



HALLE ★ *Die Stadt*

Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2007/06737**
Datum: 18.10.2007
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser: GB Planen, Bauen und
Straßenverkehr

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	11.12.2007	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	12.12.2007	öffentlich Entscheidung

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 101.1 Sportzentrum Böllberger Weg
- Änderung des Aufstellungsbeschlusses zu den Bebauungsplänen 101.1
und 101.2
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungs-
planes Nr. 101.1

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101.1 Böllberger Weg/Karl-Meseberg-Brücke erfolgt künftig vorhabenbezogen gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 101.1 Sportzentrum Böllberger Weg.
2. Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101.1 ergibt sich aus der Plandarstellung (siehe Anlage 1) der Vorlage. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101.1 ist gegenüber dem bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101.1 (Beschluss-Nr. III/2004/04052) geändert. Die in der Anlage 1 der Vorlage schraffiert gekennzeichnete Fläche wird in den Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 101.2 Glauchaer Straße/Böllberger Weg/Weingärten einbezogen.
3. Der Stadtrat beschließt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101.1 Sportzentrum Böllberger Weg in der vorgelegten Fassung mit Begründung und Umweltbericht öffentlich auszulegen.

Finanzielle Auswirkungen: keine

Dr. Thomas Pohlack
Beigeordneter

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.101.1, Sportzentrum Böllberger Weg

- Änderung der Aufstellungsbeschlüsse zu den Bebauungsplänen Nr. 101.1 und 101.2**
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101.1**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll auf Antrag des Vorhabenträgers erfolgen, um die rechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Mehrfachsporthalle mit Gastronomiebetrieb und weiteren Nebennutzungen zu schaffen. Die bisherigen Planungsabsichten, wonach auf dem Gelände verschiedene Gewerbebetriebe und Wohnbauten errichtet werden sollten, haben sich über mehrere Jahre als nicht umsetzbar erwiesen, sodass es sich auch von daher anbietet, den neuen Planungsvorstellungen des Vorhabenträgers nachzukommen. Das jetzige Vorhaben hat seinen Ursprung in den seit mehreren Jahren bestehenden Überlegungen des Tennisclubs Halle-Böllberg 1953 e.V., im Bereich Warneckstraße eine Tennishalle zu errichten. Zu diesem Nutzungsteil kommen nach dem jetzigen Konzept eine Achtfachkegelbahn für die Nutzung durch die Halleschen Kegelvereine sowie als weitere Sportarten Badminton, Squash, Beach- Volleyball, Fußball und Klettern (Free climbing). Die Sportanlagen werden durch eine Gaststätte mit sommerlicher Außengastronomie und Pensionsbetrieb (10 Doppelzimmer) ergänzt. Der Standort mit seiner Lage an der Saaleaue und zugleich noch im innerstädtischen Bereich ist für ein Hallensportzentrum wie es hier geplant wird sehr gut geeignet. Angrenzend an das Vorhabengebiet ist mittelfristig der Ausbau des Böllberger Weges vorgesehen. Die dafür notwendigen Flächen, einschließlich der Flächen für eine ggfs. notwendige neue Anbindung der Straße Weingärten, werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Der bisher vorgesehene Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101.1 wird um die Fläche reduziert, die für eine vorhabenbezogene Planung nicht relevant ist. Dabei wird die Fläche dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101.2 Glauchaer Straße/Böllberger Weg/Weingärten zugeordnet.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in dem beigefügten Umweltbericht dargelegt sind. Durch das Vorhaben sind keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen vorgesehen.

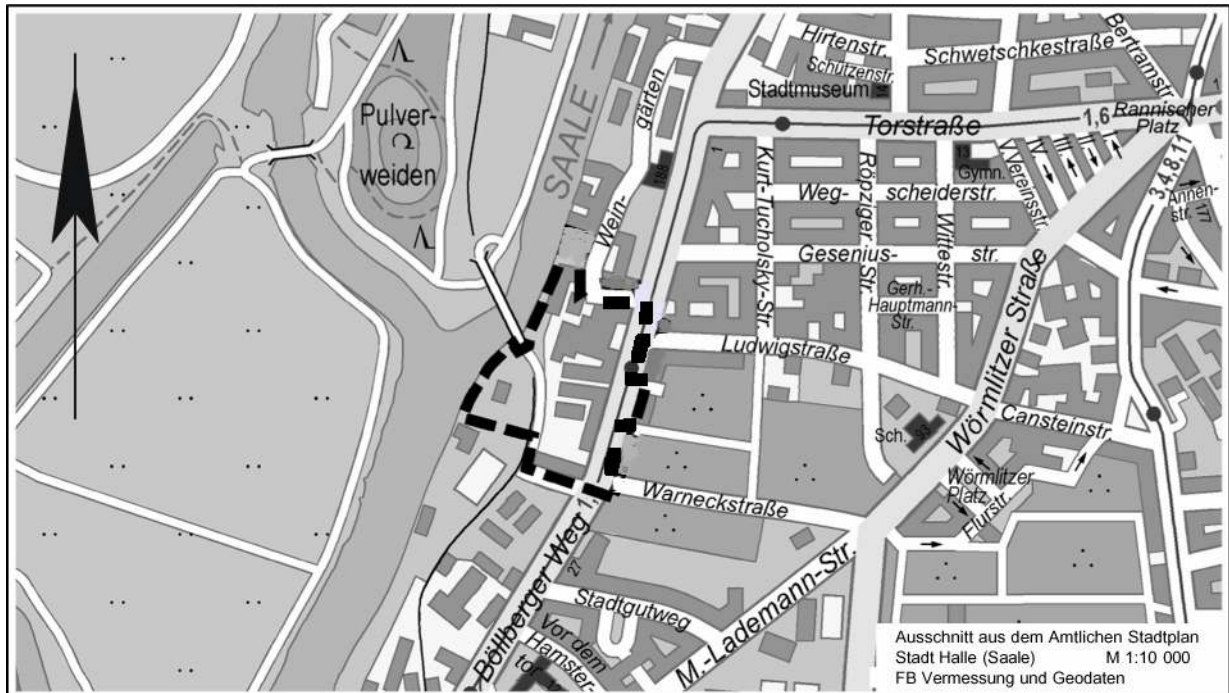
Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die im Juni/ Juli 2007 erfolgt sind, werden zeitlich parallel mit dieser Vorlage zu einer vorgezogenen Abwägung vorgelegt. Somit sind die Entscheidungsgrundlagen, die zu den Inhalten des Planentwurfs geführt haben, insgesamt transparent und nachvollziehbar.

Die Familienverträglichkeit der Planung wurde geprüft. Die Familienverträglichkeit und die Kinderfreundlichkeit der Planung werden u. a. durch eine vorgesehene Kinderbetreuung innerhalb des Betriebes der Sportstätten gewährleistet. Auch mit dem Bau eines Fußgängerüberweges über den Böllberger Weg wird den Belangen der Familien entsprochen. Ansonsten enthält die Planung keine Inhalte, von denen eine Beeinträchtigung der Belange der Familien zu erwarten wäre. Dies wurde auch von den Teilnehmern der Jour fixe am 06.08.2007, als das Vorhaben vorgestellt wurde, bestätigt.

Stadt Halle (Saale)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 101.1

Sportzentrum Böllberger Weg



Begründung

-Entwurf-

Vorhabenträger:

Holm Lischewski
Holzhäuser Straße 81
04299 Leipzig

Planungsbüro:



Philipp-Müller-Straße 10

06110

Halle (Saale)

Hensen

Umweltbericht:

Dipl.-Ing. Friedhelm

Büro für Naturschutz
und ökologisches

Halle, den 09.11.2007
04416 Markkleeberg

I. STÄDTEBAULICHER TEIL

1. PLANUNGSANLASS UND VORHERIGE PLANUNGSABSICHTEN FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHT FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

3.1 BESTEHENDE PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

3.2 BEURTEILUNG AUS SICHT DER LANDES- UND REGIONALPLANUNG FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

**3.4 LANDSCHAFTSPLANERISCHE
BINDUNGEN.....4**

4. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

4.1 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

4.2 BAULICHER BESTAND FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

4.3 VERKEHRERSCHLIEßUNG FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

4.4 STADTTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG..... FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

5.1 NUTZUNGSKONZEPT FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

5.2 VERKEHRERSCHLIEßUNG FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

5.3 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

5.3.1 LAGE UND ART DER FREIFLÄCHEN FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

5.3.2 DURCHGÄNGIGKEIT DES AUENBEREICHES FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

5.3.3 GEHÖLZPFLANZUNGEN UND STRUKTUR..... FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

5.3.4 SONSTIGE ANLAGEN UND GRÜNFLÄCHEN..... FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

6. BEGRÜNDUNG ZUM VORHABEN SOWIE ZU WEITEREN FESTSETZUNGEN FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

**6.1 VORHABEN INNERHALB DES VORHABEN- UND
ERSCHLIEßUNGSPLANES.....FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.**

6.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

6.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

6.1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

6.1.4 STELLPLÄTZE FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

6.1.5 NEBENANLAGEN FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

6.1.6 VERKEHRSFLÄCHEN FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

6.1.7 FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

**6.2 FESTSETZUNGEN AUßERHALB DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANES
FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.**

7. STADTTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG.....FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

8. FLÄCHENBILANZ FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

9. PLANVERWIRKLICHUNGFEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

10. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

Zu dieser Begründung gehört als Teil II der Umweltbericht mit Anlagen.

1. Planungsanlass und vorherige Planungsabsichten

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich Böllberger Weg/ Warneckstraße erfolgt, um die rechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Mehrfachsporthalle mit Gastronomiebetrieb und weiteren Nebennutzungen zu schaffen.

Das Vorhaben hat seinen Ursprung in den seit mehreren Jahren bestehenden Überlegungen des Tennisclubs Halle-Böllberg 1953 e.V., auf dem Gelände ehemaligen Plastwerkes eine Tennishalle zu errichten. Zu diesem Nutzungsteil kommen nach dem jetzigen Konzept eine Achtfachkegelbahn für die Nutzung durch die halleschen Kegelvereine sowie als weitere Sportarten Badminton, Squash, Beach-Volleyball, Fußball und Klettern. Die Sportanlagen werden durch eine Gaststätte mit sommerlicher Außengastronomie und Pensionsbetrieb (10 Doppelzimmer) ergänzt.

Der Standort mit seiner Lage an der Saaleaue und zugleich noch im innerstädtischen Bereich ist für ein Hallensportzentrum wie es hier geplant wird sehr gut geeignet.

Die bestehenden Sportstätten der bereits hier ansässigen Vereine werden ergänzt und auf eine ganzjährige Nutzung ausgeweitet. Damit ist das Konzept wirtschaftlich tragfähig.

Für den Geltungsbereich war zunächst die Aufstellung eines nicht vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beabsichtigt. Die Planungsarbeiten dazu begannen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 Glauchaer Straße/Böllberger Weg am 26.06.1996. Wesentlicher Planungsanlass war die Trassenfreihaltung für den Straßenausbau des Böllberger Weges mit separatem Gleiskörper und gleichzeitiger Neuordnung der westlich anschließenden Flächen.

Im Zuge der weiteren Entwicklung verdichtete sich der Planungsbedarf für den Bereich des früheren Plastwerkgrundstückes. Durch den Eigentümer wurden verschiedene Planungskonzepte einer Mischnutzung veranlasst. Um dem konkreten Planungsbedarf beschleunigt nachzukommen, wurde mit dem Beschluss vom 26.05.2004 der Bebauungsplan Nr. 101.1 Böllberger Weg/Karl-Meseberg-Brücke aus dem ursprünglichen, größeren Aufstellungsbereich herausgeteilt. Die anderen Flächen aus dem ursprünglichen Aufstellungsbereich Nr. 101 wurden als Bebauungsplan Nr. 101.2 Glauchaer Straße/Böllberger Weg/Weingärten abgegrenzt. Der Aufstellungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 101.1 war als nicht vorhabenbezogener Plan zunächst noch größer gefasst. Insbesondere waren das Vereinsgelände des Tennisclubs Böllberg, der Straßenverlauf des Böllberger Weges von der Warneckstraße bis zur Straße Weingärten, sowie die unbebauten Flächen nördlich des eigentlichen Altindustriegeländes mit einbezogen. Tragfähige Investitionsabsichten ließen sich auf der Basis eines Mischnutzungskonzeptes aus Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen aber nicht verfestigen.

Da nun ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll, muss der Geltungsbereich auf die Flächen reduziert werden, die im Sinne des § 12 BauGB für das Vorhaben notwendig sind.

Die nicht für das Vorhaben benötigten unbebauten Grundstücke im Norden des bisherigen Geltungsbereiches werden dem Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101.2 zugeschlagen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.101.1 umfasst nach Vornahme der im Punkt 1 dargestellten Veränderungen ein ca. 3,8 ha großes Gebiet in der Gemarkung Halle, Flur 1 und Flur 14.

Die Fläche wird im Uhrzeigersinn beschrieben von Norden aus wie folgt umgrenzt:

1. Im Norden, an der Straße Weingärten beginnend entlang der westlichen und südlichen Seite dieser Straße zum Böllberger Weg, hier knickt die Grenze nach Süden ab und verläuft weiter,
2. im Osten entlang der östlichen Straßenseite des Böllberger Weges bis in Höhe des Hauses Böllberger Weg 21, hier verspringt die Grenze auf die Ostseite des Böllberger Weges und verläuft dann weiter nach Süden bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 73/13, diese befindet sich unmittelbar südlich des Hauses Böllberger Weg 23, entlang dieser Grenze weiter wieder bis zur westlichen Straßenseite des Böllberger Weges und hier weiter nach Süden bis zur Warneckstraße,
3. im Süden entlang der nördlichen Straßenseite der Verlängerung der Warneckstraße ab Böllberger Weg bis zur ehemaligen Hafenbahn,
4. von dort entlang der westlichen Grundstücksgrenze der ehemaligen Hafenbahntrasse (Gemarkung Halle, Flur 5, Flurstück 90/10) bis zu der nördlichen Grenze der vorhandenen Tennisanlagen (südliche Grenze des Flurstückes 88/1, Gemarkung Halle, Flur 1) und dann entlang dieser Grundstücksgrenze nach Westen bis zur Saale,
5. im Westen an der Saale bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 76/10 (ehemaliges Plastwerkgrundstück), hier ca. 30 m nach Osten, dann ca. 40 m nach Süden,
6. weiter ca. 23 m nach Osten bis zum Schnittpunkt mit einer gedachten Linie, die eine näherungsweise gerade Verlängerung der westlichen Straßenseite der Straße Weingärten darstellt, entlang dieser Linie nach Norden bis zum Ausgangspunkt.

