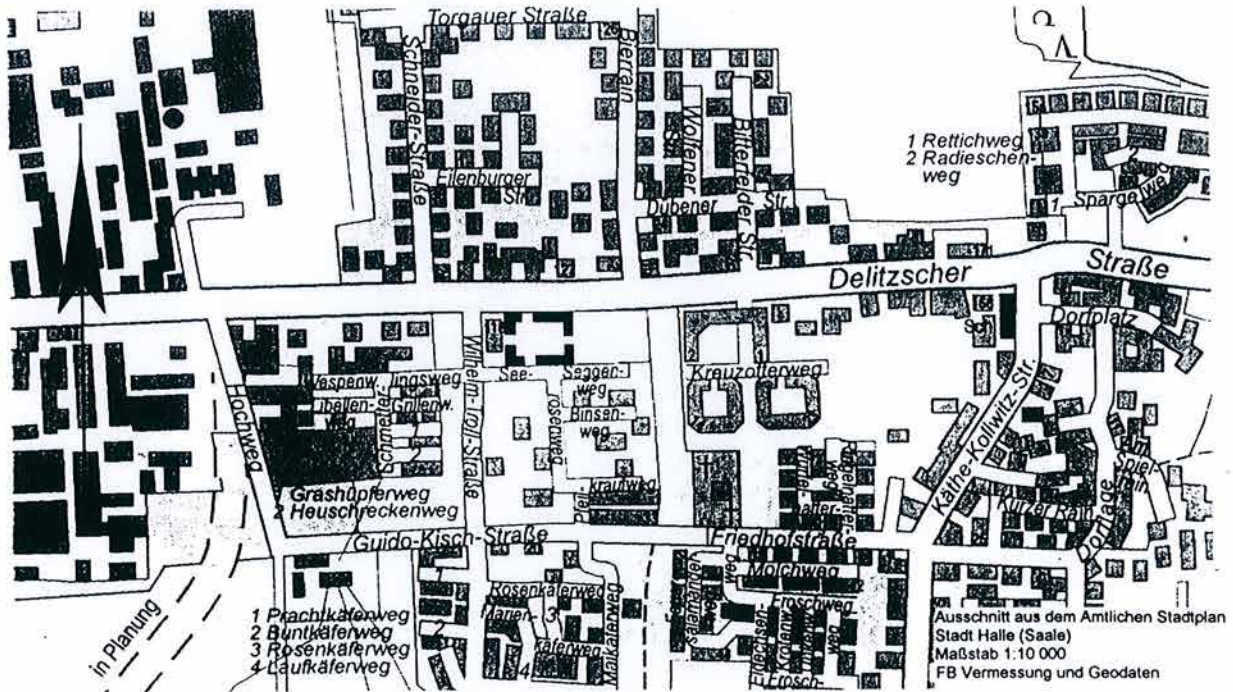


Flächennutzungsplanänderung der Stadt Halle (Saale)

Lfd. Nr. 12



D-Zentrum Büschdorf, Delitzscher Straße

Begründung

Hat zur Genehmigung
vom: 27.08.2007
Az.: 204-21101-12.Ä/HAL/000
vorgelegen.

Im Auftrag

Prescher
LVWA

Datum: 15.09.2006

Planungsbüro:

H + B Stadtplanung
Philipp-Müller-Straße 10
06110 Halle (Saale)

