Trinkwasser-, Regenwasser- und Schmutzwasserleitungen. Außerdem wird angeregt, die vorhandenen und ggf. neu erforderlichen Dienstbarkeiten als Leitungsrechte im Bebauungsplan festzusetzen. Die hydraulische Gleichwertigkeit der Umverlegung der Regenwasserleitung ist nachzuweisen. Außerdem wird die Erstellung eines Überflutungsnachweises gefordert, der nachweist, dass bei Starkregenereignissen (30-jähriges Regenereignis) kein Oberflächenwasser vom Plangebiet auf öffentliche Verkehrsflächen abfließt.

Die *Hallesche Verkehrs-AG* forderte die Umsetzung aller Maßnahmen des Verkehrsgutachtens zur Gewährung der Leistungsfähigkeit des ÖPNV sowie die Verbesserung der Erreichbarkeit des Vorhabens für ÖPNV-Nutzer.

Die *Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau* empfiehlt die Verringerung der Verkaufsfläche für das Sortiment Lampen / Leuchten und fordert eine bauliche Kapazitätserweiterung der B6 (4-streifiger Ausbau).

Das *Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt* weist auf die Pflichten gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt für bauausführende Betriebe bei freigelegten archäologischen Kulturdenkmalen hin.

Das *Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt* verweist auf eigene Stellungnahmen aus den Jahren 2007, 2014 und 2019, die weiterhin Gültigkeit haben. Wegen der bergbaulichen Vorbeanspruchung wird ein langzeitstabiles Regime der Fassung und Ableitung der Schmutz- und Oberflächenwässer unbedingt gefordert. Außerdem wird auf Informationspflichten bei Anzeichen auf das Vorhandensein von bergmännischen Anlagen sowie auf den dauerhaften Erhalt sowie die Sicherung der Zugänglichkeit von 6 Grundwassermessstellen hingewiesen.

Das *Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Immissionsschutz, Chemikaliensicherheit, Gentechnik, Umweltverträglichkeitsprüfungen* fordert die Fortschreibung und Aktualisierung der Schallimmissionsprognose aus dem Jahr 2007.

Das *Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Naturschutz, Landschaftspflege, Bildung für nachhaltige Entwicklung* fordert die Beachtung von Umweltschadengesetz und Artenschutzrecht.

Das *Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24* fordert für das Vorhaben eine landesplanerische Abstimmung gemäß § 13 LEntwG LSA. Es wird festgestellt, dass durch die Überschreitung des Verflechtungsbereichs des Oberzentrums Halle dem Kongruenzgebot derzeit nicht entsprochen wird. Außerdem werden Aussagen zur geplanten Flächenzuordnung nach Warengruppen und zu Verdrängungsquoten gegenüber dem Sonderstandort Neustadt in der Begründung gefordert. Es wird bezweifelt, ob die Anordnung der geplanten Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts entspricht. Gleichzeitig wird eine Kumulation der zentrenrelevanten Verkaufsfläche des Vorhabens mit den Verkaufsflächen des nebenliegenden Halleschen Einkaufsparks angenommen.

Die *Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH* weist darauf hin, dass die Umsetzung bergbaurechtlicher Verpflichtungen jederzeit uneingeschränkt zu gewährleisten ist und dass im Plangebiet Restsetzungen im ehemaligen Bergbaubereich auftreten können. Die Altlastenflächen im Plangebiet sind im Bebauungsplan zu ergänzen. Erhalt, Schutz und Zugänglichkeit der Grundwassermessstellen sind ständig zu gewährleisten. Die Baugrunduntersuchung und geplante Tragkonstruktion Neubau sind mit der LMBV im Vorfeld abzustimmen.

Die *Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Süd* gibt Hinweise zur verkehrlichen Erschließung (Einengung Radius Aufstellbereich Deutsche Grube / Messestraße durch bauliche Maßnahmen, Priorisierung der Hauptzufahrt über Knotenpunkt Messestr. / Deutsche Grube, Ausfädelstreifen bei Ausfahrt von B6 vorsehen sowie bauliche Trennung der Fahrtrichtungen an der Einfahrt B6 vorsehen). Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich auf einer Teilfläche des Plangebiets ein kampfmittelbelasteter Bereich befindet.

Der *FB Sicherheit, Untere Verkehrsbehörde* weist darauf hin, dass sich nördlich der Leipziger Chaussee nur ein abgetrennter Randstreifen (als Geh- / Radweg) befindet und regt an, die Realisierbarkeit von Anpassungen bei der Verkehrserschließung zu prüfen (Anordnung eines Fußgängerüberwegs an der Querverbindung für Fußgänger zum Halleschen Einkaufspark, Anordnung einer weiteren Bushaltestelle im Verlauf der Leipziger Chaussee, Erfordernis der Anbindung an nördliche Messestraße wegen Entfall Stellflächen für LKW, Anbindung an die Leipziger Chaussee mit separaten Ein- und Ausfädelstreifen). Die Vorfahrtsregelung am Knoten westliche Messestraße / Deutsche Grube sollte entsprechend der Verkehrsbelegung erfolgen.

Der *FB Umwelt, Untere Wasserbehörde* erteilt keine Zustimmung zur Versickerung von auf den Dachflächen anfallendem Regenwasser. Das geplante Regenrückhaltebecken ist gegen den Untergrund abzudichten. Der Bereich ist als Fläche für die Regenwasserrückhaltung im Plan darzustellen.

Der *FB Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde / Altbergbau* fordert eine Ergänzung der Darstellung von Altlastenflächen im Plangebiet sowie entsprechende ergänzende Erläuterungen in der Begründung.

Der *FB Umwelt, Untere Immissionsschutzbehörde / Untere Abfallbehörde* fordert die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung und empfiehlt die Erarbeitung eines Rückbau- und Entsorgungskonzepts.

Der *FB Umwelt, Untere Naturschutzbehörde* fordert Nachweise über die Eignung und Größe der vorgesehenen Ersatzfläche für die Umsiedlung der Zauneidechsenpopulation sowie die Vorlage eines Maßnahmenkonzepts zur Umsiedlung der Zauneidechsen. Der grünordnerischer Ausgleich auf FSt. 617 wird in Frage gestellt.

Der *FB Mobilität, Abt. Verkehrsplanung* fordert einen Nachweis über interne Erhebungen zur Frequenzbewertung Kunden- / Wirtschaftsverkehr. Die Ummarkierung von Fahrstreifen an der Zufahrt westliche Messestraße ist vom Träger des Vorhabens durchzuführen. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass der Gehweg an der Leipziger Chaussee nicht dem Stand der Technik entspricht.

Der *FB Mobilität, Abt. Straßen- und Brückenbau* regt an, öffentliche Verkehrsflächen nicht in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufzunehmen und weist darauf hin, dass keine Oberflächenwasser vom Plangebiet auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden darf.

Das *DLZ Klimaschutz* fordert die Ergänzung einer Klimaverträglichkeitsprüfung.

Die *Gemeinde Kabelsketal* fordert die Ergänzung von Angaben zur Verkehrsverteilung über L165, K2139 im Verkehrsgutachten.

Die *Stadt Leipzig* regt eine Überprüfung der raumordnerisch konformen Dimensionierung des Vorhabens an.

Die vorgebrachten Inhalte wurden geprüft und in den jeweiligen Kapiteln unter 4. sowie 7. bis 10. dieser Begründung behandelt.

## **4. Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen**

### **4.1 Übergeordnete Planungen**

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

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB [2]). Die für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßvorhaben maßgeblichen Ziele der Raumordnung ergeben sich hier primär aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP) [9] und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle [13].

##### **4.1.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP)**

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

Bezogen auf das geplante Vorhaben 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.

Darüber hinaus ist folgender Grundsatz relevant:

- G 13 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig
- die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsbereichen genutzt ... werden.

Die Planung entspricht grundsätzlich den zuvor dargestellten Zielen und Grundsätzen.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO [3], der an zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden ist. Halle (Saale) ist Zentraler Ort der oberen Stufe und somit entsprechend Z 46 LEP geeigneter Ansiedlungsstandort für das Planvorhaben.

Der Kerneinzugsbereich des Planvorhabens umfasst die Stadt Halle (Saale) und die umliegenden Orte. Die Verflechtungsbereiche der Oberzentren sind, wie sich aus Z 33 und Z 36 LEP und der hierzu ergangenen Begründung ergibt, auf eine Einwohnergröße von mindestens 300.000 ausgerichtet. Haupteinzugsgebiet des Vorhabens ist das Stadtgebiet der Stadt Halle (Saale) sowie der Süden Sachsen-Anhalts. Die Verkaufsfläche und das Warensortiment des Planvorhabens entsprechen somit gemäß Z 47 LEP der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des Oberzentrums Halle (Saale).

Das Planvorhaben widerspricht auch nicht Z 48 LEP. Der Einzugsbereich des Planvorhabens überschreitet den Verflechtungsbereich des Oberzentrums Halle (Saale) nicht. Durch die Lage in einer eng mit anderen Bundesländern verflochtenen Metropolenregion kommt es zwar zu geringfügigen Überschneidungen des Einzugsbereiches mit angrenzenden Mittelzentren und dem Oberzentrum Leipzig, allerdings wird der überwiegende Umsatzanteil aus dem raumordnerischen Verflechtungsbereich der Stadt Halle (Saale) erwirtschaftet.

Das geplante Einrichtungszentrum weist im Kernsortiment Möbel auf, die nicht als zentrenrelevant einzustufen sind. Ferner sind zentrenrelevante Randsortimente auf max.10 % der Fläche begrenzt. Die Entwicklung derartiger Einzelhandelsvorhaben ist innerhalb zentraler Versorgungsbereiche regelmäßig auf Grund mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht möglich. Vielmehr kommen hierfür geeignete Sonderstandorte in Betracht. Als solcher ist der Planstandort an der Leipziger Chaussee zu charakterisieren, der ferner auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Halle (Saale) 2020 (EZK) [15] als solcher vorgesehen ist. Der Planstandort ist daher für das Vorhaben geeignet.

Die Auswirkungen der Ansiedlung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes wurden in einer Auswirkungsanalyse [28] umfangreich untersucht, eine ergänzende Stellungnahme durch die Gutachter erfolgte im September 2022 [29]. Im Ergebnis wurde nachgewiesen, dass durch das Vorhaben keine negativen raumordnerischen oder städtebaulichen Auswirkungen im Einzugsgebiet zu erwarten sind.

Der Standort besitzt eine direkte ÖPNV-Anbindung (Bushaltestelle der Linien 26, 43, 44 an der Leipziger Chaussee im Einmündungsbereich der südlichen Messestraße in ca. 200 m Entfernung, S-Bahn-Haltestelle „Halle Messe“ in etwa 650 m Entfernung) und ist für Fußgänger und Radfahrer gut erreichbar (durchgehende Fuß- / Radwege entlang der Leipziger Chaussee).

Auch führt die Ansiedlung des Planvorhabens nicht zu unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten. Zur Untersuchung der Auswirkungen durch das Vorhaben induzierter Verkehre wurden eine verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die vorhabeninduzierten Verkehre bei Durchführung ver-

kehrsteuernder Maßnahmen durch das Straßennetz und die benachbarten Knoten in ausreichender Qualität bewältigt werden können.

#### **4.1.1.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP)**

Der REP [13] geht mit den Ziel- und Grundsatzvorgaben in Abschnitt 5.2 nicht über die Ziele und Grundsätze des LEP [9] hinaus, sondern übernimmt sie nahezu identisch, so dass sich aus dem REP keine zusätzlichen landesplanerischen Anforderungen an das Planvorhaben ableiten lassen.

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

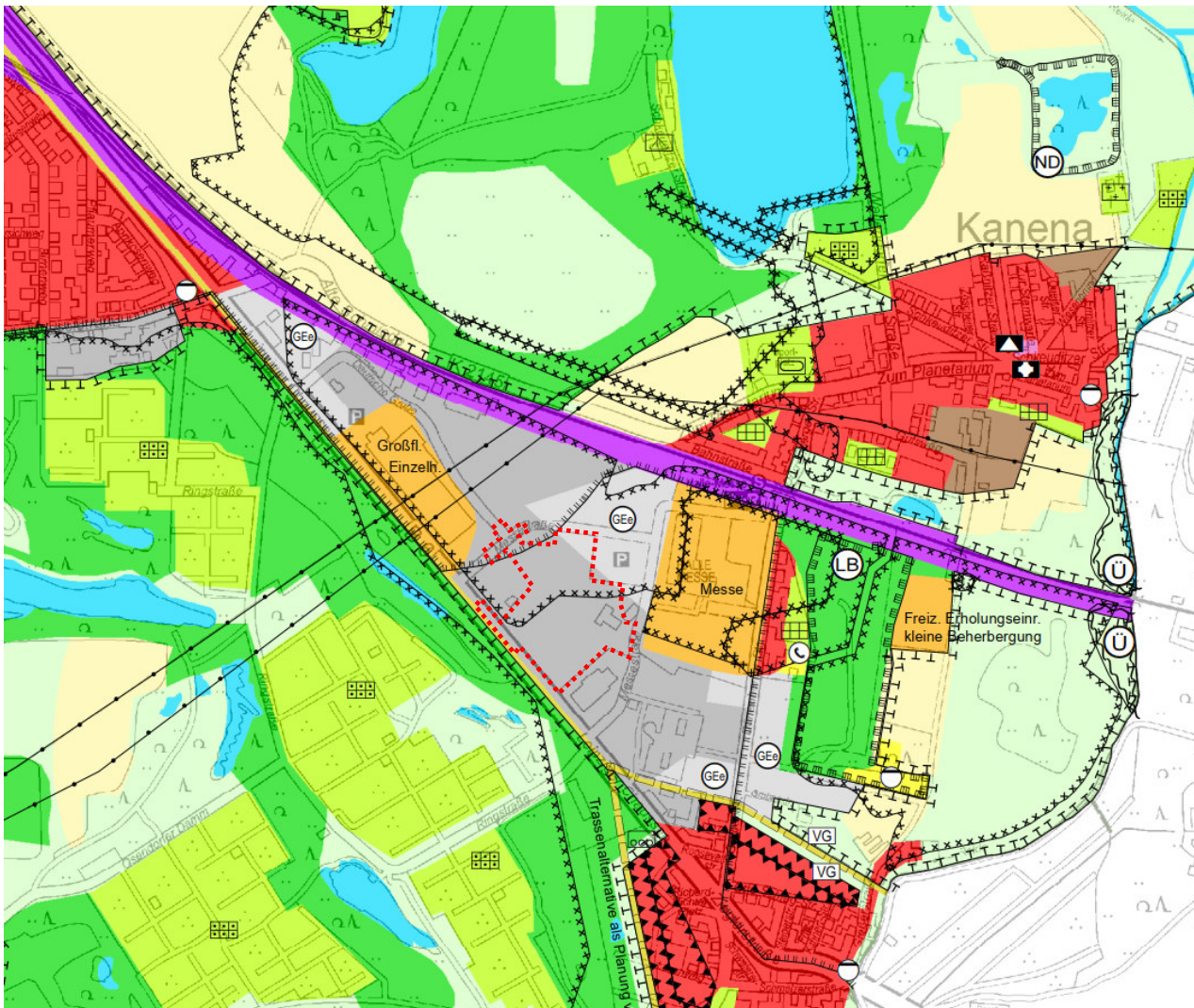
*Z1.3-3 Auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur ist durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten hinzuwirken. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. ...*

Diesem Ziel wird durch die Ansiedlung des Vorhabens an einem vorgezogenen Standort Rechnung getragen. Weitere Festlegungen, die für dieses Planvorhaben relevant sind, werden im REP nicht getroffen.

#### **4.1.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) [17] stellt im Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57, 3. Änderung eine gewerbliche Baufläche dar. Nach den Grundsätzen der Bauleitplanung muss nach § 8 Abs. 2 BauGB [2] jeder Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Aus diesem Grunde wird der Flächennutzungsplan geändert. Diese beiden Planverfahren werden nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel durchgeführt.

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist gemäß Darstellung im FNP als Bergbaufläche gekennzeichnet, im äußersten nördlichen Teil ist eine geplante Trasse für die Straßenbahn dargestellt.



■■■■■ Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs

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

### 4.2.1 Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Halle (Saale) [20] wurde im Jahr 1997 erstmals beschlossen und im Jahr 2013 fortgeschrieben.

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

### 4.2.2 Stadtmobilitätsplan 2030

Mit Beschluss vom 26. September 2018 hat der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) den Stadtmobilitätsplan 2030 [24] beschlossen. Dieser bildet seither gemeinsam mit den Verkehrspolitischen Leitlinien den Rahmen für die Gestaltung von Mobilität und Verkehr in Halle (Saale) bis zum Jahr 2030.

Darin werden allgemeine Ziele der Verkehrsentwicklung (wie etwa die Qualitätsverbesserung der Verkehrsinfrastruktur und die tendenzielle Verbesserung des Umweltverbundes) sowie Maßnahmen zu deren Umsetzung benannt.

#### **4.2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Halle 2025 (ISEK)**

Für die Stadt Halle (Saale) wurde am 25. Oktober 2017 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Halle 2025 (ISEK) [18] durch den Stadtrat beschlossen. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ist eine sonstige städtebauliche Planung i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB [2]. 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. 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.