Der Bereich für das eigentliche Bauvorhaben mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) umfasst den größten Teil des ehemaligen Brauerei- und späteren Plastwerkgeländes Böllberger Weg 185, in etwa ab einer Linie südlich der Straße „Weingärten“ (Flurstück 76/10) sowie den Garagenhof nördlich der Warneckstraße (Flurstück 76/9). Er umfasst zudem auch das Grundstück westlich der ehemaligen Hafenbahntrasse am Ende der Warneckstraße (Flurstück 88/2).

3. Übergeordnete und sonstige Planungen, Planungsrecht

3.1 Bestehende planungsrechtliche Situation

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches, zwischen Böllberger Weg und der Böschungsoberkante des Saaleufers bzw. der ehemaligen Hafenbahn, ist unbeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB.

Das Saaleufer unterhalb der Böschungsoberkante sowie die Grünbereiche westlich der ehemaligen Hafenbahn werden als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB eingestuft.

3.2 Beurteilung aus Sicht der Landes- und Regionalplanung

Aus Sicht der Landesplanung ist gemäß entsprechender Stellungnahme der oberen Landesplanungsbehörde vom 23. Juli 2007 die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Auch aus Sicht der Regionalplanung werden, sofern der angrenzende Überschwemmungsbereich in der Planung berücksichtigt wird, keine Bedenken erhoben (Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft vom 6. Juli 2007).

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt entlang der Westseite des Böllberger Weges in einem ca. 400 m langen Streifen, der sich in etwa von der Torstraße bis zur Max-Lademann-Straße zieht, vorwiegend gemischte Bauflächen dar. Das nördlich des Plangebietes gelegene Haus der Wohnhilfe ist als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Die so insgesamt definierte Mischnutzungszone ist mit den darin bestehenden Nutzungen Künstlerhaus 188, der Kindertagesstätte an der Warneckstraße und den Behindertenwerkstätten deutlich durch soziale und kulturelle Einrichtungen, die teilweise auch gewerblichen Charakter haben, geprägt. Der Wohnnutzungsanteil ist gering.

Der Böllberger Weg ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Entlang des Saaleufers und im Verlauf der verlängerten Warneckstraße sind Grünflächen dargestellt. Außerdem stellt der FNP westlich der Straße „Weingärten“ Wohnbauflächen und südlich der oben erwähnten Mischnutzungszone ein Sondergebiet für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 101.1 sieht in den dargestellten Mischbauflächen ausschließlich solche Nutzungen vor, die auch in einem Mischgebiet zulässig sind. Wie später im Umweltbericht noch ausgeführt wird, liegen die von dem Vorhaben zu erwartenden Lärmimmissionen deutlich unterhalb des derzeit vorhandenen Verkehrslärmniveaus. Andere vorhabenspezifische Emissionen spielen planerisch keine Rolle. Insoweit werden die Grundzüge der Planung bezüglich des Störgrades der geplanten Nutzungen gewahrt.

Die insgesamt dargestellte Mischnutzungszone ist nicht vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Sowohl in der ca. 2.100 qm großen Fläche am nördlichen Rand des Grundstückes des ehemaligen Plastwerkes an der Straße Weingärten, die nicht für das Vorhaben überplant wird und nach § 34 BauGB mit einer Wohnnutzung bebaut werden soll, als auch auf den derzeit ungenutzten Grundstücken im Nordteil der Mischnutzungszone besteht die Möglichkeit, Wohnnutzungen anzusiedeln. Der Wohnanteil wird in der Mischnutzungszone stets eher gering bleiben. Dies widerspricht nicht den Grundzügen der Planung. Es gibt aus dem planerischen Entwicklungsgebot für Bebauungspläne heraus keine Vorschrift, nach der in einer nach FNP dargestellten gemischten Baufläche ein Wohnnutzungsanteil in einer bestimmten (Mindest-) Größenordnung erreicht werden muss. In der Mischnutzungszone muss lediglich nach entsprechender vollständiger baulicher Entwicklung ein Wohnanteil erkennbar vorhanden sein. Dabei bedingen die örtlichen Gegebenheiten, insbesondere die hohen Lärmbelastungen vom Böllberger Weg, dass die Wohnnutzung gebietsspezifisch stets ein geringeres Gewicht haben wird als andere, weniger stöempfindliche Nutzungen. Ein Mischgebiet mit einem geringen Wohnanteil entspricht also den örtlichen Verhältnissen.

Die vorgesehene Planung ist als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit VEP, wobei im Geltungsbereich des VEP kein Baugebiet nach der BauNVO festgesetzt werden muss, mit den oben genannten Gründen aus dem FNP entwickelt.

Entsprechend dem Erläuterungsbericht zum FNP ist der bestehende Saalezugang zur Hafenbahnbrücke intensiver mit Bäumen zu flankieren, diesem Ziel kommt die Planung nach.

3.4 Landschaftsplanerische Bindungen

Der im Vorentwurf vorliegende Landschaftsplan sieht eine grobe Zweiteilung des Gebietes vor. Das heißt, uferbegleitend und westlich der ehemaligen Hafenbahntrasse sollen sich die bestehenden Grünflächen mit Altbaumbestand weiterentwickeln, der Bereich der Altindustrieflächen soll als Baugebiet weiterentwickelt werden.

Landschaftsplanerische Bindungen bestehen vor allem durch den Schutzstatus von Flächen westlich der früheren Hafenbahn als geschützter Biotop. Ferner ist der wertvolle Altbaumbestand innerhalb des Plangebietes zu erhalten.

Nähere Angaben enthält der Umweltbericht.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 76/10 und 88/2 sind Privateigentum. Dabei ist das Grundstück 88/2 westlich der Hafenbahntrasse sowie eine ca. 5.000 m² große Teilfläche des Flurstücks 76/10 bereits Eigentum des Vorhabenträgers. Die Flurstücke 90/10, 23/19, 73/13, 76/9 und 510/74 sind Eigentum der Stadt Halle (Saale). Das Flurstück 88/1 ist Eigentum des Bundes.

4.2 Baulicher Bestand

Das Gelände des ehemaligen Plastwerkes liegt brach. Die leerstehenden Fabrikgebäude aus dem späten 19. Jahrhundert sind durch ihre Gebäudehöhen teilweise von weitem sichtbar. Aufgrund des fortschreitenden Verfalls und der mit einer Sanierung verbundenen hohen Baukosten ist eine Erhaltung des Ensembles nicht realistisch.

Von besonderer Bedeutung ist die Topographie des Plangebietes. Der Höhenunterschied zwischen dem Böllberger Weg und dem Saaleufer beträgt bis zu 13 m. Die Gleisanlagen der alten Hafenbahn im Westen des Plangebietes stehen unter Denkmalschutz. Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Garagenhof.

4.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird für den Kfz-Verkehr von der Hauptverkehrsstraße Böllberger Weg erschlossen.

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches entlang der alten Gleisanlagen der Hafenbahn befindet sich der Saale-Radwanderweg, der hier von der Verlängerung der Warneckstraße zur Karl-Meseberg-Brücke über die Saale bis zu den Pulverweiden führt.

Die Haltestellen des ÖPNV liegen in sehr guter Erreichbarkeit. Am Böllberger Weg befindet sich eine Haltestelle der Linien 1 und 6 in Richtung Südstadt bzw. Frohe Zukunft und Reileck.

4.4 Stadttechnische Erschließung

Die notwendigen Versorgungsleitungen für das Vorhaben liegen im Böllberger Weg, ebenso der Schmutzwasseranschluss. Die Anbindung der Bauvorhaben erfolgt von dort. Die Regenentwässerung erfolgt durch eine Rohrleitung in die Saale. Die dazu notwendige wasserrechtliche Erlaubnis wurde bereits beantragt.

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept umfasst auf einer überbauten Fläche von rund 11.100 m² folgende Sportangebote:

- 4 Tennisplätze
- 8 Badmintonplätze
- 8 Squash-Boxen
- 5 Beach-Volleyballplätze
- 5 Fußballplätze für Hallenfußball
- 1 Kletterwand
- 1 Kegelanlage mit 8 Bahnen

Hinzu kommen ein Bar- und Restaurantbetrieb mit 190 Plätzen und ein Angebot für die Kinderbetreuung während des Sportstättenbesuches. Ferner werden 10 Fremdenzimmer angeboten, die vorrangig der Unterbringung auswärtiger Sportler dienen sollen.

Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt ca. 22.800 m², davon sind ca. 11.000 m² überbaut und weitere ca. 5.000 m² baulich genutzt. Rund 6.800 m² werden parkartig gestaltet.

In dem Freibereich westlich der Hafenbahn werden ein Biergarten und eine Minigolfanlage vorgesehen. Insgesamt sind hier weitere 5.000 m² Freianlagen vorgesehen. Der angrenzende Biotopbereich wird dabei nicht überplant. Südlich davon wird eine Fläche für einen Tennisplatz festgesetzt. Bei diesem Tennisplatz handelt es sich um ein Vorhaben des TC Böllberg. Da der naturschutzfachliche Ausgleich für dieses Vorhaben im Rahmen des VEP realisiert werden soll besteht ein unmittelbarer planerischer Zusammenhang dieses Vorhabens mit dem VEP.

Nördlich des Sportzentrums ist außerhalb des Plangeltungsbereiches ein mehrgeschossiges Wohngebäude vorgesehen, das jedoch nicht zu dem Bauvorhaben des Vorhabenträgers gehört. Es handelt sich bei der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksfläche um eine erschlossene Innenbereichslage, sodass für die beabsichtigte Nutzung kein Baurecht geschaffen werden muss.

5.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt vom Böllberger Weg.

Vom Knoten Ludwigstraße aus wird eine neue Anbindung der vorhandenen Straße Weingärten an den Böllberger Weg als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen. Der Regelquerschnitt umfasst hier einen einseitigen Gehweg mit 2,0 m Breite sowie eine Fahrbahn mit 6,5 m Breite, auf der einseitig, durch entsprechende Beschilderung und Markierung ausgewiesen geparkt werden kann. Diese Straße ist aber verkehrlich als Verbindung zur Straße Weingärten erst erforderlich, wenn der Böllberger Weg ausgebaut wird. Vorerst wird sie nur als Zufahrt zum Vorhaben benötigt. Daher wird im VEP für das Teilstück zwischen der Stellplatzzufahrt und der vorhandenen Straße kein Vollausbau vorgesehen. Es wird hier lediglich eine erste Ausbaustufe als Feuerwehrezufahrt realisiert. Der Vollausbau erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt mit dem Ausbau des Böllberger Weges und ist nicht Gegenstand des VEP.

Die Ausgestaltung des Knotenpunktes und die Steuerung des Verkehrs von und zu den Stellplätzen wurde durch ein verkehrsplanerisches Gutachten untersucht. Das Gutachten sagt aus, dass in Verkehrsspitzen Wartezeiten vor allem für die Linksabbieger zu erwarten sind. Dies gilt für das gegenwärtige Verkehrsaufkommen auf dem Böllberger Weg und trifft für den aus der Ludwigstraße kommenden Verkehr bereits heute, ohne die zusätzliche Anbindung des Sportzentrums, zu.

In der Prognose für das Jahr 2015 wird davon ausgegangen, dass das Verkehrsaufkommen auf dem Böllberger Weg spürbar zurückgeht. Auch nach den Prognosewerten erreicht der Knoten Ludwigstraße aber nur eine schlechte Verkehrsqualität, wenn keine Signalisierung erfolgt. Es ist daher vorgesehen, den Knoten im Zuge eines Ausbaus des Böllberger Weges zu signalisieren. Für die Anbindung des Vorhabens ist eine Signalisierung nicht erforderlich. Das Linksein- und -ausbiegen wird vorerst ohne Signalisierung zugelassen. Dabei nimmt der Vorhabenträger in Kauf, dass seine Zufahrtsmöglichkeiten bei vermehrtem Auftreten von Unfällen und/oder Behinderungen der Straßenbahn auf ein Rechtssein- und -ausbiegen beschränkt werden.

Die zweite Anbindung des Sportzentrums befindet sich in Höhe des Haupteingangs. Bei dieser Ein- und Ausfahrt sind nur Rechtsabbiegebeziehungen vorgesehen.

Zur verbesserten Anbindung seines bestehenden Geländes plant der TC Böllberg unabhängig von dem Vorhaben „Sportparadies“ noch in diesem Jahr die Warneckstraße im Teilstück westlich des Böllberges Weges sowie den Hafenbahnweg im Teilstück zwischen Warneckstraße und Hafenbahnbrücke auszubauen. Eine weitere Anbindung des Sportzentrums erfolgt über die oben erwähnte auszubauende westliche Warneckstraße.

Diese soll nur als Einfahrt und nur für die Mitglieder des TC Böllberg nutzbar sein. Die Schrankenanlage wird hier entsprechend programmiert.

Das Sportzentrum benötigt nach den bis 2006 geltenden Schlüsselzahlen 200 Stellplätze, wenn alle Nutzer mit eigenem PKW anfahren. Da eine gute Straßenbahnverbindung besteht (2 Linien halten direkt vor der Tür) und die Sportler häufig Fahrgemeinschaften bilden, um gemeinsam mit einem PKW die Spielstätte aufzusuchen, wird davon ausgegangen, dass maximal 75 % der Nutzer mit dem eigenen Pkw kommen. Daraus folgt eine Reduzierung der Stellplatzzahl auf 150.

Im Verkehrsgutachten wird eine weitere Abschätzung des Stellplatzbedarfes auf einem etwas anderen Rechenweg vorgenommen. Es ergibt sich hier ein Maximalbedarf von 140 Stellplätzen für die Sportnutzungen und die Gastronomie ohne die Fremdenzimmer. Es lässt sich also feststellen, dass 150 Stellplätze einschließlich der Stellplätze für die 10 Zimmer ausreichen werden.

Das Gelände ist vom Böllberger Weg und vom Saaleradweg (ehem. Hafenbahn) gut mit dem Fahrrad und zu Fuß zu erreichen. Es werden folglich 80 Fahrradstellplätze eingerichtet. Um die Durchwegung zwischen dem Böllberger Weg und dem Saaleradweg zu verbessern, wird ein Fußweg als Querverbindung vom Norden des Baugrundstückes (Anbindung an die Straße Weingärten) bis zum Saaleradweg eingerichtet.

Um auch vom Böllberger Weg und von den dort gelegenen Haltestellen der Straßenbahn aus eine gute Erreichbarkeit für Fußgänger zu gewährleisten, wird ein signalisierter Fußgängerüberweg über den Böllberger Weg in Höhe des Haupteingangs zum Sportzentrum eingerichtet. Dieser signalisierte Überweg verbessert vor allem auch die Verkehrssicherheit für die Nutzer des Sportzentrums.