Inhalt

A - STÄDTEBAULICHER TEIL	3
1. PLANUNGSANLASS UND GRUNDLAGEN	3
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	3
3.1 LANDESPLANERISCHE EINORDNUNG.....	3
3.2 ZENTRENKONZEPT DER STADT	3
3.3 DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	4
3.3.1 Flächennutzungsplan	4
3.3.2 Bebauungsplan Nr. 8.1	4
4. BESTANDSAUFNAHME	4
4.1 BAULICHE NUTZUNG	4
4.1.1 Städtebauliche Situation.....	4
4.1.2 Handelseinrichtungen und Nahversorgung	5
4.2 ERSCHLIEßUNG	5
5. PLANUNGSZIELE UND -INHALTE	6
5.1 PLANUNGSZIELE AUF EBENE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	6
5.2 GEÄNDERTE DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
5.3 VERKEHRSLICHE AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG	6
B - UMWELTBERICHT	8
1. EINLEITUNG	8
1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER ZIELE DES BAULEITPLANS	8
1.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES (...) UND DIE ART DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE UND UMWELTBELANGE	8
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	9
2.1 BESTANDSAUFNAHME DES UMWELTZUSTANDS (...).....	9
2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum.....	9
2.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	9
2.1.3 Konfliktanalyse	13
2.2 PROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG/ NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	14
2.3 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	14
2.4 IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	14
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	14
3.1 BESCHREIBUNG DER TECHNISCHEN VERFAHREN SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN.....	14
3.2 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG (...).....	15
3.3 ZUSAMMENFASSUNG	15

A - Städtebaulicher Teil

1. Planungsanlass und Grundlagen

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im geplanten Zentrumsbereich Halle-Büschdorf zu verbessern, nachdem hier bisher keine bauliche Entwicklung erfolgt ist. Diese Zentrumsentwicklung ist im Zentrenkonzept der Stadt aus dem Jahr 2004 vorgesehen.

Ein Investor hat die konkrete Absicht, in Büschdorf einen Nahversorgungsmarkt mit ca. 1.500 qm Verkaufsfläche zu entwickeln. Die dafür vorgesehene Grundstücksfläche bildet den Geltungsbereich der Änderung.

Die Stadt hat zur Schaffung von Planungsrecht einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geschlossen.

Parallel mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1 aufgestellt. Mit dieser wird die bisherige Mischgebietsfestsetzung ebenfalls in ein Sondergebiet für den Handel umgewandelt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Büschdorf, Flur 1 und umfasst eine Fläche von 0,6 ha. Die zu ändernde Fläche befindet sich südlich der Delitzscher Straße zwischen der Wilhelm-Troll-Straße im Westen, dem Seerosenweg im Süden und dem Kreuzotterweg im Osten im Stadtteil Büschdorf.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen, Planungsrechtliche Situation

3.1 Landesplanerische Einordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Stadt Halle wird nach dem Landesentwicklungsplan (LEP) für das Land Sachsen-Anhalt von 1995 im System der Zentralen Orte die Funktion eines Oberzentrums zugeordnet. Damit sind wesentliche Versorgungsaufgaben für das Stadtgebiet wie auch für das ländlich geprägte Umland wahrzunehmen. Dazu wird ausgeführt:

„Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung der gesamten Teilräume nachhaltig auswirken. Sie sollen darüber hinaus als Verknüpfungspunkte zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen wirken.“

3.2 Zentrenkonzept der Stadt

Die Stadt Halle (Saale) hat im Jahr 2004 ihr räumlich-funktionales Konzept der innerstädtischen Zentren neu aufgestellt.

Das Zentrenkonzept enthält für den Standortbereich die Darstellung eines D-Zentrums (Stadtteilzentrum). Diese war bereits im vorherigen Zentrenkonzept des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1998 enthalten.

Hierfür war auch eine Sonderbaufläche für den Einzelhandel dargestellt, allerdings an einem etwas weiter südlich gelegenen Bereich an der Günter-Mayer-Straße. Diese Darstellung wurde im Zuge einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1 zugunsten von Wohnbebauung aufgegeben (Änderung des FNP Nr. 4 im Jahr 2004), zunächst ohne sie an anderer Stelle zu ersetzen.

Dies soll erst jetzt nachvollzogen werden, nachdem eine konkrete Investitionsabsicht für die Entwicklung des Stadtteilzentrums besteht.