#### **4.2.4 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) [15] beschlossen. Beim EZK handelt es sich ebenfalls um eine informelle städtebauliche Planung, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB [2] 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 Besitz 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 wohnortnahen 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.

Zur Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens wurde eine Auswirkungsanalyse [28] erarbeitet, die untersucht, welche Auswirkungen das Planvorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO auf die relevanten Zentren haben wird.

Das Planvorhaben wird zu einer Qualifizierung des Versorgungsangebots beitragen, da das EZK für die Warengruppe Möbel eine für ein Oberzentrum eher geringe Zentralität konstatiert und Potentiale für Ansiedlungen mit diesem Sortiment sieht.

#### **4.2.5 Lärmaktionsplan**

Auf der Basis der Umgebungslärmrichtlinie der Europäischen Union wurde im Auftrag der Stadt Halle (Saale) ein Lärmaktionsplan [14] erarbeitet.

Der Lärmaktionsplan der Stufe 3 ist eine Fortschreibung des Lärmaktionsplanes 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.

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

Das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt hat den Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle (Saale) [12] mit Wirkung zum 01.09.2011 in Kraft gesetzt. Ziel des Luftreinhalteplanes ist es, die Immissionsgrenzwerte für Partikel PM<sub>10</sub> und NO<sub>2</sub> einzuhalten. Wesentlicher Inhalt ist dabei die Erstellung eines Maßnahmenkatalogs, 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.

#### **4.2.7 Klimaschutzkonzept**

Für die Stadt Halle (Saale) wurde im Jahr 2018 ein Klimaschutzkonzept erarbeitet [19]. 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. Für das Vorhaben sind folgende Maßnahmen von Relevanz:

*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*

Hier ist bezogen auf das Planvorhaben zunächst einmal zu konstatieren, dass als Ausgangslage für die weitere Betrachtung der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 57, also die Ansiedlung eines Gewerbegebietes mit einer hohen zulässigen Flächenversiegelung, zu betrachten ist. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Fläche sich gemäß Fachbeitrag Stadtklima zum Landschaftsplan [25] gemäß Klimafunktionskarte [26] in einem Bereich mit Gewerbe- / Industrieklima mit in Teilberei-

chen mäßiger Überwärmung befindet, der für die Kaltluftversorgung der Gesamtstadt keine Bedeutung hat. Auf Basis dieser Ausgangslage wird bei dem Vorhaben den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen Rechnung getragen. Vorgesehene Maßnahmen sind u.a. Festsetzungen zur Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens, Dachbegrünung sowie Bepflanzungen mit klimaangepassten Gehölzen. Weitere Informationen hierzu können dem Umweltbericht entnommen werden.

#### **4.3 Planungsrechtliche Bestandssituation**

Die Planfläche befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 57 - Gewerbegebiet Bruckdorf „An der B6“. Dieser weist für das Vorhabengebiet ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO [3] aus. Da großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten und Sondergebieten mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel zulässig sind, ist zur Entwicklung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel erforderlich.

### **5. Städtebauliche Situation**

#### **5.1 Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb der Flur 2 der Gemarkung Kanena.

Der Vorhabenträger besitzt die Verfügungsgewalt über die Flurstücke 7154, 717, 562, 657, 660 714, 618, 619, 756, 759, 761, 758, 763, 764, 752, 7155. Diese befinden sich im Eigentum bzw. wurden Kaufverträge mit aufschiebender Bedingung geschlossen.

Bis spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses wird der Eigentumsübergang an den Vorhabenträger für alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches, die für die Realisierung des Vorhabens erforderlich sind, vollständig vollzogen sein.

#### **5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung**

##### **5.2.1 Plangebiet**

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.

Nach Informationen der LMBV 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 Tiefenentrümmerung hat nur in Teilbereichen bis 0,50 m unter Gelände stattgefunden.

### **5.2.2 Umfeld**

Das Umfeld des Plangebietes ist durch eine heterogene Nutzungsstruktur geprägt.

Nördlich befindet sich ein öffentlicher Großparkplatz, weiter jenseits der Messestraße befindet sich eine Solarparkfläche.

Östlich des Plangrundstücks liegen im nördlichen Bereich das Produktionsgebäude einer Messebaufirma und jenseits der Messestraße die Gebäude der Messe Halle. Östlich im südlichen Bereich befinden sich ein Gartencenter und jenseits der Messestraße ein Restaurant und ein Dienstleistungszentrum.

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

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

## **5.3 Infrastruktur**

### **5.3.1 Soziale Infrastruktur**

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur mit gesamtstädtischer oder übergeordneter Bedeutung sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes nicht angesiedelt.

### **5.3.2 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung**

#### **5.3.2.1 Motorisierter Individualverkehr**

Das Plangebiet ist durch die unmittelbar südwestlich angrenzende Leipziger Chaussee (B6) sowie die davon als Ringstraße abzweigende Messestraße allseitig umschlossen und damit gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Leipziger Chaussee ist eine wichtige Verbindungsstraße zwischen den östlich liegenden Bundesautobahnen (A9, A14) und dem Stadtzentrum von Halle (Saale). Das Plangebiet ist damit verkehrstechnisch vollständig erschlossen. Die anliegenden Straßen unterliegen keiner Nutzungsbeschränkung.

#### **5.3.2.2 Rad- und Gehwege**

Innerhalb des Untersuchungsraums sind Fahrbahn begleitend zur Leipziger Chaussee (B 6) beidseitig Gehwege ausgewiesen, die auch für den Radverkehr freigegeben sind. Zwischen den Knotenpunkten östliche Messestraße und Deutsche Grube ist hier auf der Nordwestseite jedoch nur ein etwa 1,5 – 2,0 m breiter Streifen von der Fahrbahn abmarkiert. Einen baulichen Gehweg gibt es nur auf der gegenüberliegenden Fahrbahnseite. Die Gehweg-/Radverkehrsanlagen entsprechen nicht dem aktuellen Stand der Technik.

Entlang der Messestraße gibt es über weite Strecken nur einseitige Gehwege (Rad frei). Im östlichen Arm zum Knotenpunkt mit der Leipziger Chaussee (B 6) sind bis zur vorhandenen Querungshilfe (Verkehrinsel) beidseitig Gehwege ausgebaut. Gegenwärtig ist dem Radverkehr nur in dem östlichen Arm der Messestraße gestattet, den Gehweg zu benutzen. In der quer verlaufenden Messestraße bis hin zur Kreuzung Messestraße / Deutsche Grube darf der Gehweg vom Radverkehr nicht benutzt werden. Im westlichen Arm der Messestraße gibt es überhaupt keine Gehwege. Die Anbindung des Schnellrestaurants im Bereich der für das Einrichtungshaus geplanten Direktanbindung an die Leipziger Chaussee (B 6) erfolgt zwar über einen regelkonformen Gehweg, dieser endet jedoch im Einmündungsbereich, so dass nicht einmal der abmarkierte „Gehweg“ ohne ein Betreten der Fahrbahn erreicht werden kann.

### 5.3.2.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist größtenteils innerhalb der jeweiligen Grundstücke untergebracht. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich ein im Zusammenhang mit der Messe errichteter Parkplatz mit ca. 240 Stellplätzen. Entlang der Messestraße befinden sich nördlich des Plangebiets wenig genutzte straßenbegleitende Stellplatzflächen.

Weiter nordöstlich (direkt an der S-Bahn-Haltestelle „Halle Messe“) befindet sich ein Park & Ride - Parkplatz mit ca. 250 Stellplätzen.

### 5.3.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Im unmittelbaren Umfeld des Planvorhabens (nächste Haltestelle im südlichen Einmündungsbereich der Messestraße in die Leipziger Chaussee) verkehren die Buslinien 26, 43, 44 sowie die Regionalbuslinie 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.

## 5.3.3 Technische Infrastruktur

Die bisherigen Planungen (Bebauungsplan Nr. 57) sahen die Querung des Areals mit einer Erschließungsstraße vor, die den nordwestlichen und den südöstlichen Arm der Messestraße miteinander verbindet. Die hierfür erforderliche Leitungsinfrastruktur (Wasser, Abwasser, Gas) wurde verlegt, die Straße selbst jedoch nie errichtet.

### 5.3.3.1 Abwasser / SHW

Das Plangebiet ist abwasserseitig erschlossen, es wird von Nordwesten nach Südosten gequert von einem Hauptkanal für Regenwasser (DN1200 / DN1400), parallel dazu von einem Kanal für Schmutzwasser (DN200 / D300) sowie hiervon abzweigend von Stichkanälen für Regenwasser (DN250) und Schmutzwasser (DN200) in südwestlicher Richtung.

### 5.3.3.2 Trinkwasser / SHW

Das Plangebiet ist trinkwasserseitig erschlossen, es wird von Nordwesten nach Südosten gequert von einem Hauptkanal DN225 und hiervon abzweigend von einem Stichkanal DN75 in südwestlicher Richtung.

### 5.3.3.3 Löschwasser

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt aus dem angrenzenden Trinkwassernetz.

### 5.3.3.4 Elektro- und Kommunikationstechnik / EVH

An der Grenze des Plangebiets befinden sich in den Gehwegbereichen der Leipziger Chaussee und der östlichen Messestraße Mittel- und Niederspannungskabel der EVH.

### 5.3.3.5 Gas / EVH

Das Plangebiet wird von Nordwesten nach Südosten gequert von einer Hauptleitung DN150 sowie hiervon abzweigend von einer Anschlussleitung DN50 in südwestlicher Richtung.

### 5.3.3.6 Fernwärme / EVH

Innerhalb des Plangebietes beziehungsweise im näheren Umfeld verlaufen keine Fernwärmeversorgungsleitungen.

## **5.4 Natur und Landschaft / natürliche Gegebenheiten**

### **5.4.1 Naturräumliche Einordnung**

Gemäß der Landschaftsgliederung für das Land Sachsen-Anhalt liegt Halle (Saale) im Bereich der Landschaften Unteres bzw. Halle-Naumburger Saaletal, Östliches Harzvorland und Hallesches Ackerland. Innerhalb des Stadtgebietes, insbesondere in den dicht besiedelten Bereichen, ist eine Zuordnung jedoch nicht mehr wahrnehmbar. Daher wird das Stadtgebiet einem eigenen Landschaftstyp - der Stadtlandschaft - zugerechnet.

Der Standort ist aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet und auf Grund seiner bergbaulichen Vornutzung seit langer Zeit deutlich überformt. Natürliche Ausstattungselemente sind nicht mehr vorhanden. Im Zusammenhang mit der intensiven Nutzung ist von einer sehr starken Überprägung aller Schutzgüter auszugehen.

### **5.4.2 Pflanzen und Tiere**

Schutzgebiete i. S. des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Der Abstand zu den nächstgelegenen FFH-Gebieten beträgt 1,4 km („Engelwurzweiese bei Zwintschöna“) bzw. ca. 3,6 km („Saale-Elster-Aue südlich Halle“ und „Saale-, Elster-, Luppe-Aue zwischen Merseburg und Halle“).

Zur Bewertung des potentiell möglichen Vorkommens an artenschutzrechtlich relevanten Tierarten im Plangebiet wurde eine Potentialabschätzung erarbeitet. Darin wurde ermittelt, für welche Arten ein Erfassungsbedarf besteht, um später eine Aussage zur tatsächlichen Bestandssituation treffen und damit die Beurteilung zum Eintreten möglicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Rahmen des geplanten Vorhabens vornehmen zu können. Auf Basis der Potentialabschätzung wurde im Jahr 2021 für die identifizierten Arten ein Artenschutzbeitrag [32] erarbeitet. Nähere Angaben hierzu werden im Umweltbericht gemacht.

### **5.4.3 Klima / Luft**

Klimatisch ist der Raum um Halle (Saale) dem Mitteldeutschen Trockengebiet zuzurechnen. Innerhalb des Stadtgebietes hat sich ein Stadtklima herausgebildet, das durch eine starke Erwärmung oberflächennaher Luftschichten, Verringerung der Luftfeuchtigkeit und Veränderung der Luftzirkulation gekennzeichnet ist. Weiterhin sind die Schadstoffanteile in der Luft, insbesondere in den Straßenräumen erhöht. Durch den nördlich des Plangebiets gelegenen Bahndamm wird ein Eindringen von Kaltluft aus Richtung Norden eingeschränkt. Die Klimafunktionskarte [26] weist für den Planbereich und das nordwestliche, nordöstliche und südöstliche Umfeld Gewerbe / Industrieklima mit in Teilbereichen mäßiger Überwärmung aus. Im Plangebiet sind keine Luftleitbahnen verzeichnet.

### **5.4.4 Wasser**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Wasserflächen vorhanden. Trinkwasserschutzgebiete sowie sonstige nach Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz zu beachtende Schutzgebiete sind vom Planvorhaben nicht betroffen. Durch die bereits vorhandene Überbauung und Vornutzung sind Austauschprozesse, wie Versickerung, Verdunstung bzw. Grundwasserneubildung bereits jetzt stark gestört.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines Bereiches der bergbaulichen Grundwasserbeeinflussung.

### **5.4.5 Topografie**

Das Gelände ist in der Hauptfläche nahezu eben, Richtung Süden steigt es etwas an (NHN 97,2 – 98,5 m).

#### **5.4.6 Boden / Baugrund / Altlasten**

Im Plangebiet steht kein natürlich gewachsener Boden mehr an. Die Bodenfunktionen wie Ertrags- und Biotopbildung sind durch die bergbauliche Vornutzung, Verdichtung und Versiegelung ebenfalls bereits im Bestand stark gestört bzw. unterbrochen. Eine Teilfläche des Plangebiets befindet sich in einem potentiell kampfmittelbelasteten Bereich (ehemaliges Bombenabwurfgebiet).

##### **5.4.6.1 Altlasten**

Auf Grund der Vornutzung des Areals ist in Teilbereichen von einer Belastung der Böden auszugehen. Für den Standort wurde deshalb ein geotechnischer Bericht [30] erarbeitet. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grund der verschiedenen Vornutzungen einzelner Grundstücke im Plangebiet Belastungen des Bodens vorliegen und auch eine Gefährdung des Grundwassers in weiten Teilen des Plangebiets nicht ausgeschlossen werden kann.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich 4 Grundwassermessstellen. Diese sind vor Beschädigung zu schützen und zu erhalten, die Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.

#### **5.4.7 Erholung**

Das Landschaftsbild im Plangebiet und in dessen Umfeld wird überwiegend von gewerblichen Bauwerken geprägt, die teils sehr massiv sind, durchsetzt von einzelnen Brachflächen.

Eine naturbezogene Erholungsfunktion weist das Plangebiet nicht auf.

#### **5.5 Sonstige Belastungen**

Das Plangebiet befindet sich nicht im Achtungsabstand von Betreibern, die der Störfallverordnung [1] unterliegen.

#### **5.6 Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten**

##### **5.6.1 Schall / Lärm**

Zur Beurteilung von Auswirkungen bezüglich Lärm/Schall wurde bereits zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf An der B6“ im Jahr 2007 eine Schallimmissionsprognose [27] erarbeitet, deren Ergebnisse im Jahr 2023 in einer Fortschreibung anhand des geplanten Vorhabens überprüft wurden [34].

##### **5.6.2 Niederschlagswasser**

Das Plangebiet verfügt aktuell über keinen Grundstücksanschlusskanal zur Ableitung des Regenwassers. Entsprechende Anschlusspunkte sind in der weiteren Planung mit der HWS GmbH abzustimmen. Es ist vorgesehen, das auf den Stellplatzflächen (mit Ausnahme der Flächen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) anfallende Niederschlagswasser zu versickern, das sonstige anfallende Regenwasser (Dachflächen) soll in das städtische Kanalsystem eingeleitet werden.

##### **5.6.3 Boden / Altlasten**

Teile des Plangebietes wurden im „Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, Verdachtsflächen und altlastverdächtiger Flächen“ erfasst. Die Erfassung erfolgte aufgrund langjähriger industrieller / gewerblicher Nutzungen. Zur Beurteilung der tatsächlichen Bodenbelastungen wurde ein Altlastengutachten [30] erstellt, das Schlussfolgerungen für den weiteren Umgang mit belasteten Teilflächen zieht.

#### **5.6.4 Artenschutz**

Auf der Basis einer 2016 / 2017 durchgeführten Potentialabschätzung hinsichtlich des artenschutzrechtlich relevanten faunistischen Bestandes wurde im Jahr 2021 der Artenschutzbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitet und im Jahr 2023 fortgeschrieben [32]. Hierin erfolgte die konkrete faunistische Erfassung der Artengruppen Vögel, Fledermäuse sowie der Zauneidechse und von Krötenarten sowie darauf aufbauend die Ableitung entsprechender Regelungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte und vorgezogener Maßnahmen zum Ausgleich. Weitere Aussagen hierzu werden im Umweltbericht getroffen.

### **6. Planungskonzept**

#### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, der aus drei Möbel- und Einrichtungsmärkten besteht, beabsichtigt. Dazu wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein konkretes Vorhaben definiert. Es wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO [3] festgesetzt, welches die zulässige Nutzungsart definiert und das Maß der Nutzung regelt.

Für Sondergebiete finden die Vorschriften der Absätze 4 bis 10 des § 1 BauNVO zur Feinsteuerung keine Anwendung, die Festsetzungen werden direkt nach § 11 BauNVO getroffen.