5.3 Grünordnerisches Konzept

5.3.1 Lage und Art der Freiflächen

Das Plangebiet des zukünftigen Sportzentrums befindet sich am südwestlichen Rand des Innenstadtbereiches von Halle, zwischen dem Böllberger Weg im Osten und der Saale mit einem Auwaldreststreifen im Westen. Ein Höhenunterschied von etwa 13 m trennt das Geländeniveau der Saale vom Niveau des Böllberger Weges, wobei ca. die Hälfte des Höhenunterschiedes als kurze, steile Böschungen im Uferbereich des Flusses ausgebildet sind. Das Gelände östlich des Uferbereiches wird als langgestreckte Böschung ausgebildet, wobei sich der Höhengsprung innerhalb der Sporthalle als Geschosssprung darstellt.

Die zu gestaltenden Freiflächen umfassen vorwiegend Funktionsbereiche und Flächen östlich der Halle zum Böllberger Weg sowie parkartig gestaltete Flächen und in ihrem Bestand zu erhaltende Auenbereiche im Westen zwischen Gebäude und Saale.

Durch den in seiner Flächenausdehnung großen Baukörper und die dadurch entstehenden großzügigen umgebenden Flächen ergibt sich die Möglichkeit einer zusammenhängenden Gestaltung und Durchwegung des Gebietes. Der Charakter der Flächen bleibt öffentlich, es ergeben sich neue Wegeverbindungen.

Bedingt durch die Länge des Gebäudes ergeben sich vor und hinter dem Sportkomplex zwei Bereiche mit unterschiedlicher Ausstrahlung und Funktionalität. Während die Flächen am Böllberger Weg vorwiegend der Zuwegung und Verkehrserschließung sowie dem Stellplatzangebot dienen und städtisch geprägt sein sollen, erschließt sich der Bereich westlich der Halle bis zur Saale ausschließlich Fußgängern und Radfahrern als „Landschaft am Fluss“, zur Erholung und als Zugang zu den Saaleinseln und zum

Landschaftsschutzgebiet Pulverweiden.

5.3.2 Durchgängigkeit des Auenbereiches

Der Auwaldreststreifen entlang der Saale und in den Böschungsbereichen soll in seinem jetzigen Bestand erhalten bleiben, im südlichen Teil wird er um einige Gehölze der Hartholzaue ergänzt. Durch die Länge der Durchwegung des geplanten Grundstückes vom Tennisclub bis zur Bebauung im Norden wird der Gehölzsaum an der Saale auf einer größeren Länge erlebbar werden, als dies bisher der Fall war.

5.3.3 Gehölzpflanzungen und Struktur

Die geplanten Gehölzpflanzungen unterscheiden sich in ihrer Struktur auf der Ostseite sowie der Westseite der Sporthalle. Die Nord-, Süd- und Ostseite des Hallenvorbereiches soll städtisch wirken und an die bestehenden Strukturen des Böllberger Weges angepasst werden. Deshalb werden dort Baumreihen und -alleen vorgesehen.

Nördlich und südlich der Halle sind es Eschen und Ahorne, entlang des Böllberger Weges ist eine Doppelreihe Linden geplant.

Die Flächen an der Saale hingegen sollen parkartig wirken und in den bestehenden Gehölzgürtel übergehen. Als Arten sind hierfür Vertreter der Hartholzaue vorgesehen, wie Ulme, Stieleiche, Esche und Traubenkirsche, die locker verteilt die Fläche strukturieren und die Auwaldstücke ergänzen.

5.3.4 Sonstige Anlagen und Grünflächen

Westlich des Fuß- und Radweges soll eine Fläche als Freisitz für die Gäste der Sporthalle und öffentlich zugänglicher Biergarten gestaltet werden. Angelegt wird der Freisitz auf einem bestehenden Plateau vor einer Böschungskante zum Saaleufer hin, eingefasst wird er von Hecken und niedrigen Klinkermauern, der Bodenbelag soll aus einer wassergebundenen Decke bestehen.

In ähnlicher Art und Weise könnte der „Saaleausblick“ in Norden des Gebietes gestaltet werden. Unterhalb der Böschung, vom Freisitz aus zugänglich, soll eine Minigolfanlage entstehen, die in das bestehende Gelände integriert wird.

6. Begründung zum Vorhaben sowie zu weiteren Festsetzungen

6.1 Festsetzungen innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt innerhalb des VEP ein ca. 17.000 m² großes Gebiet für Sporthallen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes fest (Vorhabengebiet „Vg 1“). Weiter wird ein ca. 1.600 m² großes Gebiet festgesetzt, in dem notwendige Stellplätze für das Vorhabengebiet 1 angeordnet werden können sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig sind (Vorhabengebiet „Vg 2“). Ein weiteres, ca. 800 m² großes Gebiet wird als Vorhabengebiet 3 „Vg 3“ für einen Biergarten festgesetzt. Es wird ferner textlich festgesetzt, dass innerhalb der Vorhabengebiete nur solche Nutzungen zulässig sind, für die sich ein Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag zur Durchführung verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Die Festsetzungen dienen dazu, die insbesondere unter Nr. 5.1 dargelegten Entwicklungsziele zu verwirklichen. Diese sind wiederum mit den Zielen der Stadtentwicklung begründet. Die jetzige Konzeption mit einer unempfindlichen und zugleich nicht wesentlich störenden Bebauung am Böllberger Weg und einem dadurch abgeschirmten Freiraumbereich an der Saale entspricht den städtebaulichen Anforderungen an eine Neubebauung des Standortes. Für die jetzt vorgesehene sportliche Nutzung spricht, dass sie an diesem Standort räumlich gut an den Erholungsraum der innerstädtischen Saaleaue

angebunden ist. Sie ergänzt die bestehenden Freizeitangebote in und um diesen Erholungsraum in hervorragender Weise, wobei für ein Angebot in der vorgesehenen Größenordnung zudem nur sehr wenige ähnlich geeignete Standorte an der Saale vorhanden sind. Außerdem spricht die räumliche und funktionale Verbindung zwischen den geplanten Hallensportanlagen und den bestehenden Tennisfreiplätzen für die jetzige Planung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan macht von der Möglichkeit des § 12 BauGB Gebrauch, wonach innerhalb des VEP Festsetzungen getroffen werden können, die von den allgemeinen „Katalogfestsetzungen“ nach der BauNVO abweichen.

Dies ist planerisch sinnvoll, da im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig werden dürfen (s. o.), für die eine Durchführungsverpflichtung eingegangen wurde.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe der baulichen Anlagen als Obergrenze und durch die Grundfläche (GR) bestimmt. Die festgesetzten Maßzahlen sind aus der Architektur des Vorhabens entwickelt.

Die unterschiedlichen Gebäudehöhen der einzelnen Teilbaukörper sind ein wesentliches Gestaltungsmerkmal des Vorhabens. Sie werden differenziert festgesetzt, um die angestrebte Höhengliederung der Baumassen zu verwirklichen und nachträgliche, dem Konzept widersprechende Veränderungen zu vermeiden. Aufgrund der großen Länge des Baukörpers von über 180 m ist es erforderlich die Gebäudehöhen auf ein Maß zu begrenzen, das die in der Umgebung vorhandenen Höhen unterschreitet. So kann eine zu massige städtebauliche Wirkung vermieden werden.

Die Grundfläche entspricht bezogen auf das Baugrundstück (einschließlich der privaten Grünflächen östlich des Saaleradweges, jedoch ohne Biotopbereiche) in etwa einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5. Dieses Maß wurde als Mittelwert zwischen der geringeren Bebauungsdichte auf dem südlich benachbarten Grundstück der Kindertagesstätte (GRZ ca. 0,2) und der hohen Bebauungsdichte der nordöstlich am Böllberger Weg angrenzenden Bebauung (GRZ bis 0,7) ausgewählt.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche hat eine maximale Längenausdehnung von 183,50 m und eine maximale Tiefe von 68,80 m. Sie entspricht dem städtebaulichen Konzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, das die Anordnung des Baukörpers entlang des Böllberger Weges vorsieht. Die Maße ermöglichen die Umsetzung des Vorhabens, gehen aber wegen der Größe des Vorhabens auch nicht über dessen konkrete Anforderungen hinaus.

6.1.4 Stellplätze

Für das Vorhaben werden, wie schon zuvor dargelegt, 150 Stellplätze für Pkw sowie 80 Fahrradstellplätze vorgesehen. Zum Schutz der Freiflächen und des angrenzenden Erholungsraumes sollen in den südlich und westlich gelegenen Grundstücksflächen, auch soweit sie keine Grünflächen sind, keine Stellplätze angelegt werden. Die Zulässigkeit der Stellplätze wird daher innerhalb des VEP auf Flächen entlang des Böllberger Weges beschränkt. Die Flächengröße entspricht dem Bedarf des Vorhabens einschließlich Ein- und Ausfahrten.

6.1.5 Nebenanlagen

Gebäude sind als Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche von wenigen Ausnahmen abgesehen, unzulässig. Aufgrund des großen Umfangs, den der

Hauptbaukörper erreicht, wären weitere Nebengebäude im Gebiet des VEP städtebaulich problematisch. Es ist aufgrund der Größe des Baukörpers zwingend erforderlich, die umgebenden Flächen von Gebäuden frei zu halten. Ausnahmen bilden lediglich Gebäude, die für die Versorgungstechnik erforderlich sind (zum Beispiel eine Trafostation der EVH) sowie im Vorhabengebiet 3 ein Nebengebäude für den Biergartenausschank mit maximal 30 m³ umbautem Raum.

6.1.6 Verkehrsflächen

Es werden aus drei Gründen, jeweils zur Umsetzung des unter Nr. 5.2 beschriebenen Verkehrskonzepts, öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt:

Zum Ersten sind für den Fall, dass im Böllberger Weg Straßenbahnhaltestellen mit seitlichen Bahnsteigen angelegt werden, Flächen für eine Verbreiterung des Straßenraumes festgesetzt. Diese werden durch die Stadt Halle im Bedarfsfall erworben, näheres regelt der Durchführungsvertrag.

Zum Zweiten wird eine Teilfläche des bestehenden Böllberger Weges, in der ein Fußgängerüberweg gebaut werden soll, als öffentliche Verkehrsfläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen.

Zum Dritten wird mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche für eine neue öffentliche Straße vom Böllberger Weg bis zur vorhandenen Straße Weingärten die Möglichkeit einer neuen Anbindung der Weingärten an den Böllberger Weg gesichert. Diese neue Anbindung soll beim Ausbau des Böllberger Weges hergestellt werden.

6.1.7 Festsetzungen der Grünordnung

Die Festsetzungen dienen der Umsetzung des unter Nr. 5.3 dargelegten gründerischen und freiraumplanerischen Konzeptes für das Vorhaben sowie zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt. Die detaillierte Begründung der einzelnen gründerischen Maßnahmen gibt der Umweltbericht. Die einzelnen Festsetzungen begründen sich kurz gefasst wie folgt:

a) Private Grünflächen

Für den Übergangsbereich zwischen dem Sportzentrum und dem Böschungsbereich der Saale ist eine Gestaltung als Parkanlage vorgesehen, dies wird entsprechend festgesetzt. Auch die Festsetzung privater Grünflächen für eine Minigolfanlage folgt aus dem Nutzungskonzept des Vorhabens.

Die geschützten Biotop im Uferbereich der Saale werden ebenfalls als private Grünflächen festgesetzt. Eine weitere Zweckbestimmungsfestsetzung erfolgt hier nicht, da sich der Nutzungszweck der Flächen aus den überlagernden Schutzbestimmungen des Naturschutzrechtes hinreichend ergibt, sie dienen ausschließlich als Naturreservate.

b) Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch textliche Festsetzungen werden Pflanzmaßnahmen für die Wiederherstellung von Auwaldflächen innerhalb der geschützten Biotop der Uferzone und in deren Randbereichen vorgesehen. Dies folgt aus den Zielen der Eingriffsminderung und des Ausgleiches, wie sie im Umweltbericht dargelegt sind.

Ferner wird zeichnerisch eine Fläche festgesetzt, in der sich Teile von vier vorhandenen Gewölbekellern befinden. Diese sind nach den artenschutzfachlichen Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vgl. Umweltbericht, Nr. 2.1.2.1) als Winterquartier von

Fledermäusen festgestellt worden. Es besteht somit nach europäischem¹ Recht im Rahmen der planerischen Abwägung die Verpflichtung, diese Keller zu erhalten und den Lebensraum der geschützten Art vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dieser Pflicht kommt die Stadt mit der entsprechenden Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach, wobei die Festsetzung dazu dient, die Ergebnisse des vorgenannten Gutachtens räumlich zu fixieren. Die Festsetzung wäre bei jeder Überplanung des Grundstücks, unabhängig von dem Vorhaben des Sportzentrums in gleicher Weise zu treffen und ist insoweit nicht allein durch das konkrete Vorhaben bedingt.

Im Zuge der faunistischen Bestandsaufnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Besiedelungen durch verschiedene Vogelarten an der Altbausubstanz festgestellt worden. Mit der festgesetzten Anbringung von Nist- und Brutkästen an den Neubauten sollen erhebliche Beeinträchtigungen für die im Gebiet vorgefundenen Tierarten vermieden werden und Ersatzlebensraum geschaffen werden.

c) Festsetzungen zu Anpflanzungen

In der Freiraumplanung des Vorhabens sind umfangreiche Einzelbaumpflanzungen enthalten. Die Baumstandorte einer doppelreihigen Pflanzung am Böllberger Weg werden zeichnerisch festgesetzt. Ihre Lage und Anordnung als straßenbegleitende Pflanzung ist für das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes von erheblicher Bedeutung. Ebenfalls wegen ihrer Bedeutung für das Erscheinungsbild des gesamten Gebietes werden die wegebegleitenden Baumpflanzungen am Saaleradweg (Hafenbahntrasse) festgesetzt.

In den privaten Grünflächen und sonstigen Freiflächen sind vorwiegend aufgelockerte Pflanzungen von Einzelbäumen und Baumgruppen vorgesehen. Es wird eine Mindestanzahl zu pflanzender Bäume festgesetzt, soweit die Pflanzungen zum Eingriffsausgleich erforderlich sind.

6.2 Festsetzungen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Die Hafenbahntrasse soll, wie bereits zuvor ausgeführt wurde, durch eine Baumaßnahme des TC Halle- Böllberg e.V. bereits im Jahr 2007 in dem Abschnitt, der durch den Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101.1 führt, ausgebaut werden. Sie gehört also nicht zum Vorhaben innerhalb des VEP. Die geplante Trasse wird gegenüber dem heutigen Verlauf begradigt und teilweise auch verbreitert. Zugleich verfügt die Stadt Halle (Saale) beidseits der Trasse über Grünflächen, deren Grenzziehung teilweise begradigt werden soll. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Grenzregelung zu schaffen und einen zusammenhängend lesbaren, eindeutigen Planinhalt zu gewährleisten, werden die künftigen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt. Die Verkehrsfläche erhält als Radwanderweg die besondere Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“.