Das D-Zentrum Büschdorf soll die Versorgung des Stadtteils Büschdorf und darüber hinaus auch von großen Teilen des Stadtbezirks Ost (u. a. mit den Stadtteilen Reideburg und Dautzsch) übernehmen. Eine wesentliche Voraussetzung dafür ist der im Gegensatz zum gesamtstädtischen Trend erkennbare Einwohnerzuwachs und das bestehende Bauflächenpotenzial für weitere Zuwächse, insbesondere in der unmittelbaren Umgebung des Standortbereiches um den Hufeisensee. In den letzten 10 Jahren sind zahlreiche Baugebiete, vor allem mit Einfamilienhäusern, neu entstanden. Allein der Stadtteil Büschdorf verzeichnete vom Jahr 2000 bis einschließlich 2005 einen Einwohnerzuwachs von 2.699 auf 3.862 Personen. Das entspricht einem Zuwachs von 43,1 %.

Aufgrund des vorhandenen Bauflächenpotenzials ist in Büschdorf ein weiteres Anwachsen der Bevölkerung bis auf 4.700 Einwohner erwartbar¹.

3.3 Derzeitige planungsrechtliche Situation

3.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich derzeit Mischbaufläche (M) dar. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen, insbesondere des Lebensmittelmarktes mit 1.500 qm Verkaufsfläche, ist eine Änderung dieser Darstellung in eine Sonderbaufläche (SO) mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel als Voraussetzung für die Bebauungsplanänderung und für die Baugenehmigung erforderlich.

3.3.2 Bebauungsplan Nr. 8.1

Der Bebauungsplan Nr. 8.1 setzt für den jetzt vorgesehenen Änderungsbereich Mischgebiet (MI) fest. Die Grundflächenzahl beträgt 0,6. Es sind bis zu drei Vollgeschosse zulässig.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Bauliche Nutzung

4.1.1 Städtebauliche Situation

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches sind unbebaut und seit längerer Zeit ungenutzt. Es hat sich entsprechende Ruderalvegetation entwickelt.

Westlich angrenzend befindet sich ein dreigeschossiges Bürogebäude aus der Mitte der 1990er Jahre.

Östlich angrenzend liegt zunächst eine weitere Brachfläche, die im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt ist. Es folgen weiter nach Osten Freiflächen, die als öffentliche Parkanlage (Grünzug) vorgesehen sind. Östlich daneben grenzt dann ein vier- bis fünfgeschossiger Komplex mit Geschosswohnungsbau und einzelnen Ladengeschäften an.

Nördlich der Delitzscher Straße ist die Umgebung vollständig baulich genutzt. Es überwiegen Einfamilienhäuser in einer lockeren Mischung aus frei stehender Einzel-, Doppel- und Hausgruppenbebauung. Die Häuser sind überwiegend eingeschossig mit Dachgeschossausbau, vereinzelt auch zweigeschossig. Eingestreut finden sich einzelne Handels- und Gewerbenutzungen (u. a. Apotheke, Imbiss).

Im Süden grenzt ein Bereich an, der im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen ist. Unmittelbar an den Änderungsbereich grenzt der Seerosenweg. Südlich

¹ Quelle: Dr. Landemann & Partner, Standortgutachten gem. Angabe im Text unter Nr. 5

davon ist eine zweigeschossige Bebauung mit Doppelhäusern festgesetzt, die jedoch bisher nicht realisiert wurde.

4.1.2 Handelseinrichtungen und Nahversorgung

Einer Bestandserhebung für das Standortgutachten zufolge gab es im Dezember 2005 im Stadtteil Büschdorf rund 5.900 qm Verkaufsfläche in insgesamt 13 Ladenlokalen.

Davon entfielen 19 % (1.120 qm) auf Sortimentsanteile der Nahversorgung und weitere 45 % (2.630 qm) auf zentrenrelevante Sortimentsanteile.

Im eigentlichen Zentrumsbereich wurden ca. 1.000 qm Verkaufsfläche ermittelt, die im wesentlichen auf eine Lebensmitteldiscountmarkt (ca. 400 qm) und einen Bürobedarfshandel verteilt sind.