Aufbauend auf der Bauungskonzeption soll der Standort als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer oberen Grenze für die zulässige Verkaufsfläche (insgesamt maximal 44.500 m<sup>2</sup>) festgesetzt werden.

#### ***Vorhabenbeschreibung***

Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans auf der Basis der Konzeptplanung des Vorhabenträgers mit Stand Juni 2021 zu Grunde (siehe auch: Vorhaben- und Erschließungsplan). Diese Planung sieht die Anordnung eines L-förmigen Baukörpers parallel zur Leipziger Chaussee vor. Das Plangebiet wird über Zufahrten von der nordwestlichen Messestraße (Hauptzufahrt Kundenverkehr), von der nördlichen Messestraße (Zufahrt Anlieferverkehr) und von der Leipziger Chaussee (Nebenzufahrt Kundenverkehr) erschlossen. Von den Kundenzufahrten aus erfolgt die Verteilung des Kundenverkehrs auf die verschiedenen Parkplatzbereiche, die sich im Wesentlichen zwischen den beiden Gebäudeflügeln befinden. Insgesamt sind ca. 641 PKW-Stellplätze vorgesehen. Der Anlieferverkehr erfolgt ausschließlich über die Anlieferzufahrt und wird von dort zum Anlieferhof nordöstlich des Gebäudes geführt. In den Randzonen des Grundstücks sind zusammenhängende Grünflächen mit Bepflanzungen durch heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher vorgesehen. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist zudem ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken geplant.

Das Gebäude wird überwiegend zwei- bis dreigeschossig ausgeführt. Geplant ist ein Baukörper, der sich im Wesentlichen aus zwei rechteckigen Grundkörpern (ca. 180 x 120 m und ca. 140 x 65 m) zusammensetzt. Die Attikahöhe beträgt je nach Gebäudeteil zwischen 13,5 und 18,5 m über Gelände. Mindestens 30% der Dachfläche (ca. 8.100 m<sup>2</sup>) wird als Gründach ausgebildet, auf einer Fläche von ca. 8.300 m<sup>2</sup> erfolgt die Installation einer Photovoltaikanlage (ausschließlich zur Energieversorgung des Einzelhandelsbetriebes). Die Fassaden besitzen in den in den jeweiligen Kundenzugangsbereichen große, flächenhafte Verglasungen, die sonstigen Fassadenbereiche sind eher geschlossen gestaltet und nur vereinzelt durch Öffnungen durchbrochen. Da die Errichtung eines Möbel- und Einrichtungszentrums geplant ist, das aus drei verschiedenen Möbelmärkten besteht, werden auch drei separate Eingangsbereiche hergestellt. Diese befinden sich an der dem

Parkplatz zugewandten inneren Seite des L-förmigen Baukörpers. Die Eingangsbereiche werden durch markante vor die Fassade hervortretende Eingangsbauwerke markiert. Nordöstlich des Gebäudes befindet sich der Hauptanlieferungs- und Entsorgungsbereich, ein weiterer, kleinerer Anlieferungs- und Entsorgungsbereich befindet sich südöstlich des Gebäudes. Über vorgelagerte Laderampen erfolgt der Transport der angelieferten Güter in das Gebäude. Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss befinden sich Lager, Ausstellungs- und Verkaufsräume, im 2. Obergeschoss sind weitere Lagerflächen und Nebenflächen angeordnet.

## 6.2 Freiraum- und Grünkonzept

Die grünordnerischen Maßnahmen orientieren sich an den übergeordneten Leitbildern des Landschaftsrahmenplanes:

- Erhalt und Verdichtung zusammenhängender Freiraum- und Grünstrukturen und ihre Anbindung an angrenzende lokale Raumstrukturen
- Minimierung der Belastung von Boden- und Grundwasserverhältnissen, im Hinblick auf eine Biotopvernetzung bzw. des Biotop- und Artenschutzes,
- Erhaltung des klimatischen Regenerationspotentials.

Darüber hinaus werden zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG [4] vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Insbesondere werden im nördlichen und im östlichen Bereich des Plangebietes Maßnahmenflächen definiert, die als Ausgleichsfläche für die im Plangebiet vorkommenden geschützten Tierarten dienen.

Durch die Vornutzung und den hohen Versiegelungsgrad des Plangebietes sind die meisten naturräumlichen Potentiale und Schutzgüter bereits nur noch sehr eingeschränkt funktionstüchtig. Als Zielvorstellung gilt deshalb, den vorhandenen Zustand zu stabilisieren und mittels der getroffenen grünordnerischen Maßnahmen ggf. zu verbessern.

## 6.3 Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über das unmittelbar angrenzende Straßennetz gesichert. Zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf das umliegende Straßennetz wurde eine Verkehrsuntersuchung [33] erarbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass bereits heute (ohne das Vorhaben) die Kapazitätsgrenze der Knotenpunkte im Untersuchungsraum erreicht ist. Mit dem zusätzlichen Verkehr des geplanten Einrichtungszentrums verstärkt sich diese Situation noch. Die Verkehrsuntersuchung schlägt sowohl bauliche Maßnahmen (Ummarkierung in der Zufahrt der westlichen Messestraße, bauliche Umgestaltung an der direkten Zufahrt an der B6) als auch steuerungstechnische Maßnahmen (Anpassung der Signalprogramme im Hinblick auf den durchgehenden, möglichst ungehinderten Verkehrsbetrieb im Zuge der Koordinierungsstrecke der B 6) vor, mit denen die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrseintrages durch das geplante Vorhaben jedoch aufgefangen werden können und der heutige Stand der Leistungsfähigkeit weitestgehend erreicht werden kann.

## 6.4 Planungsalternativen

### 6.4.1 Gesamtstädtische Alternativen

Laut EZK der Stadt Halle (Saale) [15] sind die Standorte für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vorrangig in den Sonderstandorten bzw. in deren Erweiterungen anzusiedeln. Durch den Vorhabenenräger 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 in der gesamtstädtischen Einordnung alternativlos ist.

## 6.4.2 Planinhalte

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 Bauline 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.

## 7. Begründung der Festsetzungen

### 7.1 Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)

Im Plangebiet ist die Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Möbel- und Einrichtungszentrum mit branchentypischen Lager- und Anlieferungsbereichen, gastronomischen Einrichtungen und zugehörigen Büronutzungen) vorgesehen.

- 1.1. *Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.*

Mit den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planerischen Voraussetzungen für die Umsetzung des Bauvorhabens geschaffen werden. Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB [2] können im vorhabenbezogenen Bebauungsplan von § 9 BauGB und der BauNVO [3] abweichende Festsetzungen getroffen werden. Zudem wird von der Möglichkeit des § 12 Abs. 3 a BauGB Gebrauch gemacht, die zulässigen Nutzungen allgemein festzusetzen und entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB zu bestimmen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Diese Regelung schafft eine gewisse Flexibilität für geringfügige Anpassungen des Vorhabens im weiteren Planungsverlauf; die Einhaltung der in den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fixierten Parameter des Vorhabens bleibt aber in jedem Fall gewährleistet. In dem zwischen der Stadt Halle (Saale) und dem Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag werden das zulässige Vorhaben, sämtliche damit verbundenen Maßnahmen, deren Durchführung sowie die Kostenübernahme konkret vereinbart.

### 7.2 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

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

Innerhalb des Plangebietes wird zeichnerisch und textlich ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbel- und Einrichtungszentrum“ festgesetzt. Es umfasst den gesamten Geltungsbereich mit allen für das Vorhaben überplanten Flächen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ermöglichen einerseits die Errichtung des vom Vorhabenträger geplanten Vorhabens, stellen aber auch seine raumordnungsrechtliche und städtebauliche Verträglichkeit sicher.

- 1.2. *Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO).*

*Zulässig sind großflächige Möbel- und Einrichtungshäuser mit den dazugehörigen Nebenanlagen, gastronomischen Einrichtungen und Büronutzungen.*

*Die Verkaufsfläche in Möbel- und Einrichtungshäusern darf insgesamt 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.*

*Für die nachfolgend benannten Sortimente gelten folgende Obergrenzen der Verkaufsflächen:*

<i>Sortimentsgruppe / Sortiment</i>	<i>Obergrenze Verkaufsfläche</i>
<i>Heimtextilien</i>	<i>1.110 m<sup>2</sup></i>
<i>Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik</i>	<i>2.280 m<sup>2</sup></i>
<i>Kunst (inkl. Kunstgewerbe / Bilder / Rahmen)</i>	<i>400 m<sup>2</sup></i>
<i>Kinderwagen</i>	<i>150 m<sup>2</sup></i>
<i>Sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß "Hallescher Sortimentsliste"</i>	<i>510 m<sup>2</sup></i>

1.2. *Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Betriebspersonal.*

1.3. *Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren gesamte Schallemissionen den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten, der in Nutzungsschablone angegeben ist, wobei der Wert vor dem Querstrich für die Tagzeit, der Wert nach dem Querstrich der Wert für die Nachtzeit ist. Die Dauer von Tag- und Nachtzeit richtet sich nach DIN 18005-1 in der jeweils gültigen Fassung. Dabei berechnen sich die zulässigen Geräuschimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten mit ihrem jeweiligen Immissionshöhen entsprechend DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren" vom Oktober 1999.*

Im Rahmen der Beurteilung der Planvorhaben ist entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO [3] zu prüfen, ob von dem Vorhaben wesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgehen können. Dies sind Gegenstände der Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH [28] sowie einer ergänzenden Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse [29].

Hierin wird nachgewiesen, dass die Umsetzung der Planung keine wesentlichen, nachteiligen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, insbesondere die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Vorhaben und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche haben wird. Hierzu die folgenden Ausführungen:

Eine wesentliche Grundlage für die Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen ist die Ermittlung der durch den geplanten Einzelhandelsbetrieb ausgelösten Umsatzumverteilungen in den betreffenden Sortimentsbereichen. Diese geben Aufschluss darüber, aus welchen städtebaulichen Lagen innerhalb von Halle (Saale) Umsatzumverteilungen, d.h. Kaufkraftabflüsse zum Planstandort, zu erwarten sind. Dieses absatzwirtschaftliche Untersuchungsergebnis ermöglicht eine Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens.

Maßgebliche Eingangsgröße für diese Beurteilung ist das erwartete Umsatzvolumen der Vorhaben (Soll-Umsatz) in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen. Hierfür wurde vorhabenkonkret eine Sortimentsgliederung der Gesamtverkaufsfläche vorgenommen und für diese Sortimente jeweils getrennt die Auswirkungen ermittelt. Die Berechnung erfolgt im sogenannten Worst-Case-Szenario, um die maximal zu erwartenden Auswirkungen zu ermitteln. Damit kann eine Prognose erzielt werden, die „auf der sicheren Seite“ liegt.

Bezugsgröße für die Umsatzprognose sind die im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächen. Der großflächige Einzelhandelsbetrieb kann eine max. Verkaufsfläche von 44.500 m<sup>2</sup> aufweisen. Hiervon können maximal 4.450 m<sup>2</sup> auf zentrenrelevante Sortimente entfallen, für die hierbei relevanten Sortimente werden jeweils einzelne Obergrenzen der Verkaufsfläche festgesetzt.

Das festgesetzte Einzelhandelsvorhaben war durch die Gutachter der Auswirkungsanalyse in Bezug zu den angebotsseitigen Rahmenbedingungen zu stellen. Hierfür wurde im Januar / Februar 2020 im Einzugsbereich eine Vor-Ort-Erhebung des Bestands an solchen Einzelhandelsbetrieben vorgenommen, die solche Warengruppen anbieten, die auch im Planvorhaben geführt werden sollen.

Zur Bewertung der Auswirkungen der Planvorhaben war weiter die Ermittlung der Nachfragesituation, d.h. der Kaufkraft der Bevölkerung in den Kommunen des Untersuchungsraumes, erforderlich. Die Kaufkraftkennziffer (über alle Warengruppen) liegt in Halle (Saale) mit 87,0 deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (=100), im erweiterten Einzugsgebiet liegt diese zwischen 83,5 (Lutherstadt Eisleben) und 104,0 (Petersberg). Im Untersuchungsraum (Einzugsgebiet Zonen I-III) leben aktuell ca. 1,25 Mio. Einwohner mit einem sortimentspezifischen jährlichen Kaufkraftpotential von 721,7 Mio. €. Auch bei leicht rückläufigen Bevölkerungszahlen innerhalb des Einzugsbereichs (-1,4% bis 2030) rechnen die Gutachter prognostisch nicht mit wesentlichen Änderungen der spezifischen Kaufkraft.

Auf der Grundlage dieser Eingangsparameter wurden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ermittelt. Die Ermittlung der Umsatzumlenkungen erfolgt unter Anwendung eines modifizierten Gravitationsmodells, in welches die für den Untersuchungsraum relevanten Berechnungskennwerte einfließen. Die Eingangswerte des Gravitationsmodells sind dabei

- die Attraktivität des Angebotsstandortes und der Angebote im Umfeld,
- der Distanzwiderstand, der die Lage des Planstandortes und der Wettbewerbsstandorte einbezieht und
- weitere Gewichtungsfaktoren wie z.B. die Betriebstypenstrukturen der Wettbewerbsstandorte und die Leistungsfähigkeit des am Planstandort vorgesehenen Einrichtungszentrums.

Mit Markteintritt des geplanten Einrichtungszentrums wird sich das räumliche Angebotsgefüge im Einzugsbereich verändern. Nach dem Hinzutreten der Verkaufsfläche werden sich in Folge Umsatzverlagerungen zu Lasten von einzelnen Standorten bzw. Betrieben ergeben.

Somit liefert das Modell eine Berechnung der wahrscheinlichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, welche dann in einem zweiten Schritt unter Berücksichtigung der konkreten Standortgegebenheiten der betroffenen Betriebe bewertet werden müssen. Auf Grundlage der absatzwirtschaftlichen Untersuchung erfolgt somit eine Einschätzung von möglichen städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens. Das Gutachten ermittelt für das Planvorhaben auf der Basis des Marktanteilskonzeptes einen Gesamtumsatz von 77,4 Mio. €/Jahr. Auf dieser Basis wurden voraussichtliche Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen für die relevanten Teilsortimente getrennt für die Zonen I-III des Einzugsgebietes ermittelt. Die Gesamtumsatzverteilung wird demnach im Mittel mit 8-9% angegeben. In der Zone I (Stadtgebiet Halle) gibt es die größten Umsatzumlenkungen aus dem Sondergebiet Halle-Neustadt von 17-18% und aus sonstigen Lagen (14-15%), für zentrale Versorgungsbereiche in den Zonen I und II liegen die Umverteilungseffekte bei maximal 7%. In der Zone III liegen die Umverteilungsquoten zwischen 3 und 6% (Maximalwert 9%), zentrale Versorgungsbereiche sind nicht betroffen.

Klassischerweise werden in Möbel- und Einrichtungshäusern immer auch untergeordnete Anteile zentrenrelevanter Randsortimente gehandelt (v. a. Heimtextilien, Haushaltwaren, etc.). In Übereinstimmung mit den Zielstellungen des EZK [15] ist die Verkaufsfläche innerhalb des Vorhabens auf eine Größe von 4.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt. Auch für diese Sortimente wurden die Umverteilungsquoten im Rahmen der Auswirkungsanalyse ermittelt, zu den stärksten Auswirkungen kommt es hierbei gegenüber vergleichbaren Anbietern (10 – 14%). Gegenüber dem Hauptzentrum Altstadt Halle treten die größten Umsatzumverteilungen bei den zentrenrelevanten Randsortimenten im Sortiment Kunst auf, diese belaufen sich auf 10 - 11%. Hier sind insbesondere Teilflächen von Mehrbranchenbetrieben betroffen (z.B. Depot, Woolworth, M&C Geiz), zu kleinteiligen Spezialbetrieben wie Kunstgalerien, Ateliers, Fotogeschäften gibt es hingegen nur begrenzte Über-

schneidungen der Sortimente mit dem geplanten Vorhaben. Aus diesem Grund sind diese Anbieter auch in geringerem Maße von Umsatzumverteilungen betroffen.

Im Ergebnis kommen die Gutachter zu dem Schluss, dass durch das Planvorhaben keine kritischen Umverteilungseffekte sowohl bei den zentrenrelevanten als auch bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zu erwarten sind.

In der Auswirkungsanalyse wurde ebenfalls die Übereinstimmung des Vorhabens mit den einzelhandelsrelevanten Zielen der Landesplanung (Landesentwicklungsplan [9], s. Punkt 4.1.1.1) geprüft. Besondere Betrachtung verdient beim Vorhaben das Kongruenzgebot, nach dem Einzelhandelsprojekte mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten dürfen (Landesentwicklungsplan, Ziel 48.1). Durch die geringe Entfernung des Oberzentrums Halle (Saale) zur Landesgrenze erstreckt sich der Einzugsbereich des Vorhabens zwangsläufig bis in den Freistaat Sachsen. Hier ist allerdings zu konstatieren, dass sich im Bestand bereits einige größere Möbelmärkte zwischen den Oberzentren Halle (Saale) und Leipzig befinden, deren Einzugsbereiche gegenseitig länderübergreifend wirken, insofern führt das Vorhaben hier nicht zu einer neuen Situation. Von den ca. 1,25 Mio. Einwohner im gesamten Einzugsgebiet leben ca. 45% in Sachsen-Anhalt und ca. 55% in Sachsen. Diese Werte resultieren hauptsächlich aus der Bevölkerungsverteilung in der Zone 3 des Einzugsgebiets, die das Oberzentrum Leipzig komplett beinhaltet. Allerdings bestehen dort auch auf Grund der Entfernung zum Planstandort und der dortigen Wettbewerbssituation die niedrigsten Marktanteile für das Planvorhaben. Dementsprechend liegen die gesamten Umsatzanteile im Möbelkernsortiment zu ca. 60% bei Kunden aus Sachsen-Anhalt, bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten Lampen und Teppiche liegt der Anteil zwischen 65% und 67% und bei den zentrenrelevanten Randsortimenten Heimtextilien, Haushaltswaren / Glas / Porzellan / Keramik und Kunst zwischen 68% und 70%. Insgesamt wird als der überwiegende Umsatzanteil des Vorhabens aus dem raumordnerischen Verflechtungsbereich des Oberzentrums Halle (Saale) erwirtschaftet.