Der TC Böllberg beabsichtigt, nördlich seines vorhandenen Geländes einen weiteren Tennisplatz zu errichten. Die dafür vorgesehene Fläche wird entsprechend festgesetzt.

7. Stadttechnische Erschließung

Die angrenzend an die zu bebauenden Grundstücke vorhandenen Versorgungsleitungen verfügen über eine ausreichende Kapazität, um eine Versorgung der geplanten Nutzungen sicher zu stellen. Die Schaffung der Hausanschlüsse obliegt dem Vorhabenträger. Er wird bis zum Abschluss des Durchführungsvertrages mit der Stadt auch den Abschluss entsprechender Versorgungsverträge nachweisen.

¹ Art. 12 in Verbindung mit Anhang IV der Richtlinie 92/43 EWG (sog. FFH-Richtlinie)

Für die Schmutzwasserentsorgung gilt das oben gesagte sinngemäß.

Die Ableitung des Regenwassers ist direkt in die Saale vorgesehen, da ausreichend aufnahmefähige Abwasserleitungen in der Vorflut nicht vorhanden sind. Die notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnisse sind beantragt.

8. Flächenbilanz	Flächenbezeichnung	Größe in m²	Flächenanteil in %
- Vorhabengebiete nach § 12 BauGB		20.088	53,2
- Private Grünflächen		11.190	29,6
- Flächen für Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB außerhalb von Grünflächen (Gewölbekeller)		782	2,1
- Öffentliche Grünflächen		1.385	3,7
- Öffentliche Verkehrsflächen		3.786	10,0
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		521	1,4
Gesamt		37.752	100,0

9. Planverwirklichung

Die Verwirklichung des VEP wird mit einem Durchführungsvertrag abgesichert. Für die Stadt Halle (Saale) ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Für die nach Verwirklichung des VEP anfallenden Straßenbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Ausbau der Haltestellen am Böllberger Weg muss die Stadt Straßenland erwerben. Hierzu wird mit dem Vorhabenträger ein Kaufvertrag abgeschlossen, der eine Kaufpreisfälligkeit und Besitzeinweisung zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme durch die Stadt vorsieht. Somit ist der Flächenerwerb vorerst ohne finanzielle Auswirkungen.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

Die Reaktivierung von Brachflächen ist nach wie vor, auch vor dem Hintergrund des Stadtumbaus, ein wesentliches städtebauliches Ziel. Die hier überplanten Flächen bieten die Möglichkeit der Ansiedlung von Gebäuden vor allem zur sportlichen Nutzung und damit der funktionalen und baulichen Ergänzung der in der Umgebung vorhandenen Anlagen des Sport- und Freizeitbereiches. Mit der Planung wird Investitionssicherheit geschaffen.

Ortsbild

Durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der überwiegende Bereich der derzeit brach liegenden Fläche des ehemaligen Plastwerkes und dessen Umfeldes einer neuen Nutzung zugeführt und somit ein Beitrag zur Verbesserung des Ortsbildes geleistet.

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist über das vorhandene öffentliche Straßennetz gewährleistet. Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist vom Böllberger Weg aus gegeben. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zu den Verbesserungsmaßnahmen, die sein Vorhaben in den vorhandenen öffentlichen Straßen erfordert, insbesondere zum Bau eines signalisierten Fußgängerüberweges über den Böllberger Weg.

Belange der Bevölkerung und der Wirtschaft

Die Belange der Wirtschaft werden mit der Revitalisierung des sich heute als Brachfläche darstellenden ehemaligen Gewerbestandorts berücksichtigt.

Für die umgebende Wohnbevölkerung entsteht keine Verschlechterung der Ausgangslage, da sich die Immissionssituation nicht wesentlich ändert. Durch die Anlage von Fußwegen zur Saale wird die Verbindung zwischen den Wohnquartieren und dem Erholungsraum der Saaleaue verbessert.

Für die Bevölkerung entsteht ein in der Stadt Halle in seiner Vielfalt einzigartiges und attraktives Angebot an Sportstätten.

Familienverträglichkeit

Die Familienverträglichkeit der Planung wurde geprüft. Die Familienverträglichkeit und die Kinderfreundlichkeit der Planung werden u. a. durch eine vorgesehene Kinderbetreuung innerhalb des Betriebes der Sportstätten gewährleistet. Auch mit dem Bau eines Fußgängerüberweges über den Böllberger Weg wird den Belangen der Familien entsprochen. Ansonsten enthält die Planung keine Inhalte, von denen eine Beeinträchtigung der Belange der Familien zu erwarten wäre. Dies wurde auch von den Teilnehmern des Jour fixe am 06.08.2007, als das Vorhaben vorgestellt wurde, bestätigt.

Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Die Planungskosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor. Auch die Übernahme der Ausbaukosten für die Erschließung und der Kosten für grünordnerische Maßnahmen wird vertraglich geregelt.

PRÄAMBEL

Satzung der Stadt Halle (Saale) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 101.1, Sportzentrum Böllberger Weg

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 101.1, Sportzentrum Böllberger Weg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

Bundesbodenschutzgesetz

(BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I S. 1818)

Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundesbodenschutzgesetz

(BodSchAG) vom 02. April 2002

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG) in der Neufassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1715), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm vom 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt

(UVPG LSA) vom 27. August 2002 (GVBl. LSA S. 372), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2004 (GVBl. LSA S. 454)

Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt

(GO LSA) vom 5.10.1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.2004 (GVBl. S. 234)

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

(BauO LSA) vom 20.12. 2005 (GVBl. LSA S.769)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt

(NatSchG LSA) vom 23. Juli 2004 (GVBl. S.454)

Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt

(WG LSA) vom 12.04.2006 (GVBl. S. 249)

Planzeichenverordnung 1990

(PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Der Satzung ist eine Begründung inklusive Umweltbericht beigelegt.

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 12 BauGB; § 9 Abs. 2 BauGB)

1. Im Vorhabengebiet 1 sind zulässig:
 - Gebäude für sportliche Zwecke
 - eine Schank- und Speisewirtschaft und ein Beherbergungsbetrieb mit insgesamt höchstens 7.000 m² Bruttogeschossfläche.
2. Im Vorhabengebiet 2 sind zulässig:
 - Stellplätze
 - Räume für die unter a) genannten Nutzungen und Tiefgaragen, sofern das Baugrundstück durch die vorgenannten Anlagen jeweils lediglich unterbaut wird.
3. Im Vorhabengebiet 3 sind zulässig:
 - Anlagen der Außengastronomie, wobei Gebäude nur ein Geschoss aufweisen dürfen und der umbaute Raum der Gebäude im Vorhabengebiet 3 das Maß von 30 m³ insgesamt nicht übersteigen darf
 - Kinderspielplätze
4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der für das Vorhabengebiet 3 zugelassenen Gebäude nur zu lässig, wenn sie keine Gebäude im Sinne des § 2 BauO LSA sind.
5. Aufschüttungen und Abgrabungen für die gärtnerische Gestaltung in den Vorhabengebieten sind zulässig, soweit es sich dabei um Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO handelt.
6. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den Vorhabengebieten zulässig.
7. Im Rahmen der unter a) bis einschließlich f) festgesetzten Nutzungen sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Maß der baulichen Nutzung; überbaubare Grundstücksflächen

(§ 12 BauGB, §§ 19 und 23 BauNVO)

1.2.1 Grundfläche

Die zulässige Grundfläche beträgt einschließlich der Grundflächen der Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO insgesamt 15.400 m² innerhalb der Vorhabengebiete 1 – 3.

1.2.2 Überschreitung der Baugrenzen

Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile wie zum Beispiel Vordächer als Ausnahmen um bis zu 2,0 m überschritten werden.

- **Stellplätze**
(§ 12 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Oberirdische Stellplätze für Kraftfahrzeuge und deren Zu- und Abfahrten sind nur innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

- **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 12 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.4.1 Maßnahme 1

Innerhalb der zeichnerisch für die Maßnahme festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Keller als Habitat für Fledermäuse unter fachlicher Anleitung und Überwachung auszubauen und baulich zu sichern. Die zu erhaltenden 4 Kellergewölbeabschnitte sind, gemäß Nummerierung der Keller in der Planzeichnung:

Keller 1: ca. 19 m Länge

Keller 2: ca. 19 m Länge

Keller 3: ca. 13 m Länge

Keller 4: ca. 14 m Länge.

Die zu erhaltende Gesamtinnenfläche beträgt mindestens 450 m²

Die Keller sind durch Wände gegen die nicht zur Erhaltung vorgesehenen Bereiche zu verschließen. Zwischen den Gewölbeabschnitten sind in wechselnder Anordnung (vorn, hinten) begehbare Verbindungen herzustellen. Der Einflugbereich ist in einer verschließ- und begehbaren Stahltür mit Einflugschlitz (Höhe/Breite = 0,2/0,5 m) im oberen Viertel der mindestens 1,8 m hohen Tür zu integrieren. In den Kellern sind 50 Fledermausspaltenquartiere in 4 unterschiedlichen Geometrien unter fachlicher Anleitung einzubauen. Sämtliche senkrecht nach oben führenden Schächte sind zu erhalten und oberirdisch sicher mit 0,80 cm Erdrich abzudecken bzw. baulich sicher zu verschließen. Abbrucharbeiten dürfen nicht im Winter bzw. während einer Frostperiode erfolgen.

Die Wirksamkeit der artenschutzgerechten Gestaltung der Kellieranlage ist nach Fertigstellung über 5 Jahre mit je zwei Winterkontrollen innerhalb längerer Frostperioden und

einer Erfassung schwärmender Tiere jeweils im Spätsommer eines jeden Jahres zu überprüfen.

1.4.2 Maßnahme 2

Innerhalb der zeichnerisch für die Maßnahme festgesetzten Fläche ist ein Auwaldsaum zu entwickeln. Dies soll hauptsächlich durch natürliche Sukzession bei Förderung standortgerechten Gehölzaufwuchses erreicht werden. Außerdem sind je 3 bis 4 Quadratmeter festgesetzter Fläche Initialpflanzungen vorzunehmen. Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind dabei zu verwenden:

Bäume:

Carpinus betulus Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18- 20 cm

Prunus padus Solitär, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 250- 300 cm

Quercus robur Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18- 20 cm

Ulmus laevis Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18- 20 cm

Sträucher:

Cornus sanguinea

Prunus padus

Rhamnus frangula

Rubus caesius

Salix purpurea und p. 'Nana'

Salix triandra

Viburnum opulus

1.4.3 Maßnahme 3

An den Gebäuden im Vorhabengebiet 1 sind in mindestens 8 m Höhe und bei freier Anflugmöglichkeit 1 Turmfalkennistkasten und 10 Mauerseglernistkästen zu realisieren. Außerdem sind an der Westfassade in Bereichen, die den dort vorhandenen Waldbiotopen zugewandt sind, 10 Fledermauskästen mit mindestens 3 unterschiedlichen Innenraumgeometrien zu integrieren. Die Realisierung dieser Maßnahmen hat unter Anleitung einer fachlich geeigneten Person stattzufinden.

- **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 12 BauGB; § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

- **Anpflanzen von Bäumen**

Zeichnerisch zur Anpflanzung festgesetzte Einzelbäume sind

- entlang des Böllberger Weges einheitlich als Tilia cordata, Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm
- entlang des Saaleradwanderweges einheitlich als Fraxinus excelsior, Qualität wie vorstehend

zu pflanzen.

Zeichnerisch zur Anpflanzung festgesetzte Bäume können ausnahmsweise um bis zu 2 Meter verschoben werden.

Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu sichern und müssen eine unversiegelte Fläche von mindestens 3 m x 2 m aufweisen.

Zusätzlich zu den Anpflanzungen nach Nr. 1.4.2 und zu den zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen sind in den privaten Grünflächen und den Vorhabengebieten mindestens 30 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

■ **Anpflanzen von Sträuchern**

Die zeichnerisch zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzte Fläche ist mit einer geschlossenen Strauchpflanzung zu versehen. Die zu verwendenden Arten sind Crataegus monogyna, Prunus spinosa, Euonymus europaeus.

■ **Dachbegrünung**

Auf den Dachflächen der Gebäude im Vorhabengebiet 1 sind mindestens 3.100 m² Pflanzflächen als Dachbegrünung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

2. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

2.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Dennoch ist der Aushub im gesamten Plangeltungsbereich auf sichtbare Belastungen (Öl, Müll, Abbruchmaterial etc.) zu prüfen und gegebenenfalls belastetes Material ordnungsgemäß zu entsorgen. Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind anzuzeigen.

Nähere Auskunft hierzu erteilt die Untere Bodenschutzbehörde beim Fachbereich Umwelt der Stadtverwaltung Halle.

2.2 Archäologische Bodenfunde

Nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen des Landesamtes für Archäologie Sachsen-Anhalt sind im Gebiet des Bebauungsplanes archäologische Kulturdenkmale bekannt. Es handelt sich bei dem betroffenen Bereich um ein durch die moderne Bebauung überplantes urgeschichtliches Siedlungsgelände. Bei den geplanten Bauvorhaben sind Aufschlüsse archäologischer Befunde möglich. Die Modalitäten einer baubegleitenden Dokumentation sind vor Beginn von erdeingreifenden Maßnahmen festzulegen.

Alle ausführenden Firmen sind gem. § 17 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen.

Bei unvermutetem Auffinden von archäologischen Kulturdenkmälern sind die §§ 9 Abs. 3 und 14 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen.

2.3 Kampfmittelverdacht

Der Plangeltungsbereich ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Alle anfallenden Erdbau-maßnahmen sind zuvor mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Polizeidirektion Halle abzustimmen.

2.4 Schutzstreifen an Freileitungen

Innerhalb des zeichnerisch gekennzeichneten Schutzstreifens sind Baumpflanzungen nicht zu-lässig.