Die Umsätze wurden durch den Gutachter auf ca. 14 Mio. € für 2005 geschätzt, das entspricht einer Flächenproduktivität von 2.300 €/ qm.

Die Verkaufsfläche betrug in Relation zur Einwohnerzahl 1.525 qm/ 1.000 Einwohner.

In der Analyse wird hervorgehoben, dass der Stadtteil bisher im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich insgesamt unterdurchschnittlich ausgestattet ist.

Einen standortverträglichen Ansiedlungsumfang für das D-Zentrum beschreibt das Gutachten wie folgt:

- Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers mit bis zu 1.500 qm Verkaufsfläche
- Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von ca. 700 qm (bei Aufgabe des bisherigen Standortes am Kreuzotterweg)
- Getränke- oder Drogeriemarkt, ggfs. anstelle des Discounters
- kleinere Fachmärkte (Bekleidung, Schuhe)

Insgesamt wird für den Standort eine Verkaufsfläche von 2.400 - 2.800 qm für verträglich gehalten. Dabei werden Kaufkraftumverteilungen aus bestehenden Standorten von insgesamt max. 8 % prognostiziert.

Von daher lässt die Ansiedlung des Lebensmittelvollversorgers, die Gegenstand dieses Planverfahrens ist, keine merklichen negativen Einflüsse auf bestehende Handelseinrichtungen erwarten. Die übrigen benannten Nutzungen sind ohnehin im bestehenden planungsrechtlichen Rahmen der umgebenden Mischgebietsausweisungen realisierbar.

4.2 Erschließung

a) Verkehrsanbindung

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die Delitzscher Straße und im Süden an den Seerosenweg. Die Delitzscher Straße ist eine städtische Hauptverkehrsachse zwischen der Innenstadt und der A 14. Der Seerosenweg ist eine reine Anliegerstraße mit 5,50 m Fahrbahn sowie Senkrechtparkständen und Gehweg auf der Südseite.

Für die Delitzscher Straße besteht die Absicht, eine Straßenbahnstrecke neu zu bauen und die Straße insgesamt grundhaft auszubauen und zu verbreitern. Es sind daher entsprechende Flächenreserven in der verbindlichen Bauleitplanung als Verkehrsflächen zu berücksichtigen.

Die Anbindung durch öffentliche Verkehrsmittel erfolgt bisher durch Busverkehr und perspektivisch durch die Straßenbahn.

Eine Radweganbindung besteht über die Delitzscher Straße.

b) Technische Erschließung

In der Delitzscher Straße und dem Seerosenweg befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen. Die erforderlichen Anbindemöglichkeiten sind gegeben.

5. Planungsziele und -inhalte

5.1 Planungsziele auf Ebene des Flächennutzungsplanes

Im gesamten Stadtbezirk Ost leben derzeit ca. 14.400 Personen. Ein adäquates Stadtteilzentrum besteht bisher nicht.

Gemäß dem Zentrenkonzept soll dieses Entwicklungsdefizit jetzt beseitigt werden. Dabei wird nicht nur auf die Ausstattung mit Einzelhandelsflächen, sondern gemäß der Kriteriendefinition des Zentrenkonzeptes auch auf Dienstleistungsnutzungen Wert gelegt.

Angestrebt für ein D-Zentrum sind dabei Dienstleister wie Ärzte, Friseur, Reinigung, Bistro/Imbiss.

5.2 Geänderte Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist derzeit als Mischbaufläche dargestellt. Es hat sich bisher jedoch keine mischgebietstypische Nutzung entwickelt. Das ursprüngliche Planungsziel wurde somit nicht umgesetzt. Für den Planungsbereich gibt es nun konkrete Planungsabsichten, ein Einkaufs- und Dienstleistungszentrum zu entwickeln. Nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ist im Mischgebiet kein Einkaufszentrum zulässig. Somit ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Daher wird nun entsprechend dem tatsächlichen Planungsbedarf gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO Sonderbaufläche für den Einzelhandel ausgewiesen.