Die Gutachter kommen auch hier abschließend zu dem Fazit, dass das Planvorhaben den Zielen der Landesplanung nicht widerspricht.

Innerhalb des Vorhabens ist die Schaffung von Betriebswohnungen geplant. Diese dienen der kurzfristigen Beherbergung von Personal, dass z.B. für Schulungs- und Weiterbildungsangebote zeitweise am Standort anwesend ist.

Die Auswirkungen der durch das Gesamtvorhaben induzierter Verkehre wurden in einer vorhabenbezogenen Verkehrstechnischen Untersuchung [33] untersucht. Detaillierte Ausführungen hierzu können dem Kapitel 7.3.1 entnommen werden.

Bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 wurde ein schallschutztechnisches Gutachten [27] erstellt, das das gesamte Umfeld des Plangebietes betrachtet und immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel ermittelt. Im April 2023 wurden die schalltechnischen Auswirkungen des nunmehr konkret definierten Vorhabens erneut untersucht [34]. In Übereinstimmung mit den Ergebnissen des Gutachtens wurden im Bebauungsplan entsprechende Pegel festgesetzt. Weitere Ausführungen zum Immissionsschutz befinden sich im Kapitel 7.8.1.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem geplanten Vorhaben durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen (als Höchstmaß) festgesetzt.

#### **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Sie wird in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) mit 0,8 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der Flächenbilanzierung der vorliegenden Pla-

nung und stellt sicher, dass zum einen eine optimale Flächenausnutzung möglich ist und dennoch zum anderen in den Grundstücksrandbereichen ausreichend zusammenhängende Flächen für die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen zur Verfügung stehen und Bepflanzungen angeordnet werden können. Durch das Vorhaben wird eine ungenutzte, brachliegende Fläche von geringem ökologischen Wert revitalisiert und einer neuen Nutzung zugeführt.

Der Festsetzung stehen keine öffentlichen Belange entgegen. Negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Im gesamtstädtischen Kontext bedeutet dies eine Konzentration der Bebauung an dafür geeigneten Standorten sowie eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und damit auch eine nachhaltige Stadtentwicklung.

### **Höhe baulicher Anlagen**

- 2.1. *Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Angabe in Metern über Normalhöhenull (NHN) im Höhenbezugssystem DHHN2016 festgesetzt.*
- 2.3. *Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe  
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, wenn diese mindestens soweit von der Gebäudekante zurücktreten, wie sie selbst hoch sind.*
- 2.4. *Zulässig ist eine Nebenanlage in Form einer Werbeskulptur bis zu einer Höhe von 125,00 m über Normalhöhenull (NHN) im Höhenbezugssystem DHHN2016 an dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort.*

Die Festsetzung maximaler baulicher Höhen und einer maximal dreigeschossigen Bebauung sichert eine Höhenbegrenzung für die im Plangebiet zulässige Bebauung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der Vorhabenplanung.

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung der Höhen erfolgt mit Bezug auf Normalhöhenull (NHN) im Höhenbezugssystem DHHN2016. Die Zufahrten zum Plangebiet von der Leipziger Chaussee und der Messestraße befinden sich im Bestand auf Höhenlagen von 97,5 m bzw. 98,6 m ü. NHN. Das Gelände ist weitgehend eben und liegt ebenfalls auf einer durchschnittlichen Höhenlage von ca. 97,5 m bis 98,7 m ü. NHN. Die geplante Bebauung ordnet die Höhe des Erdgeschossbodens auf 100,0 m ü. NHN ein. Diese Erhöhung wird erforderlich, da im Bestand bereits Abwasserkanäle das Vorhabengebiet von Nordwesten nach Südosten queren, die umzuverlegen sind. Der neue Verlauf der Leitungen führt über den Anlieferhof, der technologisch bedingt 1,2 m unterhalb des Erdgeschossniveaus liegt.

Die für das Plangebiet festgesetzte Oberkante von 121,0 m ü. NHN ermöglicht Gebäudehöhen bis 21,0 m über Gelände und lässt damit mit Bezug auf das konkrete Vorhaben noch einen ausreichenden Handlungsspielraum. Die Festsetzung einer bis zu 3 Geschosse umfassenden Bebauung entspricht dem Planungskonzept des Vorhabenträgers und sichert die Erstellung eines kompakten, flächensparenden Baukörpers sowie eine flächensparende Auslastung der zur Bebauung verfügbaren Grundfläche.

Davon abweichend können die für bauliche Anlagen festgesetzten Höhen durch untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Anlagen für die Be- und Entlüftung u.ä. überschritten werden, da diese Anlagen in der Regel funktionsbedingt die Gebäudeoberkante überschreiten, jedoch weniger raumwirksam sind.

Typische Nebenanlagen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind ebenfalls Werbeanlagen beispielsweise in Form eines Pylonen oder - kennzeichnend für die Objekte des Vorhabenträgers - einer Werbeskulptur (roter Stuhl). Um die gewünschte Wirkung zu erzielen, ist eine angemessene

Höhe erforderlich, die über die angrenzende Bebauung und Topografie hinausgeht und eine entsprechende Außenwirkung erzielt. Mit Bezug auf angrenzende Anlagen wird eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe bis auf eine maximale Oberkante von 25 m über Gelände bzw. 125 m über NHN als ausreichend und angemessen angesehen, um auch der Werbung den nötigen Spielraum zu geben.

### **7.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO [3] werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzte Baulinie parallel zur Leipziger Chaussee greift die Flucht der maßstabsbildenden angrenzenden Gebäude (Gartenmarkt Dehner, Einkaufszentrum HEP) auf und sichert, dass sich das geplante Gebäude an dieser Linie ausrichtet. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich am konkret geplanten Vorhaben, wobei in allen Richtungen ein Entwicklungsspielraum von ca. 7 m besteht. Die zurückgesetzte Lage des Baufeldes im östlichen Grundstücksteil ermöglicht eine klare Zonierung der Grundstücknutzung in bebaute Fläche, Anlieferungsbereiche, Stellplatzanlage und Grünflächen.

## **7.3 Verkehrserschließung**

### **7.3.1 Motorisierter Individualverkehr**

#### ***Äußere Erschließung***

Das Plangebiet grenzt mit der südwestlichen Begrenzung des Geltungsbereiches an die Leipziger Chaussee und mit der nordwestlichen, nördlichen und östlichen Begrenzung des Geltungsbereiches an die Messestraße (Ringstraße). Für das Vorhaben ist für die verkehrliche Erschließung gemäß der Konzeption des Vorhabenträgers die Hauptzufahrt für den Kundenverkehr von der nordwestlichen Spange der Messestraße (in Verlängerung der Straße Deutsche Grube) vorgesehen.

Die Zufahrt für den Anliefer- und Beschäftigtenverkehr soll von der nördlichen Spange der Messestraße erfolgen. Zur Herstellung dieser Zufahrt müssen auf einer Länge von ca. 15 m straßenbegleitende Stellplätze für Schwerlastverkehr wegfallen. Diese Verkürzung ist hinnehmbar, da die dort angeordneten Stellplätze nur wenig genutzt werden und ein Parkstreifen von insgesamt 90 m Länge verbleibt.

Eine weitere (untergeordnete) Zufahrt für den Kundenverkehr ist von der Leipziger Chaussee aus geplant (rechts rein, rechts raus). Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit erhält diese Zufahrt einen Ausfädelstreifen für in das Plangebiet einfahrende Verkehre. Außerdem wird auf der Leipziger Chaussee im Einfahrtsbereich eine Verkehrsinsel hergestellt, um illegale Abbiegevorgänge zu verhindern.

In Verkehrsgutachten des Büros Verkehrs-System Consult Halle GmbH [33] werden auf der Basis der Erschließungskonzeption die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens und die Leistungsfähigkeit und Kapazität der benachbarten Knotenpunkte überprüft.

Im Rahmen der Verkehrsgutachten werden folgende Belastungsszenarien vor dem Prognosehorizont 2030 untersucht:

- Grundverkehrsbelastung = Grundbelastung ohne induzierten Verkehr des Vorhabens
- Analysebelastung = Summe aus Grundverkehrsbelastung und induziertem Verkehr durch das Vorhaben

Für die Grundverkehrsbelastung werden hierbei die Berechnungen für den Prognosefall (2030) aus dem Bebauungsplan Nr. 173 „Dienstleistungs- und Gewerbestandort Halle-Bruckdorf“ herangezogen.

Das gesamte Verkehrsaufkommen des Vorhabens setzt sich aus dem an- und abfahrenden Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehr zusammen, wobei die Verkehrserzeugung vorrangig vom Kundenverkehr bestimmt wird. Beim Ansatz für die Ermittlung der Kundenzahlen werden Vergleichswerte des Vorhabenträgers aus Erhebungen an anderen Standorten mit vergleichbarer Angebotsstruktur genutzt, um geeignete Faktoren für die Kundenzahl pro Verkaufsfläche zu bestimmen. Berücksichtigt wird dabei ein Mittelwert aus den täglichen Kundenzahlen von Montag bis Freitag sowie dem frequenzstarken Samstag, um ein Worst-Case-Szenario für die Leistungsfähigkeitsberechnungen mit einer Überlagerung der werktäglichen Grundbelastung mit einer Maximalzahl an Kunden „unter der Woche“ darzustellen. Im Ergebnis gehen die Gutachter davon aus, dass etwa 850 Fahrzeuge von Kunden pro Werktag das Plangebiet anfahren werden. Zusammen mit dem Beschäftigten- und dem Warenverkehr ergibt sich eine Gesamtzahl von etwa 1.200 Fahrzeugen pro Tag.

Entsprechend den Ermittlungen des Einzugsbereichs aus der Auswirkungsanalyse zum Vorhaben können diese Verkehre dem öffentlichen Straßennetz zugeordnet werden. Im Ergebnis der Berechnungen werden 57,4% des Quell- und Zielverkehrs in und aus westlicher Richtung angenommen und 42,6% in und aus östlicher Richtung. Die zeitliche Verteilung ergibt sich einerseits entsprechend der Tagesganglinien für die unterschiedlichen Fahrtzwecke (Einkaufsverkehr, Berufsverkehr, Wirtschaftsverkehr) gemäß Punkt 7.3 der "Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen" und aus Erfahrungswerten des Vorhabenträgers. Die so ermittelten Fahrzeugzahlen werden mit der Grundverkehrsbelastung überlagert und hieraus die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität ermittelt.

Bei der Bewertung der Prognose ist darüber hinaus zu beachten, dass im Zuge der B 6 mittelfristig netzrelevante Veränderungen vorgesehen sind. Bereits in der Planung befindet sich die Ortsumfahrung Bruckdorf, auch für den weiteren Verlauf der B 6 in Richtung Halle-Stadtzentrum ist langfristig eine Kapazitätserweiterung vorgesehen.

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 die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrseintrages durch das geplante Einrichtungshaus jedoch aufgefangen und der heutige Stand der Leistungsfähigkeit weitestgehend erreicht werden.

### **7.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt durch das Busliniennetz der Halleschen Verkehrs AG. Im Einzelnen sind für das Vorhaben folgende Haltestellen von besonderer Bedeutung:

- 1) Haltestelle „MesseHandelsCentrum“ (Lage: im Einmündungsbereich der südlichen Spange der Messestraße in die Leipziger Chaussee – Entfernung zum Plangebiet: ca. 300 m)
- 2) Haltestelle „Messestraße“ (Lage: an der Messestraße Ost - Entfernung zum Plangebiet: ca. 450 m)
- 3) Haltestelle „Einkaufspark HEP“ (Lage: an der Leipziger Chaussee auf Höhe des Haupteingangs des Halleschen Einkaufsparks - Entfernung zum Plangebiet: ca. 400 m)

An diesen Haltestellen verkehren folgende Linien:

- Buslinie 26 (S-Bahnhof Halle Messe - Diesterwegstraße)
- Buslinie 43 (Damaschkestraße – Büschdorf)
- Buslinie 44 (S-Bahnhof Halle Messe – Halle Hauptbahnhof)
- Regionalbuslinie 358 (Döllnitz – Zwintschöna – Halle Hauptbahnhof)

4) S-Bahn-Haltepunkt „Halle Messe“ (Lage: an der Dürrenberger Straße, Richtung Kanena – Entfernung zum Plangebiet: ca. 650 m)

- S-Bahn S3 (Halle-Nietleben – Leipzig Hbf. (– Oschatz))

Die Buslinien und die S-Bahn-Linie verkehren wochentäglich im 30-Minuten-Takt.

Über die vorgenannten Haltestellen verfügt das Vorhaben über eine gute Anbindung an den ÖPNV, diese befinden sich in zumutbarer Entfernung für Fußgänger. Insbesondere der S-Bahn-Haltepunkt stellt für den Radverkehr einen interessanten Verknüpfungspunkt dar.

### 7.3.3 Fuß- und Radverkehr

Auf Grund der größeren Entfernung des Standorts zu Wohngebieten und der Nutzungsspezifika kommt der Erschließung des Areals für Fuß- und Radverkehr eine geringere Bedeutung zu als anderen Einzelhandelsstandorten im innerstädtischen Bereich.

Die Erschließung für Fußgänger/innen bis zum Plangebiet erfolgt über die vorhandenen Fußwege entlang der Leipziger Chaussee und der Messestraße. In östlicher Richtung ist darüber die Bushaltestelle der Linien 26 und 44 sowie weiter nördlich der Haltepunkt „Halle Messe“ der S-Bahn erreichbar. In westlicher Richtung ist die Anlage einer sicheren fußläufigen Querverbindung vom Plangebiet über den westlichen Arm der Messestraße zu Grundstück des Halleschen Einkaufsparks vorgesehen. Über die dort bestehenden Fußwege kann die Bushaltestelle der Linien 26, 43, 44 und 358 erreicht werden. Innerhalb des Plangebiets wird ein Wegenetz angelegt, das Fußgänger von den öffentlichen Fußwegen direkt zu den Eingängen der jeweiligen Einrichtungshäuser führt. Sämtliche Wegebeziehungen im Plangebiet sind auch für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen uneingeschränkt nutzbar.

### 7.3.4 Zufahrt Einsatzfahrzeuge

Die Zufahrt für Einsatzfahrzeuge kann über die geplanten Grundstückseinfahrten erfolgen, eine Umfahrung des Gebäudes ist möglich. Sämtliche Fahrwege entsprechen in ihrer geometrischen Ausbildung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ [11].

### 7.3.5 Innere Erschließung / Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Wegführung von den einzelnen Zufahrten über Hauptverbindungen (ohne nebenliegende Stellflächen) zu den einzelnen Parkplatzgassen. Dadurch wird sichergestellt, dass die einfahrenden Fahrzeuge zügig von den Einfahrtsbereichen auf die Stellplätze verteilt werden, ohne dass es zu Rückstaus auf Grund von ein- bzw. ausparkenden Fahrzeugen kommt.

§ 48 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) [8] regelt, dass die notwendigen Stellplätze für Bauvorhaben auf dem eigenen Grundstück unterzubringen sind. Als Richtzahl für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten wird in Anlage 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale) [22] ein Wert von 1 Stellplatz je 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche genannt. Einen spezifischen Wert für Möbel- und Einrichtungshäuser gibt es in der Satzung nicht, andere Kommunen geben (soweit in deren Stellplatzsätzen Möbel- und Einrichtungshäuser Erwähnung finden) hier zum Teil Richtzahlen an, die eine deutlich geringere Anzahl der PKW-Stellplätze fordern (z.B. München: 1 Stp. je 60 m<sup>2</sup> VKF, Hamburg: 1 Stp. je 75 m<sup>2</sup> VKF, Dortmund: 1 Stp. je 100 m<sup>2</sup> VKF, Kassel: 1 Stp. je 150 m<sup>2</sup> VKF). Diese Zahlen spiegeln den deutlich geringeren Bedarf des Möbelhandels an Stellplätzen im Vergleich zum sonstigen Einzelhandel wieder. Die Gründe hierfür liegen zum einen im spezifischen, hohen Bedarf an Ausstellungsfläche und zum anderen an der vergleichsweise sehr hohen Verweildauer der Kunden. Eigene Erhebungen des Vorhabenträgers zeichnen ein ähnliches Bild: So wurden im Jahr 2020 an den Bestandsstandorten der Unternehmensgruppe Anzahl und Auslastung der jeweils vorhandenen Stellplätze ermittelt. Im Ergebnis war festzustellen, dass das Verhältnis Stellplatzanzahl / Verkaufsfläche bei Werten zwischen 1 / 61 und

1 / 74 liegt, wobei bei allen Standorten Auslastungsquoten der Stellplatzanlage von 70 – 80% ermittelt wurden.