II.	Umweltbericht nach Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz Nr. 2 BauGB	
1.	Einleitung	
	24	
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele des Bauleitplanes	
	24	
1.2	Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bauleitplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange	
	24	
2.	Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen	3
2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	
	3	
2.1.1	Plangebiet und weiterer Untersuchungsraum	
	25	
2.1.2	Belange des Umweltschutzes	
	26	
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	
	31	
2.2.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft	
	31	
2.2.2	Konfliktanalyse	
	33	
2.3	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	34
2.3.1	Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung	
	34	
2.3.2	Immissionsbelastung und Abwägung zum Immissionsschutz	
	34	
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	
	36	
3.	Zusätzliche Angaben	
	36	
3.1	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	

	36	
3.1.1	Methodik	
	36	
3.1.2	Hinweise auf Schwierigkeiten	37
3.1.3	Quellen	37
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	38
3.2.1	Absicherung der Maßnahmen	38
3.2.2	Monitoringkonzept	39
4.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	
	40	

Anlagen – Umweltbericht, Naturschutz

Plan 1	Bestandsplan Biotopbewertung
Plan 2	Biotopbewertung Planung
Tabelle 1	Flächenbilanzierung
Tabelle 2	Konfliktanalyse
Tabelle 3	Baumbestand

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele des Bauleitplanes

Gegenstand der vorliegenden Planung ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen, um eine neue Nutzung für die brach gefallenen Altindustriebereiche am Böllberger Weg zu ermöglichen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich Böllberger Weg/ Warneckstraße erfolgt, um die rechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Mehrfachsporthalle mit Gastronomiebetrieb und weiteren Nebennutzungen zu schaffen. Das Vorhaben hat seinen Ursprung in den seit mehreren Jahren bestehenden Überlegungen des Tennisclubs Halle-Böllberg 1953 e.V., im Bereich Warneckstraße eine Tennishalle zu errichten. Zu diesem Nutzungsteil kommen nach dem jetzigen Konzept eine Achtfachkegelbahn für die Nutzung durch die haleschen Kegelvereine sowie als weitere Sportarten Badminton, Squash, Beach-Volleyball, Fußball und Klettern. Die Sportanlagen werden durch eine Gaststätte mit sommerlicher Außengastronomie ergänzt.

Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt ca. 22.800 m², davon sind ca. 11.000 m² überbaut und weitere ca. 5.000 m² baulich genutzt. Rund 6.800 m² werden parkartig gestaltet.

In dem Freibereich westlich der Hafenbahn werden ein Biergarten und eine Minigolfanlage vorgesehen.

Insgesamt sind hier weitere 5.000 m² Freianlagen vorgesehen. Der angrenzende Biotopbereich wird dabei nicht überplant.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt vom Böllberger Weg.

1.2 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bauleitplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

Folgende allgemeine Umweltschutzziele sind für die vorliegende Bauleitplanung zu berücksichtigen:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Konkret lassen sich für die vorliegende Planung folgende Ziele ableiten:

- Allgemein sieht der Landschaftsrahmenplan der Stadt Halle für den westlichen Teil des Plangebietes eine Entwicklung der Freiflächen vor, während der östliche Teil bebauter Bereich bleibt. Im Flächennutzungsplan ist der westliche Teil als Grünfläche mit Versorgungsfunktion und der östliche Teil als gemischte Baufläche dargestellt.
- Erhalt des wertvollen Auwaldrestbestandes (eingetragener Biotop gem. NatSchG LSA) entlang des Saaleufers, der gleichzeitig ein wichtiger Bestandteil des Biotopverbundes entlang der Saale ist.
- Erhalt und Förderung der besonders und streng geschützten gebäudeabhängigen Tierpopulationen, welche sich im Ergebnis jahrelanger Verwahrlosung der

Bausubstanz ansiedeln konnten

- Erhalt und Stärkung der Naherholungsfunktion: Teilbereiche des Plangebietes dienen als wichtiger Zugang zu Naherholungsbereichen am gegenüberliegenden Saaleufer, außerdem führt der Saaleradwanderweg von Süden kommend Richtung Hafenbahnbrücke durch das Plangebiet.
- Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes: Da der Planungsbereich sowohl von der Saale, vom gegenüberliegenden Saaleufer als auch vom Böllberger Weg gut einsehbar ist, sollte die zukünftige Gestaltung der Flächen einer angemessenen Außenwirkung Rechnung tragen.

2. Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

2.1.1 Plangebiet und weiterer Untersuchungsraum

Das Plangebiet liegt an der Schnittstelle zwischen der städtischen Bebauung der südlichen Innenstadt und dem Naturraum Saaleaue. Der östliche Bereich des Plangebietes ist durch die angrenzende, stark frequentierte Verkehrsstrasse Böllberger Weg beeinflusst. An den Böllberger Weg schließen sich ausgedehnte versiegelte Flächen mit leerstehenden, zumeist maroden Industriegebäuden an, teilweise existieren illegale Müllablagerungen. Im westlichen Teil des Plangebietes entlang der Saale befinden sich weitgehend naturbelassenen Bereiche, die durch Auwaldrestbestände und autotypischen Gehölzaufwuchs gekennzeichnet sind.

Das Plangebiet ist topografisch durch einen starken Höhenunterschied von bis zu 13 Metern geprägt. Dadurch ist die Böschungskante von der Saale und vom gegenüberliegenden Saaleufer gut wahrnehmbar und ein wichtiger Bestandteil des Landschaftsbildes.

Das weitere Umfeld ist westlich des Plangebietes durch die Saale und die Saaleaue charakterisiert, östlich erstrecken sich größtenteils Wohngebiete, zum Teil sind auch Kleingartenanlagen vorhanden.

Im Bereich der Saaleaue befinden sich mehrere Schutzgebiete. Unmittelbar am Saaleufer grenzt westlich das LSG „Saaletal“ an. Etwa 120 m westlich beginnt das NSG „Rabeninsel und Saaleaue bei Böllberg“, welches Teil des FFH-Gebietes „Saale-, Elster-, Luppe-Aue zwischen Merseburg und Halle“ ist. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich in etwa 50 m Abstand der GLB „Pulverweiden“. Diese Gebiete sind aufgrund des Vorhandenseins von Auwaldresten und des reichen faunistischen und floristischen Artenvorkommens unter besonderen Schutz gestellt.

Das Plangebiet liegt zum Teil im Überschwemmungsgebiet HQ 100 und im überschwemmungsgefährdeten Gebiet HQ 200 der Saale.

2.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

2.1.2.1 Tiere und Pflanzen

Entlang des Uferstreifens im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich, getrennt durch den Zuweg zur Hafenbahnbrücke, zwei Biotope mit Auwaldrestbestand, welche jeweils nach § 37 NatSchG LSA besonders geschützt sind. Der südliche Teil hat eine Breite von 15 bis 55 m und eine Länge von 135 m, der nördliche Teil ist 5 bis 10 m breit und 90 m lang. Beide Bestände werden von Eschen dominiert. Auf Grund der geringen Größe und anthropogener Nutzung im unmittelbaren Umfeld sind Ausstattung und Erhaltungszustand der Auwaldrestbestände nur als durchschnittlich zu bewerten. In Verbindung mit benachbarten Schutzgebieten und Lebensräumen in der Saaleaue sind allerdings insbesondere die geschützten Uferbereiche als Lebensraum und Nahrungsquelle für viele Arten bedeutsam.

Das östliche Plangebiet ist eine hoch versiegelte Siedlungsfläche, welche eine geringe bis sehr geringe Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften besitzt. Durch die aufgelassene Nutzung hat sich überall im Plangebiet, insbesondere in Pflasterfugen und in unbefestigten Randbereichen, Spontanvegetation angesiedelt. Hierbei dominieren Sämlinge von Eschenahorn, Esche und Birke.

Außerhalb der geschlossenen Biotope wurden innerhalb des Plangebietes 129 Bäume mit einem Stammumfang über 30 cm in 1 m Höhe kartiert, gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Halle sind davon 104 Bäume geschützt. Der Großteil der Bäume befindet sich auf der versiegelten Fläche der Industriebrache, wobei als Standorte meist Bereiche mit Substratanhäufungen besiedelt sind, zum Teil ist die Versiegelung durch Wurzeln aufgebrochen.

Der Bestand besteht zu zwei Dritteln aus nicht heimischen Arten, zumeist Eschenahorn (60%).. Häufigste heimische Arten sind Esche (20%), Silber-Pappel (4%) und Lärche (3%). Im wesentlichen sind die Bäume jünger als 20 Jahre, nur 15% weisen einen Stammumfang von mehr als 90 cm auf.

Zum faunistischen Artenvorkommen wurden im Januar 2007 die im Plangebiet vorhandenen Gebäude untersucht. Dabei konnten Besiedelungsindizien für gebäudeabhängige Vogelarten (Hausrotschwanz) und Fledermäuse ermittelt werden. Bei einer Begehung im Juli 2007 wurde ein Turmfalke mit Jungen auf dem Dach des höchsten Fabrikgebäudes beobachtet. Im Bereich der versiegelten Altindustrieflächen sind an Gehölzen Vorkommen von Freibrütern möglich, jedoch waren bei einer Begehung Anfang Juli kaum Hinweise auf aktuelle Bruten oder ausgeflogene Junge festzustellen. Auf den Ruderalfluren der Industriebrache herrschen trocken-warme Bedingungen, was die Besiedlung durch Insekten wahrscheinlich macht, die ihrerseits Nahrungsgrundlage für Vögel und Fledermäuse darstellen.

Im Bereich der Biotope entlang der Saale erfolgte keine gesonderte Erhebung, jedoch lassen die vorgefundenen Habitatbedingungen Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln, Lurchen, Amphibien und Insekten erwarten.

Die weitläufigen Kelleranlagen am Saaleufer mit Verbindung zu weiteren Kellern unter einer ehemaligen Ladehalle bieten klimatisch ideale Bedingungen als Fledermauswinterquartier und sind in ihrer Beschaffenheit in Halle einzigartig. Da die Keller Fledermauskundlern bisher unbekannt waren, liegen keine Daten über Besiedelungen vor. Im August wurden während einer Nacht vor den saaleseitigen Eingängen Netzfänge durchgeführt. Dabei wurden 10 männliche Tiere der Arten Großes Mausohr, Mopsfledermaus, Braunes Langohr und Wasserfledermaus gefangen, teilweise wiesen geschwollene Hoden auf Paarungsbereitschaft hin. Deshalb ist davon auszugehen, dass es sich um ein Winter-, Schwärm- und Paarungsquartier handelt. Ein Teil der Kelleranlagen mit Zugang zum Saaleufer soll erhalten bleiben. In die Detailplanung für die Innenraumgestaltung fließen die Ergebnisse weiterer Untersuchungen ein, die im Spätsommer und Herbst 2007 durchgeführt

wurden.

2.1.2.2 Boden

Das Plangebiet setzt sich aus zwei naturräumlichen Einheiten zusammen: zum einen die Hangbereiche des Saaletales mit Verwitterungsböden mit partieller Gesteinsdurchmischung und zum anderen parallel dazu die Talniederung der Saale.

Geologisch befinden sich ursprünglich innerhalb des Plangebietes im Bereich der Niederung angeschwemmte Auenböden und in den Hangbereichen sandig-lehmiges Verwitterungsmaterial des mittleren Buntsandsteins.

Die Bodenarten in den lange industriell genutzten, östlichen Teilbereichen des Plangebietes sind überformt und weisen keine natürliche Horizontbildung mehr auf. Diese Industrie- bzw. Siedlungsböden wurden durch Versiegelung, Verdichtung und punktuell durch Kontaminierung über einen langen Zeitraum hinweg stark gestört. Sie stellen eher minderwertige Böden dar.

An einigen Punkten wurden erhöhte Schadstoffbelastungen festgestellt. Laut Altlastengutachten besteht bei Belassung der derzeitigen Situation kein Handlungsbedarf zu Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen. Bei Neubebauung des Geländes ist bei der Gründung von Neubauten mit der Entsorgung von Bodenaushubmassen zu rechnen. Betroffen sind dabei 3 Punkte: südlicher Gleisbereich des Anschlussgleises, Bereich Trafostation/Gasolinbehälter und der Bereich Ölabscheider/Garagenkomplex (vgl. Bestandsplan).

2.1.2.3 Wasser

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist die Grundwasserneubildungsrate aufgrund des derzeitigen hohen Versiegelungsgrads mit über 80% als eher gering einzustufen. In den westlichen, unbebauten Teilbereichen des Plangebietes ist das biotische Lebensraumprofil als hoch zu beurteilen, die Grundwasserneubildungsrate liegt bei etwa 50 mm/a.

Die Grundwasserflurabstände steigen innerhalb des Plangebietes von 2 m unterhalb der Geländeoberkante im Südwesten auf 10 m unterhalb der Geländeoberkante im Nordosten.

Die Gesteinsart des Grundwasserleiters ist Sandstein mit bindigen Deckschichten in einem Flurabstand von weniger als 2 m.

Abgesehen von der Saale, welche die westliche Planungsgrenze definiert, befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

Nach § 97 des Wassergesetzes LSA ist ein mindestens 10 m breiter Gewässerschonstreifen entlang der Saale als Gewässer 1. Ordnung einzuhalten. Entsprechend der Topographie ist meist nur der Uferstreifen (westliche Gebietsgrenze) vom zehnjährigen Hochwasser gefährdet. Südlich der Hafenbahntrasse innerhalb eines der beiden Biotope, die nach § 37 NatschG LSA geschützt sind, umfasst der potenzielle Überflutungsraum beinahe 60 m.

Hinsichtlich der Belastung des Grundwassers durch Schadstoffe ist im Altlastengutachten von 2006 nur an einem Punkt östlich des geplanten Tennisplatzes im Bereich des ehemaligen Gleisanschlusses eine erhöhte Belastung des Grundwassers durch Mineralölkohlenwasserstoffe festgestellt worden (vgl. Bestandsplan). Unter der Maßgabe fortgesetzter Kontrollbeobachtungen werden die Werte als tolerierbar eingeschätzt, da mit natürlichem mikrobiellen Abbau der Verbindungen zu rechnen ist.

2.1.2.4 Luft, Klima

Das Plangebiet wird einerseits klimatisch stark belastet durch das intensive Verkehrsaufkommen auf dem Böllberger Weg mit 18.000 KFZ pro 24 Stunden. Daraus leitet sich eine hohe Langzeitbelastung ab.

Da die Hauptwindrichtungen im Stadtgebiet West und Südwest sind, können die Freiflächen und Luftleitbahnen im Saaletal, welche sich südlich und westlich an das Plangebiet anschließen, zu einer Zufuhr kühlerer Luftmassen führen. Diese tragen zu einer Entlastung und Verbesserung der lufthygienischen Situation im Gebiet bei.

2.1.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den oben angegebenen Schutzgütern

Das Plangebiet lässt sich grob in zwei Bereiche teilen: einen naturnahen Teil entlang des Saaleufers und einen stark anthropogen geprägten Teil mit ehemaliger Industrienutzung, der sich bis zum Böllberger Weg erstreckt. Im naturnahen Teil ist von einem natürlichen Zusammenspiel der Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auszugehen, was an der Besiedlung des Bereiches durch entsprechende natürliche Tier- und Pflanzengesellschaften abzulesen ist. Im Bereich der Industriebrache sind die Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima stark gestört, wodurch nur Tier- und Pflanzenarten vorkommen, die an diese extremen Bedingungen angepasst sind. Kleinflächig werden bei fortgeschrittener Sukzession Lebensräume durch Arten der Auen besiedelt, können aber auf Grund von Isolation und Versiegelung keine natürliche Funktionsfähigkeit erreichen.