Im § 2 der Halleschen Stellplatzsatzung wird ausgeführt, dass „für Sonderfälle, die in der Tabelle der Richtzahlen nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln (ist)“. Nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Flächen, der Vermeidung unnötiger Versiegelungen sowie aus Gründen der Wirtschaftlichkeit wird unter Bezugnahme auf die Ausführungen des vorigen Absatzes bei dem Vorhaben von der Ausnahmeregelung Gebrauch gemacht und eine Richtzahl von 1 Stellplatz je 70 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als angemessen erachtet.

Tabelle: Ermittlung des Stellplatzbedarfs für PKW

Nutzung	Bezugsgrößen		Stellplatzbedarf, vermindert	
	Bezug	Menge Einheit	PKW Schlüssel	Wert
Einrichtungszentrum	VKF	44.500 m <sup>2</sup> VKF	1/70	636
Gesamt				636

Insgesamt ist die Errichtung von 12 behindertengerechten Stellplätzen vorgesehen. Diese befinden sich in direkter räumlicher Beziehung zu den Kundeneingangsbereichen der einzelnen Möbelhäuser. Durch diese verteilte Lage wird sichergestellt, dass sich auch für Menschen mit Behinderungen alle Eingänge in einer zumutbaren Entfernung erreichen lassen.

Gemäß der Stellplatzsatzung sind auch die erforderlichen Fahrradabstellplätze herzustellen. Nach der Richtzahlenliste dieser Satzung ergäbe sich für Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr ein Schlüssel von 1 Fahrradabstellplatz je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und somit eine Gesamtzahl von 445 Fahrradabstellplätzen. Auch hierzu wurde durch den Vorhabenträger eine Evaluierung der Situation an anderen (Bestands-)Standorten vorgenommen. Je nach Standortgröße und -lage liegt die maximale Anzahl der gleichzeitig genutzten Fahrradabstellplätze bei maximal 10 Stück.

Nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Flächen, der Vermeidung von Flächenversiegelungen und aus Gründen der Wirtschaftlichkeit wird auch an dieser Stelle von der Ausnahmeregelung gemäß § 2 der Stellplatzsatzung Gebrauch gemacht. Um auch der zukünftigen Bedeutung des Radverkehrs ausreichend Raum zu geben, wird eine Anzahl von insgesamt 70 Fahrradabstellplätzen als angemessen erachtet. Die Anordnung und Gestaltung der Fahrradabstellanlagen orientiert sich an der „Richtlinie zur Gestaltung von Fahrradabstellanlagen in der Stadt Halle (Saale)“ [21]. Die Fahrradabstellplätze werden an zentraler Stelle mit räumlichem Bezug zu den Eingangsbereichen der einzelnen Einrichtungshäuser errichtet. Ein Teil der Fahrradstellplätze wird als Stellplatz für Lastenfahräder hergestellt.

Tabelle: Ermittlung des Stellplatzbedarfs für Fahrräder

Nutzung	Bezugsgrößen		Stellplatzbedarf, vermindert	
	Bezug	Menge Einheit	Fahrräder Schlüssel	Wert
Einrichtungszentrum	VKF	44.500 m <sup>2</sup> VKF	pauschal	70
Gesamt				70

#### 7.4 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen werden in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Dies betrifft die Fläche für eine neu zu errichtende Trafostation zur Versorgung des Gebietes. Die Trafostation ist über die nebenliegende Anlieferungsfläche auch für Versorgungsträger erreichbar.

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

3. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - 3.1. Die Fläche GF1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer/innen und Besucher/innen des Flurstücks 7167, Flur 2 der Gemarkung Kanena zu belasten.
  - 3.2. Die Fläche L1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH und der Energieversorgung Halle Netz GmbH zu belasten.
  - 3.3. Die Fläche L2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH und der Energieversorgung Halle Netz GmbH zu belasten.

Die verkehrliche Erschließung des nebenliegenden Flurstücks 7167 soll künftig über das Plangebiet (gemeinsame Zufahrt von der Leipziger Chaussee) erfolgen. Hierfür wird ein entsprechendes Wegerecht festgesetzt.

Die bisherigen Planungen (Bebauungsplan Nr. 57) sahen die Querung des Areals mit einer Erschließungsstraße vor, die den nordwestlichen und den südöstlichen Arm der Messestraße miteinander verbindet. Die hierfür erforderliche Leitungsinfrastruktur (Wasser, Abwasser, Gas) wurde verlegt, die Straße selbst jedoch nie errichtet. Da einer Überbauung der Leitungen seitens der Versorgungsträger nicht zugestimmt wurde, sind diese vor Realisierung des Vorhabens umzuverlegen. Für den vorgesehenen Leitungskorridor wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

## 7.6 Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)

### 7.6.1 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB) und grünordnerische Hinweise

#### Grünordnerische Festsetzungen:

- 4.1. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
  - 4.1.1. 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
<i>Tilia cordata</i> ‚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

- 4.1.2. 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

- 4.1.3. 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

*Weigelia spec.**Kleinwüchsige Weigelien-Sorten*

- 4.1.4. *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.*
- 4.1.5. *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.*
- 4.1.6. *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.*
- 4.1.7. *Alle Begrünungen und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eventuelle Pflanzausfälle sind unverzüglich zu ersetzen.*
- 4.2. *Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*
- 4.2.1. *Pkw-Stellflächen sind mit wasserdurchlässigem Material mit einem Abflussbeiwert von 0,3-0,5 (Dränpflaster, Fugenpflaster, Rasenfugenpflaster) zu befestigen.*
- 4.2.2. *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>    | <i>Schnittlauch</i>          |
| <i>Dianthus carthusianorum</i> | <i>Karthäuser-Nelke</i>      |
| <i>Festuca ovinia</i>          | <i>Schaf-Schwingel</i>       |
| <i>Hieracium pilosella</i>     | <i>Kleines Habichtskraut</i> |
| <i>Melica ciliata</i>          | <i>Wimper-Perlgras</i>       |
| <i>Origanum vulgare</i>        | <i>Wilder Majoran</i>        |
| <i>Pheleum phleoides</i>       | <i>Steppen-Lieschgras</i>    |
| <i>Potentilla argentea</i>     | <i>Silber-Fingerkraut</i>    |
| <i>Sedum spec.</i>             | <i>Sedum (in Arten)</i>      |
| <i>Silene vulgaris</i>         | <i>Gemeines Leinkraut</i>    |
| <i>Thymus serpyllum</i>        | <i>Sand-Thymian</i>          |
- 4.2.3. *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.*

**Grünordernische Hinweise:**

- 2.1. *Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf den privaten und öffentlichen Grünflächen und auf den Verkehrsflächen sind spätestens 1 Jahr nach der Herstellung des jeweiligen Objekts fertigzustellen.*

- 2.2. *Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.*
- 2.3. *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.*
- 2.4. *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.*
- 2.5. *Für die Außenbeleuchtung sind die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ („Lichtimmissions-Richtlinie“ 2012) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) 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) ergänzend anzuwenden.*
- 2.6. *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.*

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.

Daher sind zum einen Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Standortes vorgesehen. Unter diese Maßnahmen fallen die Pflanzung von Hecken, Sträuchern und Bäumen. In der Auswahl der Arten wurde darauf geachtet, dass zum einen einheimische Pflanzen vorgesehen werden. Zum anderen wurden Arten ergänzt, die zum Beispiel hinsichtlich Wuchs, Blüten und/ oder Früchten einen Mehrwert erzielen und/ oder besonders widerstandsfähig sind. Die Auswahl der Stauden ermöglicht ein breites Spektrum für die Außengestaltung. Die Arten sind überwiegend pflegeextensiv, wobei sich einige Arten durch einen besonderen Blütenreichtum auszeichnen.

Die Anordnung der Bäume verfolgt das Ziel den Standort nach außen hin abzugrenzen und im Inneren des Plangebietes zu durchgrünen. Vor allem im Bereich der Parkplätze kann über die optische Wirkung hinaus eine sehr positive Wirkung erreicht werden, da die Aufnahme von Niederschlagswasser und kühlende Effekte hinsichtlich des Kleinklimas erreicht werden können. Außer der kühlenden Wirkung im Parkplatzbereich erfüllen die Bäume auch Funktionen als Feinstaubfilter. Generell bremsen sie auch die Luftzirkulation ab, womit Luftschadstoffe damit auf der Fläche gebunden werden. Die Dachbegrünung ist eine zusätzliche Maßnahme, die Luftschadstoffe und Feinstaub bindet. Darüber hinaus stellt die Dachbegrünung eine Isolation gegenüber Witterungseinflüssen dar; Überschusswasser bei starkem Regen wird zurückgehalten.

Die Festsetzungen zur Grünordnung leiten sich aus den Umweltschutzzielen des Umweltberichts als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ab und sind dort im Punkt 2.3 ausführlich dargelegt und begründet.

## 7.6.2 Maßnahmen zum Artenschutz

- 1.1. *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.*
- 1.2. *Im 1., 3. und 5. Jahr nach der Umsiedlung der Zauneidechsen ist die Wirksamkeit der Maßnahme CEF2 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.*
- 1.3. *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.*
- 1.4. *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 Rauchschwalbennestern anzubringen. Die genauen 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.*
- 1.5. *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 Vogelschutzwanne Sempach verwendet werden; Schmid, H., Doppler, W., Heynen D., Rössler, M. (2012): „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“.*

Auf der Basis einer 2020 durchgeführten Potentialabschätzung hinsichtlich des artenschutzrechtlich relevanten faunistischen Bestandes wurde im Jahr 2017 der Artenschutzbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan [32] erarbeitet und im Jahr 2023 fortgeschrieben. Hierin erfolgte die konkrete faunistische Erfassung der Artengruppen Vögel, Fledermäuse sowie der Zauneidechse und verschiedener Krötenarten sowie darauf aufbauend die Ableitung entsprechender Regelungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte und vorgezogener Maßnahmen zum Ausgleich.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG und zum Ausgleich für den Lebensraumverlust besonders und streng geschützter Arten. Randlich wird ein Ersatzhabitat für Zauneidechsen hergerichtet. Innerhalb dieser Flächen werden alle für die Zauneidechse notwendigen Habitatstrukturen vorgesehen. Die Pflanzenarten für die Hecken mit artenschutzrechtlichen Funktionen wurden aufgrund ihres ökologischen Wertes entsprechend den Ansprüchen der relevanten Brutvogelarten ausgewählt (Blüten, Früchte, Dornen). Aufgrund der Beseitigung von Nistplätzen im Zuge der Planung werden Nistkästen für die nachgewiesenen Vogelarten in der Umgebung des Plangebietes angebracht.

Weitere Aussagen hierzu werden im Umweltbericht getroffen.

## 7.7 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 bis 14 BauGB)

Das Plangebiet wird auch künftig über das unter Punkt 5.3.3 beschriebene Netz erschlossen.

### 7.7.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserbereitstellung erfolgt aus dem bestehenden Trinkwassernetz der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH (SWH).

Die Versorgung mit Trinkwasser ist über das öffentliche Netz grundsätzlich sichergestellt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Bestand eine Trinkwasserversorgungsleitung, die das Plangebiet zwischen nordwestlicher und südöstlicher Spange der Messestraße quert. Diese bleibt weiterhin in Betrieb, ist aber im Bereich der geplanten Neubebauung umzuverlegen. Im Zuge der Umverlegung wird ein entsprechender Anschlusspunkt geschaffen, vom dem aus die geplante Neubebauung künftig versorgt wird. Sämtliche erforderliche Maßnahmen werden in einer Vereinbarung zu Bau und Übernahme einer trinkwassertechnischen Anlage zwischen dem Vorhabenträger und der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH fixiert.

### 7.7.2 Entwässerung (Schmutz- und Regenwasser)

Die Schmutzwasserableitung erfolgt in das bestehende Netz. Hierfür werden die bereits bestehenden Kanäle für Schmutz- und Regenwasser genutzt, die das Plangebiet zwischen nordwestlicher und südöstlicher Spange der Messestraße queren. Die Kanäle sind im Bereich der geplanten Bebauung umzuverlegen. Nach Angabe der HWS kann Regenwasser bis zu einem Versiegelungsgrad von 60% ungedrosselt in das Netz eingeleitet werden, bei einem höheren Versiegelungsgrad ist eine Drosselung erforderlich. Für das Gesamtgrundstück ergibt das eine Drosselspanne von maximal 115 l/s\*ha.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) [7] weitgehend ortsnah versickert bzw. verrieselt werden, wenn der Untergrund es zulässt. Gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten [30] ist der Untergrund weitgehend ungeeignet für eine Versickerung von Niederschlagswasser. Im nördlichen Grundstücksbereich ist die Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens, welches gegenüber dem Untergrund abzudichten ist, vorgesehen. Dieses dient als Zwischenspeicher für anfallendes Niederschlagswasser.

Entsprechend den Vorgaben der HWS GmbH wurden für das Vorhaben sowohl ein Überflutungsnachweis als auch ein Nachweis der hydraulischen Gleichwertigkeit der Umverlegung der Regenwasserleitung erbracht [31]. Hierin wurde nachgewiesen, dass die Vorgaben zur Regenwasserableitung eingehalten werden.

### 7.7.3 Energieversorgung

#### **Elektrotechnik**

Die elektrotechnische Erschließung des Vorhabens erfolgt unter Nutzung der vorhandenen Netzstruktur. An der Grenze des Plangebiets befinden sich in den Gehwegbereichen der Leipziger Chaussee und der östlichen Messestraße Mittel- und Niederspannungskabel der EVH. Für die Versorgung mit Elektroenergie wird zwischen dem Vorhabenträger und der Netzgesellschaft Halle eine Erschließungsvereinbarung abgeschlossen. Auf dem Dach des Einrichtungs-zentrums ist auf einer Fläche von ca. 8.000 m<sup>2</sup> die Errichtung einer Photovoltaikanlage geplant. Diese Anlage dient ausschließlich der Eigenversorgung des Gebäudes.

#### **Gas**

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas ist über das vorhandene Netz sichergestellt. Das Plangebiet wird von Nordwesten nach Südosten gequert von einer Hauptleitung DN150 sowie hiervon abzweigend von einer Anschlussleitung DN50 in südwestlicher Richtung. Die Leitungen sind im Bereich der geplanten Bebauung umzuverlegen.

## **Fernwärme**

Gemäß der Satzung über den Anschluss- und Benutzungszwang von Gebäuden und baulichen Anlagen an bestehenden Fernwärmeversorgungsanlagen in gesondert ausgewiesenen Gebieten der Stadt Halle (Saale) unterliegt das Plangebiet keinem Anschlusszwang an das Fernwärmenetz [23]. Innerhalb des Plangebietes beziehungsweise im näheren Umfeld verlaufen keine Fernwärmeversorgungsleitungen.

Eine Versorgung mit Fernwärme für das Vorhaben über das Fernwärmenetz ist deshalb nicht vorgesehen.

### **7.7.4 Abfallentsorgung**

Entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) [6] sind die Erzeuger und Besitzer von Abfällen zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen verpflichtet, diese den nach Landesrecht zur Entsorgung verpflichteten Personen (öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger) zu überlassen, soweit sie die Abfälle nicht in eigenen Anlagen beseitigen. Die Stadt Halle (Saale) ist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verpflichtet, die in seinem Gebiet andienpflichtigen anfallenden Abfälle zur Beseitigung zu entsorgen. Dazu sind entsprechend bemessene Zufahrten zu schaffen.

Entsprechend der Abfallwirtschaftssatzung Halle (Saale) (AbfWS) [16] ist ein Grundstückseigentümer verpflichtet, sein Grundstück an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Müllstandplätze für das Vorhaben werden in den jeweiligen Anlieferungsbereichen vorgesehen, die Zufahrt für Entsorgungsfahrzeuge erfolgt über die Lieferzufahrt.

## **7.8 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nrn. 23 bis 24 BauGB)**

### **7.8.1 Lärm**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Diese grundsätzliche Forderung wird im Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig konkretisiert durch die Beachtung der DIN 18 005 Teil I "Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung".

Im vorliegenden Fall ist zu beachten, dass es sich um eine derzeit überwiegend ungenutzte gewerbliche Brachfläche innerhalb einer heterogenen Bebauungsstruktur handelt, die vorrangig gewerblich geprägt ist. Gleichwohl gibt es im Umfeld schützenswerte Wohn- und sonstige Nutzungen.

In der textlichen Festsetzung 1.4 wird festgesetzt, dass in dem Plangebiet nur solche Nutzungen zulässig sind, deren gesamte Schallemission den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone nicht überschreitet, d. h. für das Gebiet wird der zulässige Maximalpegel für zu erzeugende Geräusche je Quadratmeter Grundstücksfläche festgelegt.

Die Festsetzung zur Begrenzung des flächenbezogenen Schalleistungspegels ist erforderlich, da von den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen insgesamt Auswirkungen auf die nördlich bzw. nordöstlich gelegenen Wohnnutzungen ausgehen können. Bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 im Jahr 2008 wurde deshalb ein schallschutztechnisches Gutachten erstellt. Dieses Gutachten berücksichtigte das gesamte Areal zwischen Bundesstraße B 6 und Bahnlinie. Die damals im Bebauungsplan festgesetzten Pegel wurden 2023 in einer das konkrete Planvorhaben betrachtenden Untersuchung gutachterlich überprüft (Bericht zur schalltechnischen Untersuchung [34]). Die Gutachter kamen zu dem Ergebnis, dass die festgelegten Höchstwerte für den Betrieb des Möbel- und Einrichtungszentrums ausreichen.

Unter Berücksichtigung des Gemengelagebonus nach TA Lärm für die Immissionspunkte IP 2 und IP 3 wird durch die Festsetzung 1.4 sichergestellt, dass im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen die Orientierungswerte (nach DIN 18005 Teil I "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung") sowohl tags als auch nachts an allen Immissionspunkten eingehalten werden. Die Beschreibung der Berechnungsmethodik, die Aussagen zu den Vorbelastungen und der Nachweis der Einhaltung der Geräuschkontingente erfolgen unter Pkt. 2.3.3 des Umweltberichts „Maßnahmen zum Immissionsschutz“.

Damit ist einerseits die geplante Nutzung möglich, andererseits können die berechtigten Schutzansprüche der umgebenden Wohnbebauung und sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Kleingartenanlagen) gewährleistet werden.

### **7.8.2 Luft**

Das Plangebiet zählt nicht zu den kritischen Bereichen der Stadt Halle (Saale) mit hoher Luftschadstoffbelastung. Festsetzungen zur Luftreinhaltung usw. müssen nicht getroffen werden.

Die im Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle 2011 [10] definierten allgemeinen Zielstellungen fanden im Bebauungsplangebiet im Rahmen folgender Maßnahmen Beachtung:

- ÖPNV-Anbindung, Anbindung an das Radwegenetz
- Nutzung regenerativer Energie im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens
- Bepflanzung / Gestaltung der Freiflächen als Beitrag zum Kleinklima.

### **7.8.3 Lichtimmissionen**

Als relevante Anlagen können im Plangebiet Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen benannt werden. Zum Schutz vor Emissionen durch Licht, besonders der Fauna im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen sowie der teilweise im Umfeld des Bebauungsplans befindlichen Wohnbebauungen, ist nur eine direkte Ausleuchtung der Außenanlagen vorzusehen. Weiterhin ist dazu die Beleuchtungsdauer und -intensität auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Im Rahmen der Objekt- und Freiraumplanung sollten die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) Beachtung finden.

### **7.8.4 Gefahrstoffe**

Gemäß § 50 BImSchG [5] sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Die vorgesehene Nutzung (Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel) ist als sonstiges schutzbedürftiges Gebiet zu bewerten und befindet sich nicht im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes. Damit bestehen hinsichtlich der Vorgaben des § 50 BImSchG bzw. des Artikel 12 Seveso-III-Richtlinie [1] keinerlei planerische Konflikte. Die Verträglichkeit des Planvorhabens ist diesbezüglich in vollem Umfang gegeben.

### **7.9 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 57 sind mehrere Flächen im „Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, Verdachtsflächen und altlastverdächtiger Flächen der Stadt Halle (Saale)“ aufgrund langjähriger industrieller bzw. gewerblicher Nutzungen erfasst.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befanden sich Anlagen der Brikettfabrik Bruckdorf, insbesondere die Produktionsanlagen und Hilfseinrichtungen der Brikettherstellung. Die Gebäude und

Anlagen der Brikettfabrik wurden in den 1990er Jahren größtenteils abgerissen. Heute existieren nur noch befestigte Freiflächen und wahrscheinlich Fundamentreste u. ä. im Untergrund. Neben der Brikettfabrik befand sich nördlich des Plangebiets eine Aschekippe, auf der v. a. Kraftwerksaschen sowie untergeordnet sonstige Abfälle abgelagert wurden. Die Aschekippe liegt größtenteils außerhalb des Bebauungsplans Nr. 57, ragt aber in den nordwestlichen Eckbereich des Plangebietes hinein.

Ein Teil des ehemaligen Betriebsgeländes der Brikettfabrik wurde in den 1990er Jahren durch die Raab Karcher Brennstoffhandel GmbH genutzt. Auch diese Nutzung ist beendet, die Fläche liegt derzeit brach. Südlich der Brikettfabrik befand sich das Betriebsgelände der Ziegelwerke Halle. Dieses erstreckte sich im Süden bis zur Leipziger Chaussee. Im Südosten reichte das Ziegeleigebäude über die Grenzen des Bebauungsplans Nr. 57 hinaus. Auch die Gebäude und Anlagen der Ziegelei wurden in den 1990er Jahren abgerissen.

Die zu den Altstandorten bzw. Altablagerungen vorliegenden Untersuchungsberichte können im Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde, eingesehen werden. Im gesamten Plangebiet muss auf Grund der langjährigen industriellen Nutzung mit erhöhten Schadstoffkonzentrationen im Boden und im Grundwasser gerechnet werden. Auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen können erhöhte Schadstoffkonzentrationen im Boden angetroffen werden. Lokale, bisher nicht erkannte Belastungen des Bodens mit Schadstoffen können nicht ausgeschlossen werden. Auf die geplante gewerbliche Nutzung der Fläche wirken sich solche lokalen Belastungen i.d.R. nicht negativ aus. Baumaßnahmen im Plangebiet müssen generell fachtechnisch begleitet werden. Durch erhöhte Schadstoffkonzentrationen können möglicherweise auch erhöhte Entsorgungskosten von Bodenaushub anfallen.

Auf der Basis der ausgewerteten Berichte und der durchgeführten orientierenden Untersuchungen sind folgende Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 57 als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung zu kennzeichnen:

#### **Bereich Aschekippe:**

Auf Grund der nachgewiesenen hohen Schadstoffbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bzw. auf Grund des Vorhandenseins unregelmäßig im Boden verteilter bzw. mit dem Boden vermischter schadstoffhaltiger Abfälle wurde der zum Plangebiet gehörende Teil der ehemaligen Aschekippe in der Planzeichnung als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“, gekennzeichnet. Die Ausdehnung der Fläche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### **Erläuterung:**

Zum Plangebiet gehört eine Teilfläche einer Aschekippe, die am westlichen Rand des Betriebsgeländes der ehemaligen Brikettfabrik in der Vergangenheit aufgeschüttet wurde. Diese liegt in der Nordwestecke des Plangebietes nordöstlich und südlich der Kreuzung Messestraße/Deutsche Grube. Im Kippenbereich ist eine künstliche Auffüllung mit etwa 3 bis 7 m Mächtigkeit vorhanden.

Die Auffüllung besteht aus Asche und Kohlegrus sowie verkippten Sanden und Schluffen. Sie enthält bereichsweise Teerabfälle und Bauschutt. Bei Untersuchungen wurden in verschiedenen Tiefen z. T. sehr hohe Belastungen der Auffüllung mit Schadstoffen, insbesondere mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) nachgewiesen. Diese sind wahrscheinlich auf teerhaltige Abfälle im Randbereich der Aschekippe zurückzuführen. Den Untersuchungen zufolge sind die Teerrückstände kaum eluierbar und stellen daher keine Gefährdung des Grundwassers dar. Eine flächenhafte Belastung des Bodens ist offenbar nicht vorhanden, stattdessen sind hohe Schadstoffgehalte meist an unregelmäßig verkippte teerhaltige Abfälle gebunden. Die Belastungen im Boden sprechen nicht gegen eine gewerbliche Nutzung der gekennzeichneten Fläche. Auch eine Nutzung als Verkehrs- oder Grünfläche ist möglich.

### **Bereich Ziegelwerke Halle, ehem. Beschickungsgebäude:**

Aufgrund der Schadstoffbelastung mit MKW wird die Fläche des ehemaligen Beschickungsgebäudes der Ziegelwerke Halle in der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 57 als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet. Die Lage und die ungefähre Ausdehnung der Fläche sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Erläuterung:

Die Ziegelei produzierte von 1904 bis Anfang der 1990er Jahre. Ihr Betriebsgelände umfasste u. a. den südlichen Teil des Plangebietes. Im Bereich des Altstandortes Ziegelwerke Halle wurde am Standort eines ehemaligen Beschickungsgebäudes eine lokale Kontamination des Bodens mit MKW nachgewiesen. Der belastete Bereich in den oberen 3 m des Untergrundes wurde horizontal auf eine etwa 50 m<sup>2</sup> große Fläche eingegrenzt. Die kleinräumige laterale Ausdehnung der Verunreinigung, das Vorhandensein von gering durchlässigem Geschiebemergel und die im Gebiet des Bebauungsplans allgemein beeinträchtigte Grundwasserqualität sprechen beim gegenwärtigen Zustand für eine relativ geringe Umwelrelevanz. Aus dem derzeitigen Kenntnisstand ist kein Sanierungsbedarf abzuleiten. Eine künftige gewerbliche Nutzung der Fläche wird nicht beeinträchtigt, die Bodenbelastung kann aber zu erhöhten Kosten für die Entsorgung von Aushubmaterial führen. In nachfolgenden Verwaltungsverfahren ist das Vorgehen bezüglich der Bodenverunreinigungen gemäß § 9 Abs. 2 i.V.m. § 4 BBodSchG zu klären.

Die Flächen der ehemaligen Brikettfabrik Bruckdorf mit Aschekippe wurden im Altlastenverdachtsflächenkataster der LMBV mbH unter folgenden Registriernummern erfasst:

H311X	- Brikettfabrik Bruckdorf einschließlich Bunker
DH301X	- Aschedeponie Bruckdorf
DH307X	- Aschekippe Heizhaus Bruckdorf
H310X	- Schwelerei Bruckdorf

Diese Altlasten wurden entsprechend dem Abschlussbetriebsplan saniert. Im Wesentlichen erfolgte eine Unterflurenttrümmerung bis in eine Tiefe von 1,5 m. In Kontaminationsbereichen erfolgte ein tieferer Ausbau der belasteten Schichten. Für die Folgenutzungen sind Fundamentreste und lokale Bodenkontaminationen nicht auszuschließen.

Zur Kontrolle der nachgewiesenen Grundwasserverunreinigungen mit organischen Stoffen, die von den im Erdreich verbliebenen Restkontaminationen ausgehen, erfolgt durch die LMBV noch längerfristig ein Grundwassermonitoring am Standort.

Die gemäß Vorhabenplanung vorgesehenen Freiflächen dienen der Erschließung und dem ruhenden Verkehr sowie als Grünflächen mit Festsetzungen zur Bepflanzung und als Flächen für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen. Eine zukünftige Nutzung dieser Flächen als Spiel- oder Freizeitfläche ist damit ausgeschlossen.

## 8. Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
Geltungsbereich	81.690	100,0%
davon:		
SO-Gebiet Einzelhandel	71.371	87,4%
Grünfläche privat	5.083	6,2%
Straßenverkehrsflächen öffentlich	5.205	6,4%

## 9. Planverwirklichung

### **Maßnahmen zur Bodenordnung**

Umlegungsverfahren zur Neugestaltung einzelner Grundstücke sind zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplans nicht erforderlich.

### **Durchführungsvertrag**

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger (auf seine Kosten) zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Der Vertrag regelt mindestens:

- das durch den Plan hinreichend bestimmte Vorhaben,
- die zeitliche Realisierung,
- die Umsetzung der Pflanzgebote sowie
- die artenschutzrechtlichen Maßnahmen.

Daneben sind regelmäßig auch vertragliche Nebenpflichten Gegenstand des Vertrages. Das sind im konkreten Fall:

- Vereinbarungen zur Gestaltung des Hauptbaukörpers,
- Vereinbarungen zur weiteren inhaltlichen Abstimmung zur Durchführung des Vorhabens,
- die Verpflichtung zur Sicherung von Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit bzw. zu Gunsten bestimmter Personengruppen,
- die erforderlichen Anpassungen an Lichtsignalanlagen / Verkehrssteuerung im Umfeld sowie ggf. weitere Maßnahmen, die durch das Vorhaben erforderlich werden.

Der Durchführungsvertrag muss vor Satzungsbeschluss rechtswirksam sein. Für den städtischen Haushalt entstehen durch die Planung bzw. deren Umsetzung keine Kosten.

## 10. Auswirkungen der Planung

### **10.1 auf die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt oder des Ortsteils**

Mit der Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens – hier speziell eines Möbel- / Einrichtungszentrums – geschaffen.

Die Planung entspricht grundsätzlich den Zielen der Raumordnung. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt wurde als städtebauliches Fachkonzept in die Planung eingestellt. Die städtebauliche Verträglichkeit des geplanten Vorhabens wurde gutachterlich nachgewiesen. Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche insgesamt und die Festsetzung einer Obergrenze für zentrenrelevante Sortimente wird sichergestellt, dass die Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die weitere Entwicklung der städtischen Zentren und die Versorgung der Bevölkerung hat.

Mit der Nutzbarmachung eines brachliegenden Standortes wird den Zielen der Innenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

### **10.2 auf den Verkehr**

Durch die Entwicklung des Standortes wird zusätzlicher Verkehr erzeugt. Gutachterlich wurde festgestellt, dass das bestehende Straßennetz bei Anpassung der Signalprogramme der Lichtsignalanlagensteuerungen der benachbarten Knoten ausreicht, das zusätzliche, durch das Vorhaben induzierte Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet mit ausreichender Qualität zu bewältigen.

### **10.3 auf die Belange der Bevölkerung angrenzend an das Plangebiet**

Für die Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens wird sich die Versorgung mit Möbeln / Einrichtungsgegenständen durch den geplanten Neubau qualitativ verbessern.

### **10.4 auf die Belange des Umweltschutzes**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57, die Fläche ist dort als Gewerbegebiet definiert. Es handelt sich aktuell um eine gewerbliche Brachfläche innerhalb des Bebauungszusammenhangs der Stadt Halle (Saale). Durch verschiedene Vornutzungen ist diese bereits großflächig überprägt.

In Teilbereichen wird durch das Vorhaben vereinzelt Baumbestand entfallen. Dem grünordnerischen Konzept folgend, werden Ersatzpflanzungen in zusammenhängenden Grünbereichen an den äußeren Begrenzungen des Geltungsbereichs und im Bereich der Stellplätze sowie eine teilweise Begrünung der Flachdachbereiche vorgesehen.

Im Rahmen des Artenschutzbeitrages [32] zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde geprüft, inwieweit die artenschutzrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens gegeben ist. Zu erwartende vorhabensbedingte Wirkungen wurden prognostiziert und relevante Arten untersucht. Insgesamt war für verschiedene nachweislich vorkommende Fledermaus- und Vogelarten bzw. für die Zauneidechse und Krötenarten zu prüfen, inwieweit die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Zur Minimierung der Auswirkungen des Vorhabens wurden verschiedene vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) entworfen, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt wurden.

### **10.5 auf die Wirtschaft**

Positive Effekte sind für die Wirtschaft der Stadt Halle (Saale) insofern zu verzeichnen, als mit der Umsetzung der Planung neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

### **10.6 auf den städtischen Haushalt**

Kosten entstehen der Stadt Halle (Saale) weder in der Phase der Planung noch bei der Realisierung des Vorhabens. Alle dafür anfallenden Kosten werden basierend auf verschiedenen vertragli-

chen Vereinbarungen zur Planungskostenübernahme und zur Durchführung des Vorhabens vom Vorhabenträger übernommen.