2.1.2.6 Landschaft

Die Einzigartigkeit des Landschaftsbildes der innerstädtischen Saaleufer wird derzeit durch die Topographie, durch die üppigen Gehölzstrukturen entlang der Saale, durch die Saale selbst, aber auch durch ufernahe historische Bauwerke bestimmt. Störungen des landschaftsästhetischen Erlebens zeigen sich derzeit in der starken Vermüllung und Verwahrlosung brachliegender Industriestandorte. Dies setzt sich teilweise bis in die naturnahen Bereiche fort.

Die Altindustriefläche im Plangebiet veranschaulicht deutlich, wie sich bei ausbleibender Nutzung die Natur in kurzer Zeit Terrain zurück „erobert“, wie mit dem Potenzial der angrenzenden Saaleaue vollständig versiegelte und überbaute Flächen aufbrechen und im Zuge der Sukzession auf Beton neuer Humus entsteht. Dies hat bei Ausklammerung der damit einhergehenden Negativwirkungen durchaus auch einen Wert im Sinne des Landschaftsbildes. Diese wertgebenden Eigenschaften lassen sich jedoch unter den realen städtebaulichen Gegebenheiten nicht konservieren. Hinzu kommt, dass die brachliegenden Altindustrieflächen mit den beschädigten Gebäuden eben auch den fortschreitenden Verfall dokumentieren.

Der Straßenraum Böllberger Weg weist derzeit nur wenig Gestaltungsqualität auf. Er ist nur einseitig mit Straßenbäumen gesäumt. Die westliche Straßenraumkante wird durch Mauern und marode Gebäude gebildet.

2.1.2.7 Biologische Vielfalt

Innerhalb des Plangebietes bieten verschiedene Standortbedingungen die Grundlage für eine große biologische Vielfalt. Im westlichen Teil sind von der Saale beeinflusste und eher feuchte Bereiche bestimmend, in den topographisch höher gelegenen Bereichen der Altindustrieflächen eher trockene und wärmebeeinflusste Standorte. Durch die aktuell geringe anthropogene Nutzung ist eine weitgehend ungestörte Entwicklung der biologischen Vielfalt möglich. So findet sich in unmittelbarer Nachbarschaft ein breites Spektrum unterschiedlicher Sukzessionsstadien. Auf der Industriebrache wird das Artenspektrum auf Grund der wenig speziellen Standortbedingungen eher von ubiquitären Arten bestimmt, die Artenzahl wird als gering eingeschätzt. Im Bereich der Saaleaue ist auf Grund der Biotopausstattung mit einer höheren Artendichte zu rechnen.

2.1.2.8 Mensch (Gesundheit, Bevölkerung)

Für die Bevölkerung sind das Plangebiet und dessen weiteres Umfeld besonders hinsichtlich der Naherholungsqualität bedeutsam. Das Plangebiet selbst, in dem sich Teilbereiche der Saaleaue befinden, ist aktuell nur wenig als Erholungsraum nutzbar, da es lediglich über einen Durchgangsweg zur Hafenbahnbrücke erschlossen ist. Dieser Durchgangsweg stellt

allerdings eine wichtige Wegverbindung zu Naherholungsgebieten am gegenüberliegenden Saaleufer, südlich an das Plangebiet anschließenden Sportanlagen und östlich des Böllberger Weges gelegenen großflächigen Kleingartenanlagen dar. Da die Hafenbahnbrücke eine der wenigen Verbindungen aus der südlichen Innenstadt zur Saale ist, hat diese Wegeverbindung eine sehr hohe Bedeutung für die Naherholung. Gleichzeitig ist die Hafenbahntrasse in Teilabschnitten Bestandteil des Saale-Radwanderweges, einer wichtigen überregionalen Tourismusroute. Da in nächster Zukunft die Herstellung der Gesamttrasse des Radwanderweges geplant ist, wird sich die Bedeutung als „Zubringer“ in die angrenzenden Naherholungsgebiete noch erhöhen.

Hinsichtlich möglicher Gefährdungen für die Gesundheit liegt ein Altlastengutachten aus dem Jahre 2006 vor. Danach sind im Plangebiet an verschiedenen Punkten geringfügig erhöhte Schadstoffbelastungen vorhanden (vgl. Bestandsplan) allerdings besteht kein akuter Handlungsbedarf.

Das gesamte Plangebiet wird durch Lärmimmissionen des Böllberger Weges beeinträchtigt. Die Beurteilungspegel aus dem Straßen- und Straßenbahnverkehr erreichen nach den Berechnungen des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan derzeit bis zu 80,2 dB(A) tagsüber. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Verkehrslärm von 59 dB(A) tags/49 dB(A) nachts werden erst an den Wohngebäudefenstern in der Straße „Weingärten“ unterschritten, die keine Sichtverbindung zum Böllberger Weg haben.

2.1.2.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die im Plangebiet vorhandenen altindustriellen Gebäude, die ehemals als Brauerei, Kakao- und Schokoladenfabrik bzw. danach als Plastwerk genutzt wurden, sind in einem baulich nicht mehr aufrechtzuerhaltenden Zustand.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes existieren mehrere Baudenkmäler, u. a. die Hafenbahnbrücke, die ehemalige Brauerei sowie die Genzmer Brücke über die Saale, die am Holzplatz die historische Industriearchitektur mit dem Gasometer erschließt.

Insgesamt betrachtet ist das Plangebiet Bestandteil eines östlich der Saale um die Jahrhundertwende des 20. Jahrhunderts entstandenen Industriegebietes entlang des Böllberger Weges.

In weiterer Entfernung erwähnenswerte denkmalgeschützte Bauwerke sind die Pferderennbahn und die einzigartige romanische Dorfkirche von Böllberg, die etwa 1 km südlich des Bearbeitungsgebietes liegt.

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie Sachsen-Anhalt zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind auf dem Gelände des ehemaligen Plastwerkes archäologische Kulturdenkmale bekannt. Es handelt sich dabei um ein durch die moderne Bebauung überplantes urgeschichtliches Siedlungsgelände. Bei den geplanten Bauvorhaben sind Aufschlüsse archäologischer Befunde möglich.

2.1.2.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Durch die Nutzungsaufgabe der Industrieflächen kommt es zu Einwanderungen von Tier- und Pflanzenarten, die die unterschiedlichen Sukzessionsstadien besiedeln. Durch die starke anthropogene Prägung der Flächen kann sich jedoch kein funktionsfähiger Naturhaushalt entwickeln.

Der fortschreitende Verfall der Bausubstanz führt zu einer negativen Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes. Bei Verbesserung der Erholungseignung ist mit einer stärkeren Frequentierung der Erholungsräume an der Saale zu rechnen. Dem sollte durch geeignete Maßnahmen zur Erhaltung geschützter Gebiete und Biotope Rechnung getragen werden.

2.1.2.11 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Etwa 120 m westlich des Plangebietes beginnt das NSG „Rabeninsel und Saaleaue bei Böllberg“, welches Teil des FFH-Gebietes „Saale-, Elster-, Luppe-Aue zwischen Merseburg und Halle“ (DE 4537-301) sowie des SPA-Gebietes „Saaleaue südlich Halle“ (SPA 4638-401) ist.

Schutzziel und Bedeutung des NSG „Rabeninsel und Saaleaue bei Böllberg“:

- Schutz und Erhaltung wertvoller Auwälder; Sicherung des natürlichen Laufes der Wilden Saale und der Überschwemmungsflächen; Schutz der artenreichen Tierwelt
- Die Rabeninsel als bedeutsamster Teil des NSG verfügt über den ältesten Auenwaldbestand der Stadt Halle (Saale) mit einem Alter bis zu 260 Jahren.
- Die Rabeninsel ist Lebensraum für zahlreiche Vogelarten, u. a. Rot- und Schwarzmilan, Rohrweihe, Raubwürger, Eisvogel, Waldohreule, Waldkauz, Kiebitz, Flussregenpfeifer und Beutelmeise.

Schutzziel und Bedeutung des FFH-Gebietes „Saale-, Elster-, Luppe-Aue zwischen Merseburg und Halle“:

- Erhaltung und Wiederherstellung der gemeldeten geschützten Lebensräume (u. a. Hart- und Weichholzauenwälder, Brenndolden-Auenwiesen)
- Erhaltung und Schutz wertvoller Arten (u. a. Eremit, Kammmolch, Rotbauchunke und Großes Mausohr)

Schutzziel und Bedeutung des SPA-Gebietes „Saaleaue südlich Halle“:

- Erhaltung und Schutz wertvoller Vogelarten (u. a. Rohrdommel, Schwarz- und Weißstorch, Rot- und Schwarzmilan, Wachtelkönig, Grau-, Mittel- und Schwarzspecht)

2.1.2.12 Weitere Schutzgebiete

Unmittelbar am Saaleufer grenzt westlich das LSG „Saaletal“ an. Sein Schutzzweck beruht auf der Vielfalt der Landschafts- und Vegetationsformen und ihrer oft mosaikartigen Anordnung auf engem Raum. Darüber hinaus ist das LSG „Saaletal“ als ökologisches Verbundsystem von hoher Bedeutung und dient als wichtiger Naherholungsraum für die hallesche Bevölkerung.

Etwa 50 m westlich des nördlichen Teils des Plangebietes befindet sich der GLB „Pulverweiden“. Dieses Gebiet ist aufgrund des Vorhandenseins an Auwaldresten und seines reichen faunistischen und floristischen Artenvorkommens unter besonderen Schutz gestellt.

2.1.2.13 Zusammenfassende Bewertung

- Im Plangebiet konkurrieren unterschiedliche Nutzungsansprüche des Menschen (Verkehr, Naherholung, Bebauung) untereinander und mit den Lebensraumansprüchen verschiedener Tier- und Pflanzenarten.

Dabei sind die Störungen des Naturhaushaltes und der einzelnen Schutzgüter auf den relativ naturbelassenen Flächen im westlichen Teil des Plangebietes wesentlich geringer sind als im stark anthropogen geprägten östlichen Teil. So ist im westlichen Teil die Funktionsfähigkeit von Boden und Wasserhaushalt weitestgehend gegeben. Die vorhandenen Auwaldrandstrukturen leisten einen Beitrag zur Luftreinhaltung, Klimaverbesserung und als Erholungsraum und bieten entsprechenden Tier- und Pflanzenarten Lebensräume, die in Beziehung zu ähnlichen Habitaten in den benachbarten Schutzgebieten der Saaleaue stehen.

Der östliche Teil des Plangebietes ist durch große versiegelte Altindustrieflächen geprägt.

Hier sind die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima stark beeinträchtigt, Besiedlungen beschränken sich auf wenige gebäudeabhängige Tierarten und anspruchslose Pflanzenarten. Die vorhandenen Gebäude sind in einem desolaten Zustand, beeinträchtigen so das Orts- und Landschaftsbild und stellen bei weiterem Verfall eine Gefahr für Leben und Gesundheit dar.

Die Neugestaltung des Plangebietes mit Abbruch der maroden Gebäudesubstanz und Neubebauung unter Berücksichtigung des Standortes im Übergangsbereich zwischen städtischer Bebauung und Saaleaue erscheint unter den gegebenen Bedingungen als wünschenswert.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

2.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

2.2.1.1 Vorhabenunabhängiges Zielkonzept

Die Saaleaue durchzieht die Stadt Halle (Saale) als zentrales grünes Band und hat wichtige Funktionen für den Naturhaushalt, das Klima, den Biotopverbund innerhalb der Stadt und darüber hinaus sowie als Naherholungsgebiet. Durch die Lage im Naturraum Saaleaue müssen sich Teile des Plangebietes zukünftig ein- und unterordnen, um die Funktionen der Aue zu gewährleisten und zu stärken.

Daraus leiten sich folgende wichtige Ziele ab:

- Stärkung der nach § 37 NatSchG LSA geschützten Biotope durch Sicherung und Entwicklung der Bestände
- Erhalt des wertvollen Baumbestandes
- Beeinträchtigungen der Biotope durch Störungen und Müllablagerungen sind zu verhindern
- Verbesserung der Erholungseignung durch die Aufwertung des Saalezugangs über die Hafenbahnbrücke
- Verringerung der Störungen durch die Verkehrsbelastungen des Böllberger Weges durch geeignete Maßnahmen
- Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes, besonders im Bereich der Industriebrache
- Verbesserung der punktuellen Erlebbarkeit des Saaleufers
- Lenkung der Besucher.

2.2.1.2 Vorhabenbezogenes Zielkonzept

Das unter 2.2.1.1 dargestellte Zielkonzept wird bei den im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehenen Bauvorhaben weitestgehend berücksichtigt. Darüber hinaus werden folgende Ziele verfolgt:

- Die stärker anthropogen beeinflussten östlichen Bereiche des Plangebietes werden trotz baulicher Neuentwicklung gegenüber dem Bestand entsiegelt. Zusätzlich zur Erweiterung der bestehenden, nach § 37 NatschG LSA geschützten Biotope werden private Grünflächen entstehen.
- Der Versiegelungsgrad der neuen Bebauung erreicht max. 70 % (bei einer GRZ für die Hauptnutzung von 0,5) und liegt damit bezogen auf das Bauland unter dem bisherigen Wert von 90 %.
- Ein von der neuen Straße abzweigender Fußweg zur Hafenbahntrasse erschließt den Erlebnisraum des Saaleufers, ohne dabei die vorhandenen, nach § 37 NatschG LSA geschützten Biotope zu stören.
- Zur Verbesserung des Wasserhaushaltes sollen auf versiegelten Flächen teilweise wasserdurchlässige Materialien eingebaut werden, darüber hinaus soll das Regenwasser nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern durch Einbau von Zisternen verzögert der Saale zugeführt werden.
- Durch eine partielle Dachbegrünung soll die kleinklimatische Situation verbessert werden, gleichzeitig entstehen wertvolle Ersatzlebensräume für spezialisierte Arten.
- Eine Beeinträchtigung der entlang der Saale führenden Kaltluftbahn durch die geplante Bebauung ist nicht zu erwarten. Vielmehr ist durch den geplanten geringeren Versiegelungsgrad sowie durch Bepflanzung und Dachbegrünung mit einer Verbesserung der klimatischen Situation im östlichen Teil des Plangebietes zu rechnen.

Betrachtung des Vorhabens aus landschaftsgestalterischer Sicht

Der Bereich zwischen Böllberger Weg und Saaleaue verlangt nach einem angemessenen Übergang, welcher das Spannungsfeld zwischen der verbleibenden Bebauung entlang des Böllberger Weges und den Auwaldstrukturen entlang des Saalelaufes thematisch aufnimmt und dabei auch die Geschichte des Ortes berücksichtigt. Im Folgenden ist kurz dargestellt, wie dieses Anliegen bei der zukünftigen Bebauung berücksichtigt wird:

8. Desolate Einfriedungsmauern entlang des Böllberger Weges werden entfernt und durch doppelreihige Baumpflanzungen ersetzt. Diese lockern die bisherige Enge des Straßenraumes durch eine parkähnliche Randstruktur erheblich auf. In diesem Sinne ist auch der Abstand zwischen Straße und Hallenkomplex großzügig gewählt.
9. Der Hallenkomplex nimmt durch die in Geschossigkeit, Höhe und Dachausbildung leicht variierenden Gebäudeabschnitte das Thema des historischen Industriestandortes in zeitgemäßer Weise wieder auf, unterscheidet sich jedoch im geringeren Flächenverbrauch, den geringeren Traufhöhen und einer modernen Fassadengliederung. Ein in das Bauwerk integrierter Kletterturm und das zusätzliche 2. Dachgeschoss im Zentralbereich des Bauwerkes, werden das umliegende Grün teilweise überragen, an die Struktur historischer Industriebauwerke der Saalestadt Halle erinnern und ein angemessener Blick- und Orientierungspunkt sein.
10. Durch drei Gestaltungskomponenten wird das Gelände des zukünftigen Sportzentrums in den sensiblen Landschaftsraum folgendermaßen eingebunden:
 - a) Punktueller Fassadenbegrünung mit auwaldtypischen Klimmern in Richtung

- Saale und kultivierteren Kletterpflanzen in Richtung Böllberger Weg
 - b) Teilweise Begrünung der vorhandenen Flachdächer
 - c) Ansiedlung einer Mauerseglerkolonie und eines Turmfalkenpaares für den Bereich der Turmspitze. Die umkreisenden Vögel mit ihren artspezifischen Rufen werden einen sichtbaren und prägenden Beitrag für die Mittlerfunktion der Bebauung zwischen Natur und Stadt leisten.
11. Die Traufhöhen der Hallen sind so gewählt, dass sie mittelfristig von den einfriedenden Baumreihen überragt werden und so eine Einbettung in das umliegende Grün erfahren.
 12. Der Ersatz der gesamten ruinösen, einsturzgefährdeten und vermüllten Bausubstanz des Altindustriestandortes durch das geplante Sporthallenensemble ist für sich eine deutliche Verbesserung des Landschaftsbildes, welche keiner weiteren Begründung bedarf.

In der Summe erfährt der Standort durch die geplante Maßnahme eine Verbesserung des Landschaftsbildes. Dies ist ein wichtiger Schritt zur weiteren Minderung landschaftsästhetischer Problembereiche in Halle.

2.2.2 Konfliktanalyse

2.2.2.1 Planungsprognose

Der innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehene Eingriff ermöglicht eine Wiederbebauung der jetzigen Altindustrieflächen. Partiiell werden Flächen bebaut, die sich derzeit in natürlichen Sukzessionsprozessen befinden, jedoch ist keiner dieser Standorte unversiegelt. Durch den Eingriff werden große Bereiche entsiegelt, teilweise allerdings wieder neu versiegelt. Außerhalb der nach § 37 NatschG LSA geschützten Biotope müssen auf überwiegend versiegelten Flächen befindliche Gehölzstrukturen gerodet werden, wodurch Lebensräume verloren gehen können.

Die für die einzelnen Schutzgüter zu erwartenden, negativen Umweltauswirkungen sind in der Tabelle „Konfliktanalyse“ aufgeführt.

Die Situation für gebäudeabhängige geschützte Tierarten wird sich im Rahmen der städtebaulichen Möglichkeiten durch spezifische Ersatz- und Fördermaßnahmen wie

- Optimierung eines Fledermauskellers als Winterquartier
- Schaffung von Fledermaussommerquartieren an der neuen Bausubstanz und
- Maßnahmen für Mauersegler und Turmfalken am Gebäude

insgesamt verbessern.

2.2.2.2 Status-quo-Prognose

Ohne Neubebauung ist die Industriebrache fortschreitendem Verfall preisgegeben. Die Fläche wird weiterhin durch Pionierpflanzen besiedelt, im weiteren Verlauf ist die Einwanderung von Arten der Auen zu erwarten, welche jedoch keine optimalen Standortbedingungen vorfinden werden. Auf Grund der nahezu vollständigen Versiegelung wird sich jedoch keine natürliche Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einstellen. Außerdem geht eine zunehmende Gefahr von der zerfallenden Gebäudesubstanz aus. Das Ortsbild wird weiterhin durch Ruinen geprägt und behält seinen negativen Gesamteindruck.

Die naturnahen Flächen an der Uferböschung zur Saale bleiben erhalten und behalten ihre Funktionsfähigkeit im Naturhaushalt. Bei weiterer Verwahrlosung der Industriebrache ist jedoch auch mit weiteren illegalen Müllablagerungen zu rechnen, die letztlich zu Beeinträchtigungen der Lebensräume führen können.

2.3 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.3.1 Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen:

- Schutz der nach § 37 NatschG LSA geschützten Biotope durch Einbindung in größer gefasste private Grünflächen: Diese dienen als Puffer für die daran angrenzende zukünftige Wohn- und Freizeitnutzung. Bauzeitlich wird beim Abbruch von Bausubstanz innerhalb bzw. in Randbereichen der nach § 37 NatschG LSA geschützten Biotope eine naturschutzfachliche Baubetreuung zum Schutz der Biotope vorgesehen.
- Weitgehender Erhalt von schützenswerten Einzelbäumen: schutzwürdige Einzelbäume werden durch Einzelbaumfestsetzungen gesichert, sie sind bei Abgang zu ersetzen. Bauzeitlich sind geeignete Baumschutzmaßnahmen vorzusehen.
- Artenschutzfachliche Baubetreuung bei Abbruch der vorhandenen Bausubstanz zum Schutz gebäudeabhängiger Arten.
- Teilweiser Erhalt und Optimierung des vorhandenen Fledermauswinterquartierkellers.
- Einbau von wasserdurchlässigen Belägen auf Erschließungsflächen und von wassergebundenen Decken im Bereich von Fußwegen. Dadurch soll möglichst viel Oberflächenwasser trotz Befestigung dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

Ausgleichsmaßnahmen:

- Entwicklung der bestehenden nach § 37 NatschG LSA geschützten Biotope
- Integration von Nistplätzen an Neubauten
- Begrünung von Straßen und Stellplätzen durch Alleebäume: diese übernehmen Funktionen als Lebensraum für Tiere, sie verbessern das Kleinklima und sind insbesondere zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes unerlässlich
- Dachbegrünungsmaßnahmen führen zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation und stellen aus faunistischer Sicht einen wertvollen Ersatzlebensraum dar
- Flächenentsiegelung

2.3.2 Immissionsbelastung und Abwägung zum Immissionsschutz

Lärmimmissionen

Die Sporthallen werden derart schalldämmend ausgeführt, dass keine störenden Sportgeräusche in die Umgebung dringen. Die bestehende Wohnbebauung und der Kindergarten werden durch den geplanten Baukörper auch von dem geplanten Biergarten und den Tennisfreiplätzen schalltechnisch wirksam abgeschirmt.

Gegenüber der bereits dargestellten Vorbelastung in der Umgebung von bis zu 80,2 dB(A) aus Verkehrslärm beträgt der maximale Beurteilungspegel für den Parkplatzlärm, der von dem Sportkomplex ausgeht, 54,9 dB(A) tags und 48,0 dB(A) nachts. Damit ist der Richtwert der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) von 55 dB(A) für die Tagzeiten außerhalb der Ruhezeiten eingehalten. Die Richtwerte von 50 dB(A) für die Ruhezeiten tagsüber und von 40 dB(A) für die Nacht werden überschritten. Somit wäre das Vorhaben in einer Umgebung, die bisher keine hohen Lärmbelastungen aufweist in der geplanten Form unzulässig. Dies ist jedoch hier wegen der bereits bestehenden Lärmeinträge nicht der Fall. So beträgt der Beurteilungspegel aus Verkehrslärm im Bestand an dem Immissionsort (IO) 3, der die o. a. maximale Schallbelastung aus dem Vorhaben hat 75,0 dB(A) tags und 62,6 dB(A) nachts. Er erhöht sich durch das Vorhaben rechnerisch um 0,04 dB(A) tags und 0,15 dB(A) nachts. Diese Größenordnung drückt rechnerisch aus, dass keine regelmäßig wahrnehmbare Steigerung der Lärmbelastung durch das Vorhaben stattfindet. Die hier beispielhaft für den IO 3 des Gutachten geschilderte Situation stellt sich für alle Immissionsorte, die Sichtverbindung zum Böllberger Weg und damit einen hohen Schalleintrag von dort aus haben, ähnlich dar.

An den genannten Stellen findet also keine relevante Erhöhung des Lärmimmissionsniveaus gegenüber dem Ist-Zustand statt.

Für derartige Fälle ist in § 5 Abs. 1 der 18. BImSchV geregelt, dass die Genehmigungsbehörde von Auflagen absehen soll, wenn die von der Sportanlage ausgehenden Geräusche durch ständig vorherrschende Fremdgeräusche² überlagert werden. Aufgrund der dargestellten Bestandssituation sind für die Immissionsorte am Böllberger Weg keine besonderen Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Anders verhält es sich für die Immissionsorte an der Straße Weingärten, die keine Sichtverbindung zum Böllberger Weg haben. Für diese wurde festgestellt, dass nach dem Planungsstand des Vorentwurfes zwar die Richtwerte der 18. BImSchV tagsüber eingehalten, nachts jedoch geringfügig (um 0,1 dB(A)) überschritten werden. Zudem ist zu dieser Zeit die bestehende Verkehrslärmbelastung geringer als die durch das Vorhaben hervorgerufene. Es wurde daher der Parkplatz 3 (an der Verlängerung der Straße Weingärten nach Süden gelegen) nicht in die Entwurfsplanung übernommen. Durch diese planerische Optimierung wird die Einhaltung der Richtwerte erreicht.

Prognostisch ergibt sich keine wesentliche Änderung der Bestandssituation. Zwar können die Beurteilungspegel am Böllberger Weg durch ein in der Prognose bis 2015 um ca. 20 % zurückgehendes Verkehrsaufkommen und eine Sanierung der Fahrbahn um ca. 4 bis 5 dB(A) gemindert werden. Dennoch werden sie dann die Belastungen aus dem Vorhaben immer noch um mindestens 5 dB(A) tags und mindestens 2 dB(A) nachts während der gesamten Nutzungszeit übersteigen. Es besteht dann nach wie vor keine Veranlassung zu besonderen Lärmschutzmaßnahmen.

Es kann jedoch im Zuge des Monitorings zu den Umweltauswirkungen der Planung zu von der Prognose abweichenden Feststellungen kommen. In diesem Fall besteht die Möglichkeit, die Betriebszeiten des Sportkomplexes während der Ruhezeiten zu beschränken, um zur Einhaltung der Richtwerte zu kommen.

Schadstoffimmissionen

Die im Plangebiet teilweise festgestellten erhöhten Schadstoffkonzentrationen stellen keine

² Nach Nr. 1.4 der Anlage zur 18. BImSchV sind Fremdgeräusche „dann als ständig vorherrschend anzusehen, wenn der Mittelungspegel des Anlagengeräusches (...) in mehr als 95 % der Nutzungszeit vom Fremdgeräusch übertroffen wird“.

Beeinträchtigung für eine uneingeschränkte Nutzung der Flächen als Standort für Sporthallen, Parkplätze und Grünanlagen dar. Soweit anfallender Bodenaushub nicht wiederverwendet werden kann, wird für die abgrenzbaren Schwerpunktgebiete mit erhöhten Schadstoffbelastungen (vgl. Bestandsplan) eine Verbringung des Aushubs auf Deponien vorgeschlagen.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für das Plangebiet gab es seit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung Anfang der 1990er Jahre stets die Zielsetzung, den brachgefallenen Gewerbestandort nachzunutzen. Die Anlage öffentlicher oder privater Grünflächen erweist sich für den Planbereich als alleiniges Ziel städtebaulich nicht als sinnvoll, weil solche Flächen unmittelbar am Böllberger Weg wegen des hohen Verkehrsaufkommens und der vorhandenen Baustruktur keine hohe Qualität erreichen können. Zudem ist es trotz der Erfordernisse einer schrumpfenden Stadt aus ökonomischen Gründen, aber auch aus Nachhaltigkeitserwägungen heraus richtig, Brachflächen im Innenstadtbereich einer neuen baulichen Nutzung zuzuführen. Dies folgt dem Leitbild, wonach die Stadt an den Rändern schrumpfen, in ihrem Kern aber stabile Strukturen aufweisen soll.

Eine Nachnutzung der vorhandenen Bausubstanz, etwa in Form von Wohn- und Gewerbeetagen (Lofts) mit ergänzenden Neubauten, kommt wegen des fortgeschrittenen Verfallsstadiums der Bauten nicht (mehr) in Betracht.

Die somit allein in Frage kommende Neubebauung wird wegen des Verkehrslärms am Böllberger Weg stets eine Gliederung aufweisen müssen, die zum Böllberger Weg hin einen Bereich immissionsunempfindlicher gewerblicher Nutzungen definiert und an der Saale dann auch immissionsempfindlichere Nutzungen zulässt.

Nach diesen Anforderungen wäre auch eine Wohnbebauung an der Saale im größeren Umfang möglich gewesen. Ein zwingender Bedarf für Wohnungsbau in diesem Teil der Stadt besteht aber nicht. Die jetzige Konzeption mit einer unempfindlichen und zugleich nicht wesentlich störenden Bebauung am Böllberger Weg und einem dadurch abgeschirmten Freiraumbereich an der Saale entspricht somit den städtebaulichen Anforderungen an eine Neubebauung mindestens ebenso gut wie die vorgenannte Alternative. Für die jetzt vorgesehene Lösung einer sportlichen Nutzung spricht, dass sie an diesem Standort räumlich hervorragend an den Erholungsraum der innerstädtischen Saaleaue angebunden ist. Sie ergänzt die bestehenden Freizeitangebote in und um diesen Erholungsraum in hervorragender Weise, wobei für ein Angebot in der vorgesehenen Größenordnung zudem nur sehr wenige ähnlich geeignete Standorte an der Saale vorhanden sind. Außerdem spricht die räumliche und funktionale Verbindung zwischen den geplanten Hallensportanlagen und den bestehenden Tennisfreiplätzen für die jetzige Planung.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

3.1.1 Methodik

a) Natur- und Artenschutz

Am 02.01. und 22.01.2007 wurden, soweit zugänglich, sämtliche relevanten Außen- und Innenflächen der Gebäude des ehemaligen Plastwerkes auf geeignete Quartiermöglichkeiten für gebäudebesiedelnde Vögel, Säuger und Hautflügler untersucht, Spalten und Öffnungen

soweit möglich ausgeleuchtet und visuell beurteilt. An nicht direkt einsehbaren Bereichen erfolgte eine Einschätzung von außen mit Hilfe des Fernglases und durch Beobachtung möglicher Tieraktivitäten. Außerdem wurde auf Lautäußerungen, Kotspuren und Fraßreste der in Frage kommenden Tierarten geachtet.