**B Quellenangaben und Gutachten**

- [1] Europäische Union: Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 04.07.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen; 04.07.2012
- [2] Bundesrepublik Deutschland: Baugesetzbuch (BauGB); zuletzt geändert am 01.10.2023
- [3] Bundesrepublik Deutschland: Baunutzungsverordnung (BauNVO); zuletzt geändert am 01.02.2023
- [4] Bundesrepublik Deutschland: Bundesnaturschutzgesetz; zuletzt geändert am 30.06.2017
- [5] Bundesrepublik Deutschland: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen; zuletzt geändert am 29.07.2017
- [6] Bundesrepublik Deutschland: Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG); 27.03.2017
- [7] Bundesrepublik Deutschland: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (WHG); 31.07.2009
- [8] Land Sachsen-Anhalt: Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA); 01.09.2013
- [9] Land Sachsen-Anhalt: Landesentwicklungsplan 2010 (LEP); 12.03.2011
- [10] Land Sachsen-Anhalt: Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle 2011; Mai 2011
- [11] Land Sachsen-Anhalt: Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr; 09.08.2013
- [12] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 34: Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle 2011; 01.09.2011
- [13] Regionale Planungsgemeinschaft Halle: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2023; 15.12.2023
- [14] LK Argus GmbH: Lärmaktionsplan der Stufe 3 für die Stadt Halle (Saale); 2019
- [15] Stadt + Handel Beckmann und Föhner Stadtplaner PartGmbH: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale) ; 27.05.2020
- [16] Stadt Halle (Saale): Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Halle (Saale) (AbfWS); 29.10.2014
- [17] Stadt Halle (Saale): Flächennutzungsplan (FNP); 10.09.1998
- [18] Stadt Halle (Saale): Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2025; 25.10.2017
- [19] Stadt Halle (Saale): Klimaschutzkonzept der Stadt Halle (Saale) 2018; 2018
- [20] Stadt Halle (Saale): Landschaftsrahmenplan der Stadt Halle (Saale); 2013
- [21] Stadt Halle (Saale): Richtlinie zur Gestaltung von Fahrradabstellanlagen in der Stadt Halle (Saale); 16.1.2.2009
- [22] Stadt Halle (Saale): Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen (Stellplatzsatzung); 20.12.2023
- [23] Stadt Halle (Saale): Satzung über den Anschluss- und Benutzungszwang von Gebäuden und baulichen Anlagen an bestehenden Fernwärmeversorgungsanlagen in gesondert ausgewiesenen Gebieten der Stadt Halle (Saale); 21.04.1993
- [24] Stadt Halle (Saale): Stadtmobilitätsplan 2030; 26.09.2018

- [25] ThINK – Thüringer Institut für Nachhaltigkeit und Klimaschutz GmbH: Fachbeitrag Stadtklima zum Landschaftsplan und Flächennutzungsplan der Stadt Halle; Mai 2021
- [26] Thüringer Institut für Nachhaltigkeit und Klimaschutz GmbH: Fachbeitrag Stadtklima Halle (Saale) - Klimafunktionskarte nach VDI 3787; Mai 2021
- [27] Acerplan Planungsgesellschaft mbH: Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 57 Gewerbegebiet Bruckdorf „An der B 6“ der Stadt Halle; Dezember 2007
- [28] Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale); 18.12.2020
- [29] Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Ergänzende Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse; 13.09.2022
- [30] IFB Eigenschenk GmbH: Geotechnischer Bericht; Baugrund- und Altlastenuntersuchung; 30.04.2019
- [31] PICON GmbH: Überflutungsnachweis und Nachweis Hauptsammler für Regenwasser; 22.09.2022
- [32] Schulz UmweltPlanung : Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag; 03.11.2023
- [33] Verkehrs-System Consult Halle GmbH: Verkehrstechnische Untersuchung Einrichtungszentrum XXXLutz / Mömax / Poco; 25.08.2022
- [34] BERNARD Gruppe ZT GmbH: Bericht zur schalltechnischen Untersuchung; 26.04.2023

## **Umweltbericht**

---

# Stadt Halle



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 57**  
**Gewerbegebiet Bruckdorf**  
**3. Änderung Sondergebiet**  
**Möbeleinrichtungshaus**  
**Entwurf**

## **Umweltbericht**


19.April 2024

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, 19.April 2024

i.A. J. Schulz

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>5</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 .....	5
1.2	Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachgesetzen und –planungen mit Bedeutung für den Bauleitplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange .....	7
1.2.1	Rechtliche Grundlagen .....	7
1.2.1.1	Landesentwicklungsplan .....	8
1.2.1.2	Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan.....	9
1.2.1.3	Regionalplan .....	9
1.2.1.4	Flächennutzungsplan .....	10
1.2.2	Inhalt und Umfang der Umweltprüfung.....	11
1.2.3	Fachgesetzliche Vorgaben .....	12
1.2.4	Fachplanungen .....	13

<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen.....</b>	<b>15</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 .....	15
2.1.1	Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum .....	15
2.1.2	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	16
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. ....	16
2.1.2.2	Fläche, Boden und Wasser .....	20
2.1.2.3	Luft und Klima.....	21
2.1.2.4	Wirkungsgefüge zwischen 2.1.2.1 - 2.1.2.3 .....	22
2.1.2.5	Landschaft (Landschaftsbild, Erholung).....	22
2.1.2.6	Mensch, Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt .....	23
2.1.2.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	23
2.1.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000 – Gebiete.....	24
2.1.2.9	Zusammenfassende Bewertung.....	24
2.1.2.10	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	24
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes während der Bau- und Betriebsphase) .....	25
2.2.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft .....	25
2.2.2	Beschreibung der zu erwartenden Wirkfaktoren nach BauGB Anlage 1 Nr. 2 b.....	26
2.2.2.1	Abrissarbeiten, Bau und Vorhandensein der Anlage .....	26
2.2.2.2	Nutzung natürlicher Ressourcen.....	26
2.2.2.3	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, sonstige Belästigungen.....	27
2.2.2.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle.....	27
2.2.2.5	Risiken für die menschliche Gesundheit .....	27
2.2.2.6	Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben.....	28
2.2.2.7	Auswirkungen auf das Klima und die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels .....	28
2.2.2.8	Auswirkungen durch eingesetzte Techniken und Stoffe .....	28
2.2.3	Planungsprognose.....	28
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) .....	28
2.2.3.2	Auswirkungen auf Fläche, Boden und Wasser.....	30
2.2.3.3	Auswirkungen auf Luft und Klima .....	32
2.2.3.4	Auswirkungen auf Landschaft.....	33
2.2.3.5	Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt .....	34
2.2.3.6	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.....	35
2.2.3.7	Wechselwirkungen der Schutzgüter und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete .....	36
2.2.3.8	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	36
2.2.3.9	Nutzung erneuerbarer Energien, Energieeffizienz .....	36
2.2.3.10	Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen .....	36
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 .....	37
2.3.1	Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung .....	37
2.3.1.1	Anforderungen und Maßnahmen einschließlich Festsetzungen und Pflanzlisten .....	37
2.3.1.2	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach dem Biotopwertmodell Sachsen-Anhalt .....	42
2.3.2	Maßnahmen zum speziellen Artenschutz .....	43
2.3.3	Maßnahmen zum Immissionsschutz .....	44
2.3.4	Sonstige Maßnahmen .....	44
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	44
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 .....	44
<b>3.</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>45</b>
3.1	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten .....	45
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	45
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	46
	<b>Quellen .....</b>	<b>47</b>
	<b>Fotodokumentation .....</b>	<b>49</b>
	<b>Anlagen</b>	
	Karte „Bestand der Biotop- und Nutzungstypen“	
	Karte „Konfliktplan Eingriffsregelung (aus B-Plan Nr. 57), Rechtlicher Ist-Zustand“	
	Karte „Grünordnerische Maßnahmen, Entwurf“	
	<b>Tabellenverzeichnis</b>	
	<i>Tabelle 1: Abwägungsrelevante Ziele aus Landesentwicklungsplan.....</i>	<i>9</i>
	<i>Tabelle 2: Abwägungsrelevante Ziele des Regionalplans.....</i>	<i>10</i>
	<i>Tabelle 3: Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen.....</i>	<i>12</i>
	<i>Tabelle 4: Fachpläne der Stadt, die für den B-Plan von Bedeutung sind.....</i>	<i>13</i>
	<i>Tabelle 5: Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung .....</i>	<i>42</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, die Messestraße im Nordwesten und Osten sowie den Parkplatz der Messe. Die Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 8,17 ha.

Festgesetzt wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächige Möbelerichtungshäuser“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO). Zulässig ist ein Möbel- und Einrichtungscenter 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 Verkaufsflächen-größe 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, ein Einrichtungsmarkt mit etwa 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie ein Möbeldiscountmarkt mit etwa 5.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in einem Baukörper vor (vgl. Aufstellungsbeschluss vom 17.08.2020).

Das Verfahren wird in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. §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. Folgende Flurstücke liegen innerhalb des geplanten Geltungsbereiches:

508, 509, 510 (teilw.), 562, 563, 599 (teilw.), 618, 619, 660, 714, 717, 752, 756, 758, 759, 761, 763, 764, 765 (teilw.), 766 (teilw.), 7154 und 7155.

#### 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 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 (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 befindet 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- 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 Tragluftp Halle 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 rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 57 herangezogen und als Grundlage verwendet, um den Ausgleichsbedarf zu ermitteln.

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

Gliederung des Bebauungsplanes durch folgende Festsetzungen: (Auszug aus dem rechtsgültigen 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 Rauchschwabennester 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 wildelebende 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 im Vorentwurf von 1994 vor und wurde nicht weiter ausgeführt. Es wurden Aussagen zum Projektgebiet getätigt.

Das Plangebiet befindet sich auf der Fläche eines ehemaligen Braunkohle-Tiefbau 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 einigen der getätigten Aussagen nicht mehr der Realität entsprechen. [4]

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 begrünten 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. G4.6	Projektgebiet befindet sich auf einem ehemaligen Gewerbegebiet und ist auf großen Teilflächen bereits versiegelt. Somit wird nur ein geringer Teil neu versiegelt.
Eine nachhaltige ökonomisch leistungsfähige und die natürlichen Lebensgrundlagen sichernde Entwicklung des Landes erfordert die Abwägung mit Belangen des Umwelt- und Naturschutzes. Zur Erhaltung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Regenerationsfähigkeit der Naturgüter ist die Inanspruchnahme des Freiraumes durch Siedlungen, Einrichtungen und Trassen der Infrastruktur sowie andere Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu beschränken. [...] G6.1	Schaffen von Ersatzhabitaten im nördlichen Bereich des Plangebietes, sowie Entwicklung einer Verdunstungsfläche.
<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 (LEP LSA 4.2.1.).</i> 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 [...] G6.2	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. G6.12	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, 2010)

**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 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 ist das Projektgebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß §1 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO ausgewiesen.

Des Weiteren sind bei der Bebauung der Flächen 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 erforderlich sind. Etwa die Hälfte des Projektgebietes im Norden und Nordwesten liegen in dieser Umgrenzung.

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

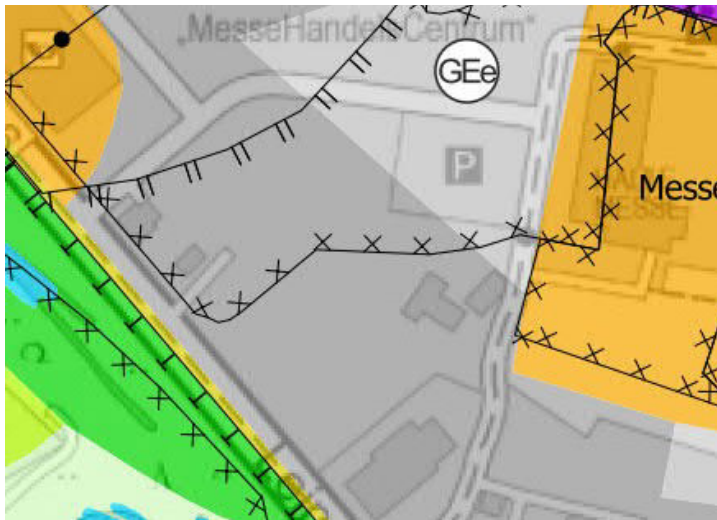


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan

Für die Planung wird der Flächennutzungsplan geändert. Die Flächennutzungsplanänderung soll parallel zur Offenlage des Bebauungsplanes mit seinem eigenen Offenlagebeschluss einsteigen.

### 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) Abwägungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen (jeweils Kurzdarstellung)	Art und Weise, wie das Ziel umgesetzt / beachtet wird
<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. Brikketfabrik) 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 B-Plan 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 Leilinien</b> Keine Aussagen im Bezug zum B-Plan 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 B-Plan 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/Messe Handels Centrum 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 Messehandelszentrum/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 für Sonderbaugelände in Kana/Bruckdorf. [3]</p>	<p>Projektgebiet als Sonderstandort 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 klimangepassten 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 (24)</b>                      Die Klimafunktionskarte des Fachbeitrages weist im Plangebiet „Gewerbe-/Industrieklima“ aus, mit starker Veränderung aller Klimaelemente, Ausbildung des Wärmeinseleffektes 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>

## 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, Bauungskonzeptes 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 Verursacherplichten 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 Halle-schen 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. 80cm 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 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 Königskerze, 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 Schmallblättriges 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 der 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 Felsenke (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 Habitataignung inner-

halb 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 kampf-mittelbelasteten 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, mit 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-Str., laut Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Sachsen-Anhalt (LVermGeo Sachsen-Anhalt) ist 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 /24/ ist im Plangebiet „Gewerbe-/Industrieklima“ ausgewiesen, mit starker Veränderung aller Klimatelemente, Ausbildung des Wärmeineffektes 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 Ventilations-schneisen 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 MesseHandels-Centrum 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 den ehemals bestehenden Gebäuden anthropogen vorgeprägt. Entlang der Dürrenbergerstraße befindet sich eine Wohngegend, die in relativer Nachbarschaft zu den Gewerbegebieten liegt.

Die Grubenstraße bzw. Dürrenberger Straße binden die Ortslage Kanena an die Bundesstraße 6 an. Durch die nördlich verlaufende Wallendorfer Str. 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 Gewerbebestandort (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 gem. B-Plan 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 zentrenrelevanter Betriebs (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 dezentralen 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 Gebäuden damit bis zu 20 m hoch.

Aufgrund des Gewerbebestandes käme es zu einer Zunahme der Lärm- und Lichtemissionen. Der rechtskräftige Bebauungsplan gibt dabei Grenzen zulässiger Geräuschemissionen vor.

Der B-Plan 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 rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) ist für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche vorgesehen. Der im Aufstellungsverfahren befindliche Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet eine Sonderbaufläche mit der Nutzungsart „Einkaufszentrum“ 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 eben 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. 2 b**

### **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 dieses bisher als Habitat genutzt haben.

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

### **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 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 B-Plan 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 Begründungs- 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. Natura2000 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 rechtsgültigen 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. Durch das 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 rechtsgültigen 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 (=rechtsgültiger B-Plan) 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.

Eingriff/ Konflikt	Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen
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 Verkaufsort in Halle (Saale) sieht ein Einrichtungshaus mit etwa 32.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ein Einrichtungsmarkt mit etwa 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie ein 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 rechtskräftiger B-Plan 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 rechtskräftiger B-Plan 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. Abgasen 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 versickert 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 abmindern, 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 Bebauungsplanänderung. 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 wurden im 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 derzeitigem 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 (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 10m<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 rechtskräftiger 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 Gesamtlärsituation 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 B-Plan 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 Neubaues 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 Natura2000 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 rechtskräftigen *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 rechtskräftige 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 grünordnerische 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 Parkplatzreihen (Anpassung an Klima und Trockenheit)
- Umsetzung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen
- Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz.

### **Anpflanzung von Bäumen und Strüchern**

- (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 'Elsrijk'</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> in Sorten	Spitz-Ahorn
<i>Acer x freemanii 'Autumn Blaze'</i>	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
<i>Tilia cordata 'Greenspire'</i>	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 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 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	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
<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>						
BS	überbaubare Flächen	0	-	57.097	-	0
BME	Von der überbaubaren Fläche: Gestaltung extensive Dachbegrünung (auf 30% der Dachfläche)	5	-	8.125*	-	40.625

Flächenart	Wert-Faktor	Flächengröße in m <sup>2</sup>		Biotopwert		
		Bestand	Planung	Bestand	Planung	
Nicht überbaubare Fläche innerh. des SO:						
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>				<b>81.659<sup>1</sup></b>	<b>81.659<sup>1</sup></b>	<b>151.179</b>
						<b>236.925</b>

**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 Rauchschwalbenestern 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 der Stadt Halle (Saale) (EZK) 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 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 rechtskräftigen 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 Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung, „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ sieht ebenso eine GRZ von 0,8 vor. 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 dem derzeitigen 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.
- [6] Regionale Planungsgemeinschaft Halle (Saale) (2017): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (Karte 1), 1. Änderung; nicht beschlossen.
- [7] Stadt Halle Saale (2019): Fortschreibung des wirksamen Flächennutzungsplan 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 Stadtentwicklungskonzept 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 Gesetztes 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: 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)

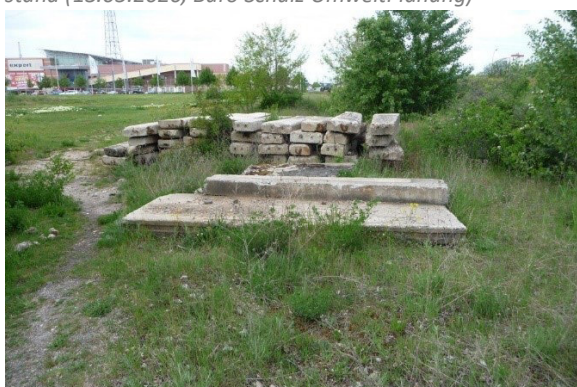


Abbildung 6: Lagerung ungenutzter Betonbohlen (13.05.2020, Büro Schulz UmweltPlanung)

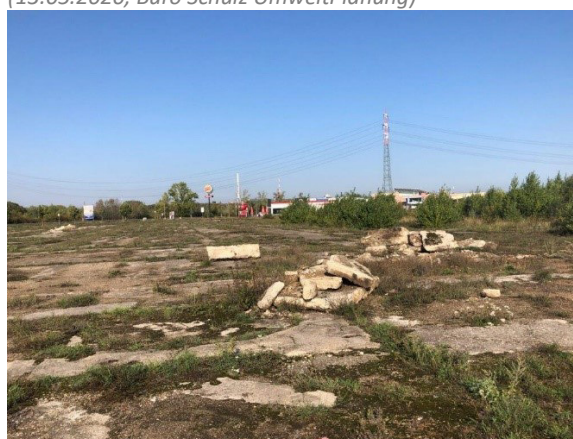


Abbildung 7: Blick über die Fläche hin zur Leipziger Chaussee (10.09.2019, Büro Schulz UmweltPlanung)



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: ehemals 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)