Die Kellerräume wurden am 08.03.2007 in Anwesenheit des Mitarbeiters der Unteren Naturschutzbehörde Halle, Herrn Hahn, auf geeignete Fledermauswinterquartiere untersucht, eine weitere Begehung erfolgte am 22.06.2007 um die Ausdehnung und Beschaffenheit der saaleseitigen Kelleranlagen zu dokumentieren.

Der ehemalige Kindergarten und das umgebende Gelände wurden bereits am 28.10.2004 im Rahmen der Planung des Tennisplatzes begutachtet.

Die Biotoperfassung für das gesamte Plangebiet erfolgte erst nach Abriss des Kindergartens bei mehreren Begehungen im Jahr 2007. In die Bewertung flossen jedoch die Kenntnisse des Zustandes vor dem Eingriff mit ein. Die Erfassung des Baumbestandes auf der Industriebrache wurde am 11.07.2007 durchgeführt.

b) Immissionsschutz

Zur Ermittlung der zu erwartenden Schallimmissionen wurde auf Verkehrszählungen der Stadt Halle sowie auf die allgemein eingeführten bzw. gesetzlich vorgeschriebenen mathematischen Verfahren zur Prognoserechnung zurückgegriffen.

Zur Bewertung der sonstigen Immissions- und Emissionssituation bezüglich Stoffen, Gasen usw. wurde auf die allgemein zugänglichen Datenbanken zurückgegriffen. Die Bewertung wurde verbal-argumentativ vorgenommen.

3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Kelleranlagen bieten aus fledermauskundlicher Sicht ideale Möglichkeiten zur Überwinterung von Fledermäusen und sind für die Region Halle nach Ersteinschätzung in vergleichbarer Ausstattung (Größe, Mikroklima) nicht bekannt. Eine abschließende Bewertung dieser Anlage war auf Grund der ausbleibenden Frostperiode des Winters 2006/2007 nicht möglich.

Die naturschutzfachliche Begutachtung sämtlicher im Plangebiet vorhandenen Gebäude, also auch der vorgenannten Keller, erfolgte aus terminlichen Gründen außerhalb der Brut- bzw. Nutzungszeit. Somit konnte in den Gutachten keine sichere Aussage zu aktuellen Besiedlungen gemacht werden. Lediglich Besiedlungsindizien wie Nester, Kot- und Fraßspuren sowie die vorhandenen Habitatbedingungen ließen Rückschlüsse auf Besiedlungen durch geschützte Arten zu. Diese Situation ist aber für artenschutzkundliche Bewertungen nicht untypisch. Zudem wurde die Datenbasis durch bis Herbst 2007 laufende Nachuntersuchungen noch verbessert.

Sonst sind in der Umweltprüfung keine besonderen Schwierigkeiten aufgetreten.

3.1.3 Quellen

(1) BÜRO FÜR NATURSCHUTZ UND ÖKOLOGISCHES BAUEN (2004): Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich aus naturschutzfachlicher Sicht zum Bauvorhaben Tennisplatz Böllberger Weg 181 in 06110 Halle (Saale)

(2) BÜRO FÜR NATURSCHUTZ UND ÖKOLOGISCHES BAUEN (2007): Artenschutzfachliches Kurzgutachten zum Abrissvorhaben ehemaliges Plastwerk Böllberger Weg 184-185 in 06110

Halle (Saale)

(3) BÜRO FÜR NATURSCHUTZ UND ÖKOLOGISCHES BAUEN (2007): Protokoll zur Nachbegutachtung von Kelleranlagen

(4) CUI CONSULTINGGESELLSCHAFT FÜR UMWELT UND INFRASTRUKTUR MBH (2003): Neubebauung Böllberger Weg 184-186 in Halle (Saale), Teilbericht: Altlasten

(5) CUI CONSULTINGGESELLSCHAFT FÜR UMWELT UND INFRASTRUKTUR MBH (2003): Neubebauung Böllberger Weg 184-186 in Halle (Saale), Teilbericht: Baugrundgutachten

(6) INGENIEURBÜRO ARNULF BÜHRER / BERATENDE INGENIEURE FÜR WÄRMESCHUTZ UND AKUSTIK (2007): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 101.1 Böllberger Weg/Karl-Meseberg-Brücke „Sportparadies“, Entwurf Schall-Immissionsschutz

(7) PLANUNGSBÜRO H+B STADTPLANUNG (2007): Vorarbeiten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 101.1 Sportzentrum Böllberger Weg

(8) STADT HALLE (SAALE) (2007): Umweltatlas der Stadt Halle (Saale). Interaktive Internetveröffentlichung URL: <http://halgis.halle.de>

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

- Aus naturschutzfachlicher Sicht sind Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf Quartiere streng geschützter Fledermausarten, besonders und streng geschützter Vogelarten sowie auf nach § 37 NatschG LSA geschützten Biotope notwendig. Aus umweltschutzfachlicher Sicht ist darüber hinaus das Schutzgut Wasser zu überwachen.

3.2.1 Absicherung der Maßnahmen

Kelleranlage

1. Erfassung Sommer/Herbst 2007 während der Schwärmphase
2. Zwei Erfassungen winterschlafender Tiere innerhalb zweier Frostperioden im Winter 2007/2008
3. Erarbeitung einer Gestaltungskonzeption bei Nutzungsänderung bzw. notwendigem Teilabbruch der Kelleranlage
4. Artenschutzfachliche Baubetreuung beim Kellerteilabbruch.

Brutplätze an Gebäuden und Gehölzen

1. Durchführung von Abriss- und Fällmaßnahmen außerhalb der Brutzeit
2. Sollten Abriss- und Fällmaßnahmen während der Brutzeit unumgänglich sein, ist eine Betreuung im Rahmen der artenschutzfachliche Baubetreuung notwendig.

Nach § 37 NatschG LSA geschützten Biotope

- Artenschutzfachliche Baubetreuung beim Abbruch von Bausubstanz innerhalb bzw. in Randbereichen der nach § 37 NatschG LSA geschützten Biotope sowie bei weiteren

Arbeiten im Umfeld der Biotope.

3.2.2 Monitoringkonzept

3.2.2.1 Allgemeines Monitoringkonzept

Wichtiger Kernbestandteil des Monitorings (Überwachung nach Durchführung der Planung) ist die Vollzugskontrolle der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Diese Kontrolle erfolgt durch die Genehmigungsbehörde unter Einbeziehung der unteren Naturschutzbehörde. Bei Verstößen gegen die Festsetzungen kann die Durchsetzung dieser Maßnahmen veranlasst werden oder ggf. kann die zuständige Behörde auf Kosten des Vorhabenträgers in Ersatzvornahme treten.

Kontrolliert wird im Hinblick auf Fristeinhaltung des Maßnahmevollzugs, Vollständigkeit und fachliche Qualität der Umsetzung sowie deren ökologische Wirksamkeit.

Die Überwachung der Auswirkungen des Eingriffs erfolgt durch Messungen und Erhebungen (wie Verkehrszählungen, Luftmessungen, Biotopkartierung, Luftbildbefliegung), die im Rahmen regelmäßiger Umweltdatenerhebung und -berichterstattung durchgeführt werden. Dadurch ist auch die Betrachtung des planerischen Umfeldes gewährleistet. Wenn starke Unsicherheiten bei den Prognosen oder grenzwertnahe Betroffenheiten zu erwarten, können gezielte Einzelüberprüfungen veranlasst werden. Wichtige Hinweise liefern auch Beschwerden und Hinweise von Bürgern.

Die Kontrolle soll bei nichtstädtischen Vorhaben wie dem Sportzentrum spätestens 5 Jahre nach Planreife einsetzen. In der Regel werden innerhalb dieses Zeitraumes routinemäßige Messungen und Erhebungen im Plangebiet vorgenommen.

3.2.2.2 Spezifische Monitoringkonzepte

a) Fledermauskeller

Die Wirksamkeit der artenschutzgerechten Gestaltung der Kelleranlage wird nach Fertigstellung über 5 Jahre mit je zwei Winterkontrollen innerhalb längerer Frostperioden und einer Erfassung schwärmender Tiere jeweils im Spätsommer jeden Jahres überprüft. Die vorgesehenen baulichen Veränderungen der Kelleranlage sind ein massiver Eingriff in die derzeit als Fledermauswinterquartier genutzte großräumige Kelleranlage. Dieser Eingriff widerspricht den Verboten des §42 BNatSchG. Diesem Verbotstatbestand kann nur durch eine von der zuständigen Naturschutzbehörde erteilte Befreiung nach §62 BNatSchG abgeholfen werden. Der Antrag auf Befreiung wird vom Bauherrn gestellt. Die Maßnahmen sind auf Grund der hohen Schutzwürdigkeit der bisher nachgewiesenen Arten (u.a. zwei FFH-Anh.-II-Arten) nur dann genehmigungsfähig, wenn ein Erfolg derselben zu erwarten ist. Eine sichere Prognose zur erfolgreichen Weiternutzung der Kelleranlage als Winterquartier nach Realisierung der geplanten Änderungen in Struktur und Größe kann im Vorfeld nicht abgegeben werden. Der Erfolg des fledermausgerechten Kellerumbaus ist Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Befreiungsantrages und kann jedoch erst im Nachhinein nur über einen Monitoringzeitraum von mehreren Jahren nachgewiesen werden. Hierfür sprechen folgende Gründe:

- Die tatsächliche, jährlich wiederkehrende und dauerhafte Nutzung als Winterquartier kann nur über mehrere Jahre mit längeren Frostperioden nachgewiesen werden. Bei 5-jährigem Monitoring ist dem Umstand Rechnung getragen, dass die Frostphasen

der letzten Winter an Intensität und Dauer bis hin zum Ausbleiben so unterschiedlich ausfielen, dass eine verlässliche Aussage zur qualitativen und quantitativen Inanspruchnahme des Winterquartiers nur über einen längeren Zeitraum zu erreichen ist. Unter diesen Umständen sind 5 Jahre ein moderater Zeitraum.

- Durch den Umbau, incl. die Neugestaltung der verbleibenden Kellerabdeckung, bis hin zur Änderung des Regenwassereintrages infolge geänderter Randbebauungen kann es nach einigen Jahren zu mikroklimatischen Veränderungen in den Kellerwölbungen kommen, welche sich pos. oder auch negativ auf die Annahme durch Fledermäuse auswirken können.
- Durch Änderungen der Lüftzirkulationsverhältnisse durch den notwendigen Verschluss zahlreicher bisher vorhandener Öffnungen sind ebenfalls mikroklimatische Änderungen zu erwarten, die sich ebenfalls in o. g. Weise auswirken können

Konsequenzen:

Sollten sich im Ergebnis des Monitoring unvorhersehbare Besiedlungsprobleme herausstellen, besteht unter Wahrung der Verhältnismäßigkeit die Möglichkeit, der gezielten Optimierung, z.B. Änderung der eingebauten Hangplatzangebote in Lage und Aufteilung, Änderung der Feuchte- und Luftzirkulationsverhältnisse, Änderungen der Einflugsituation usw.

Um sicher zu stellen, dass dieser Eingriff nicht den Verboten des §42 BNatSchG widerspricht muss auch der Erfolg des Kellerumbaus überwacht werden.

b) Nach § 37 NatSchG LSA geschützte Biotope

Die Entwicklung der wiederhergestellten und erweiterten geschützten Biotope wird über den Zeitraum von 5 Jahren jährlich einmal kontrolliert, um gegebenenfalls geeignete Pflegemaßnahmen festlegen zu können.

c) Wasser

Für den Punkt östlich des geplanten Tennisplatzes im Bereich des ehemaligen Gleisanschlusses, der eine erhöhte Belastung des Grundwassers durch Mineralölkohlenwasserstoffe aufwies, sollte gemäß Vorschlag im Altlastengutachten der erwartete natürliche mikrobielle Abbau durch fortgesetzte Kontrollbeobachtungen überwacht werden.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Vorhaben „Sportzentrum Böllberger Weg“ wird für einen städtebaulichen Problembereich eine neue Nutzung ermöglicht. Bei der gegenüberstellenden Betrachtung einzelner Schutzgüter zwischen in Bezug auf den Bestand und der Planung wird deutlich, dass jedes zu betrachtende Schutzgut in der Summe eine Verbesserung erfährt:

- Erhalt und Erweiterung des wertvollen Auwaldrestbestandes entlang des Saaleufers, der gleichzeitig ein wichtiger Bestandteil des Biotopverbundes entlang der Saale ist
- Erhalt und Förderung der besonders und streng geschützten gebäudeabhängigen Tierpopulationen, welche sich im Ergebnis jahrelanger Verwahrlosung der Bausubstanz ansiedeln konnten
- Verminderung des Versiegelungsgrades
- geordnete Entwässerung des Niederschlags teils vor Ort, teils verzögert und gedrosselt in die Saale
- Entmüllung des gesamten Gebietes, inklusive der geschützten Biotope
- Abwendung von Gefahren für den Menschen durch Abbruch der einsturzgefährdeten Bausubstanz
- Minderung möglicher Schallimmissionen durch geeignete Schallschutzmaßnahmen

- Verbesserung der klimatischen Situation im östlichen Teil des Plangebietes durch den geplanten geringeren Versiegelungsgrad, durch Bepflanzung und auch durch Dachbegrünung
- Erhalt und Stärkung der Naherholungsfunktion durch Einbeziehung und Öffnung des Plangebietes zu den angrenzenden städtischen Naherholungsbereichen
- Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes durch eine zurückhaltende Einbettung des Hallenensembles in vorhandenes und neues Grün.
- Schutz der angrenzenden Schutzgebiete ist gewährleistet

Vom Gesamtkonzept her, aber auch städtebaulich und ökologisch ist das geplante Vorhaben ein Gewinn für die Stadt Halle (Saale).

Anlagen

Plan 1	Bestandsplan Biotopbewertung
Plan 2	Biotopbewertung Planung
Tabelle 1	Flächenbilanzierung
Tabelle 2	Konfliktanalyse
Tabelle 3	Baumbestand