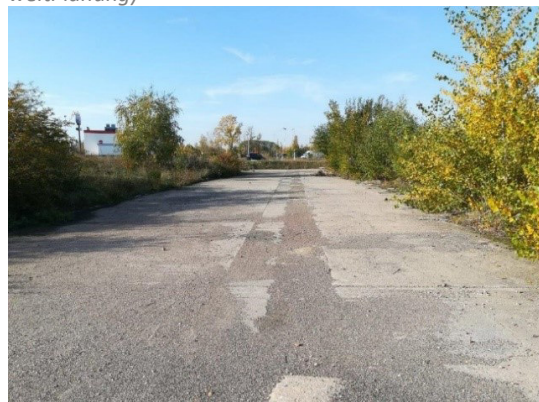


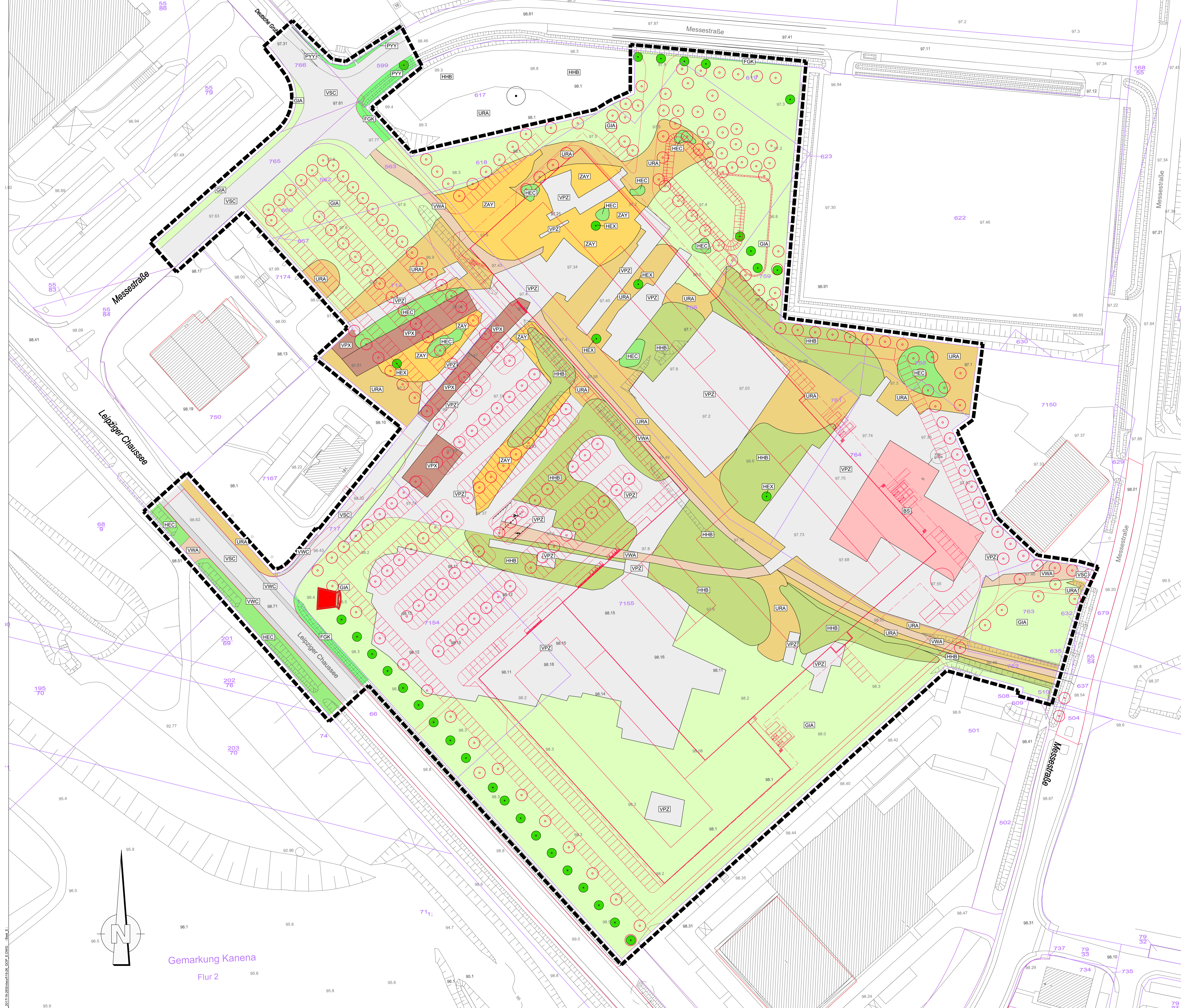
Abbildung 13: große versiegelte Fläche im inneren des Plangebietes (15.10.2019, Büro Schulz UmweltPlanung)

## **Anlagen**

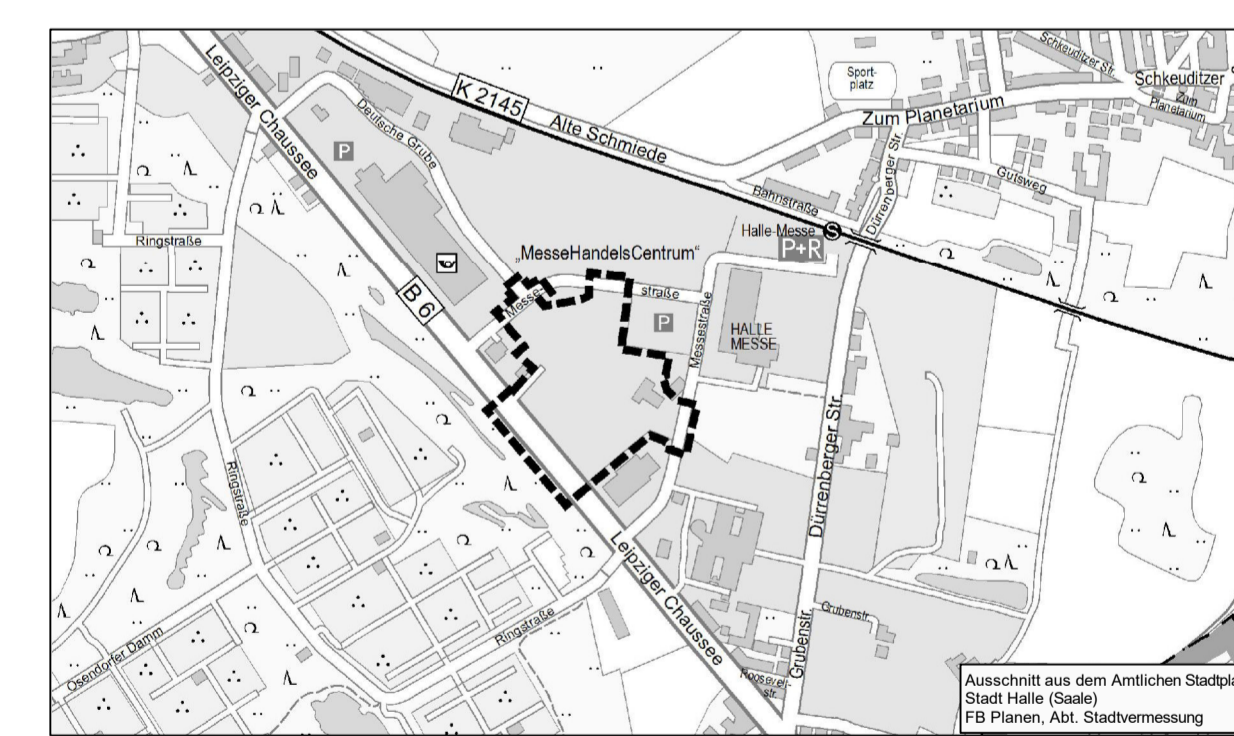
**Karte „Bestand der Biotop- und Nutzungstypen“**

**Karte „Konfliktplan Eingriffsregelung (aus B-Plan 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  
Hauptstraße 10  
97084 Würzburg  
Tel: 0931 274444  
Fax: 0931 274445  
mailto:info@architekten-wuerzburg.de

**Umweltbericht** SCHULZ  
Schulz  
Umweltplanung  
Schönbergstraße 10  
01796 Pirna  
Tel: 0351 44010-0  
Fax: 0351 44010-10  
mailto:schulz@umweltplanung.de

**Aktualitätsstand der Planung** 19. April 2024

**Gemarkung** Kanena

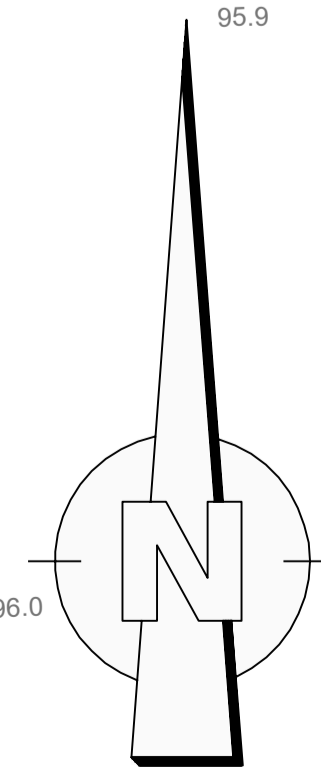
**Flur** 2

**Maßstab** 1 : 500

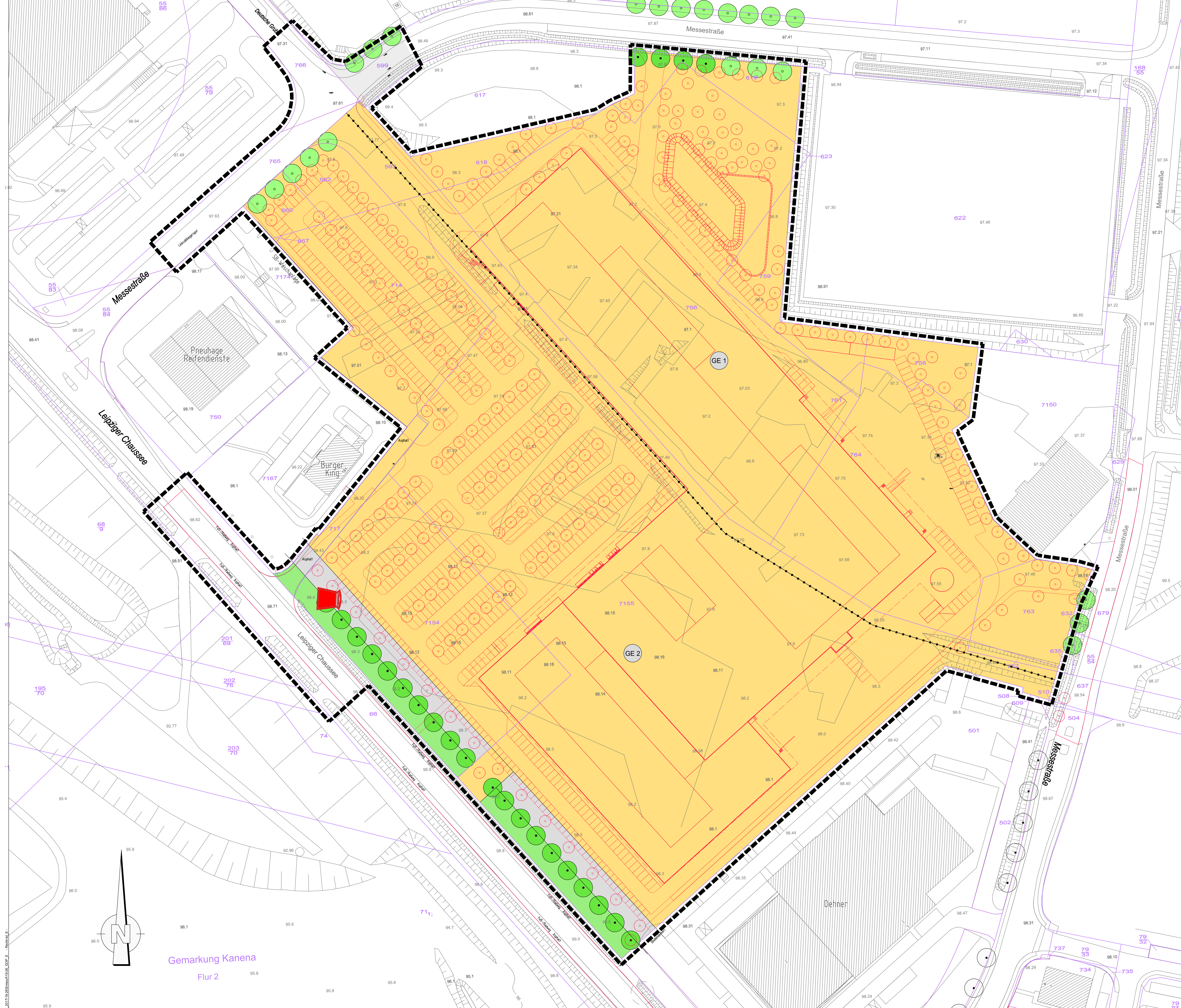
**Kartengrundlage** Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Halle (Saale)  
Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

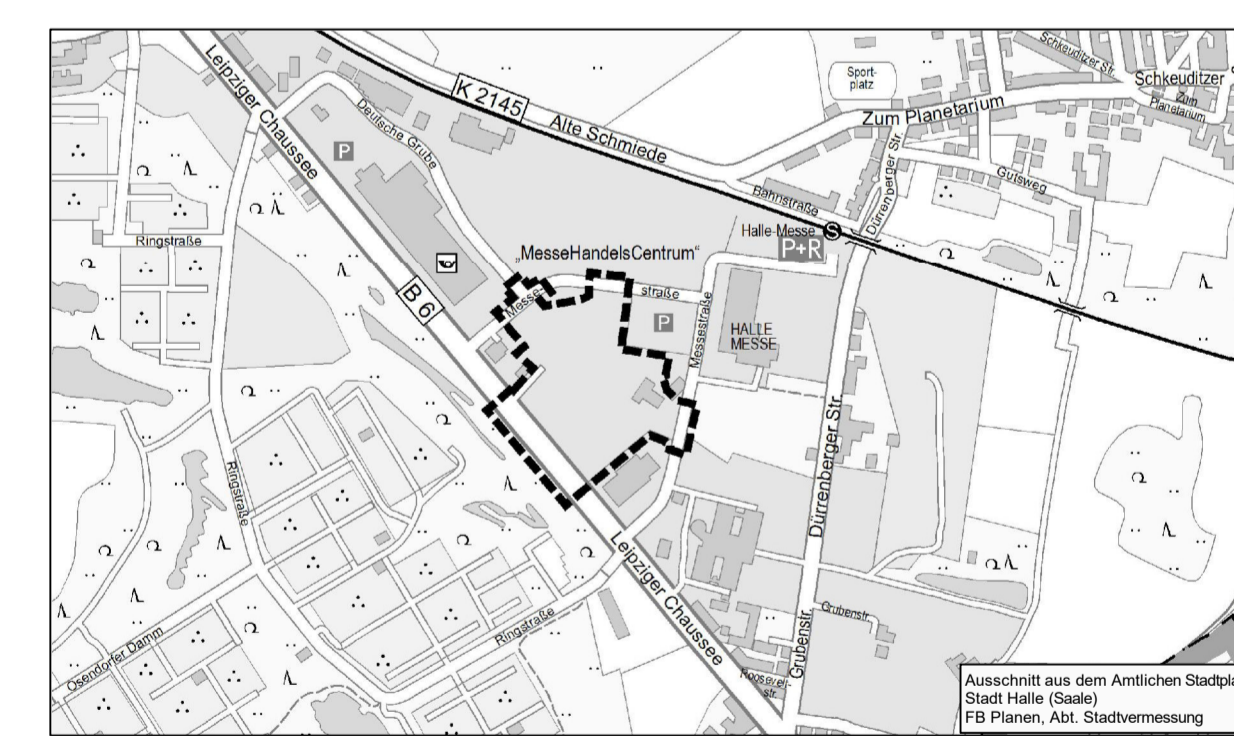
Gemarkung Kanena  
Flur 2



AWG 2019/15/BEREINIGUNG COP E-WG - Bsp. 1



- 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  
Tel: 0931 44010-0  
Fax: 0931 44010-10  
info@schulz-architekten.de

**Umweltbericht** SCHULZ  
Schulz  
Liedlstraße 10  
97084 Würzburg  
Tel: 0931 44010-0  
Fax: 0931 44010-10  
info@schulz-architekten.de

**Aktualitätsstand der Planung** 19. April 2024

**Gemarkung** Kanena

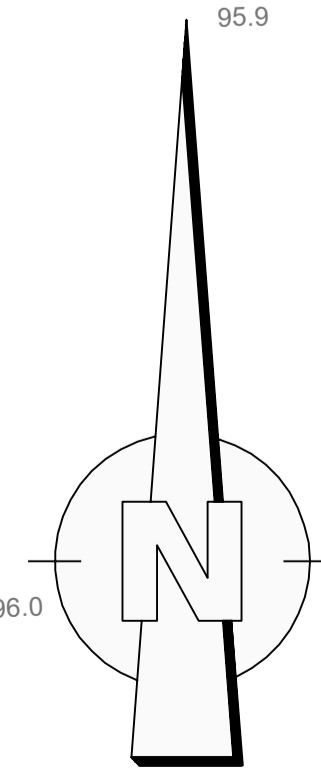
**Flur** 2

**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/BEREAM/1306\_COP\_E - R001/14/16



Gemarkung Kanena  
Flur 2