Die Verkaufsfläche wird gemäß den Angaben des Standortgutachtens auf 1.500 qm für den Änderungsbereich des FNP limitiert.

Die weiteren im Gutachten als verträglich eingeschätzten Angebote sind voraussichtlich in Mischgebieten zulässig, sodass es hierfür einer Änderung des FNP nicht bedarf.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes wird über das vorhandene Straßennetz gewährleistet. Eine Anbindung an den ÖPNV ist von der Delitzscher Straße aus ebenfalls gegeben. Ein Ausbau der Delitzscher Straße mit Bau einer Straßenbahnstrecke ist in Planung. Damit wird sich die ÖPNV-Anbindung und die Erreichbarkeit des Zentrums deutlich verbessern.

5.3 Verkehrliche Auswirkungen der Änderung

Das für die parallele Bebauungsplanänderung erarbeitete Verkehrsgutachten² prognostiziert für den Lebensmittelmarkt ein Ziel- und Quellverkehrsaufkommen von ca. 1.500 PKW-Fahrten je Werktag. Der Prognosewert für die Verkehrsbelastung der Delitzscher Straße beträgt ca. 18.500 Kfz./24 h.

Wesentliches Ziel ist es, das geplante Nahversorgungszentrum an das bestehende Straßennetz bedarfsgerecht anzubinden. Des Weiteren sollen Flächenreserven sichergestellt werden, die einen Ausbau der Delitzscher Straße mit einem 27,00 m breiten Straßenraum mit besonderem Bahnkörper in Mittellage in einer zweiten Baustufe ermöglichen.

Für die erste Baustufe, in der Ein- und Ausfahrt ohne Ausbau der Delitzscher Straße zu gewährleisten sind, soll das Nahversorgungszentrum so angebunden werden, dass sowohl von der Delitzscher Straße links hinein, als auch aus dem Nahversorgungszentrum links heraus abgelenkt werden kann. Der Ein- und Ausfahrtsbereich befindet sich im nordöstlichen Bereich der Fläche.

Die benötigten PKW-Stellplätze werden nördlich des Baukörpers angeordnet.

² AB Stadtverkehr, Verkehrsgutachten zum Projekt Nahversorgungszentrum Halle Büschdorf, Dresden 2006

Ab Beginn der Baumaßnahmen der Straßenbahnneubaustrecke kann die Anbindung des Marktes an die Delitzscher Straße für den Kfz.- Verkehr als reine Rechtsabbiegebeziehung zugesichert werden. Ggfs. sind die Linksabbiegebeziehungen bei entsprechendem Ausbau einer signalisierten Einmündung an der östlichen Grundstücksgrenze oder besser noch auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück zu sichern. Diese Möglichkeit wird im Rahmen der Vorplanung detailliert untersucht.

Eine rückwärtige Anbindung für Kfz. über den Seerosenweg ist auszuschließen.

B - Umweltbericht

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

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung ist derzeit als Mischbaufläche dargestellt. Es hat sich bisher jedoch keine mischgebietstypische Nutzung entwickelt. Das ursprüngliche Planungsziel wurde somit nicht umgesetzt.

Der Bereich ist im Zentrenkonzept der Stadt Halle als D-Zentrum dargestellt. Die Entwicklung von Handels- und Dienstleistungsnutzungen für die Nahversorgung ist somit ein übergeordnetes städtebauliches Ziel für diesen Standort.

Nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ist im Mischgebiet kein Einkaufszentrum zulässig, somit ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Daher wird nun entsprechend dem tatsächlichen Planungsbedarf gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO Sonderbaufläche für den Einzelhandel ausgewiesen.

Die Verkaufsfläche wird gemäß den Angaben des Standortgutachtens auf 1.500 qm für den Änderungsbereich des FNP limitiert.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes wird über das vorhandene Straßennetz gewährleistet. Eine Anbindung an den ÖPNV ist von der Delitzscher Straße aus ebenfalls gegeben. Ein Ausbau der Delitzscher Straße mit Bau einer Straßenbahnstrecke ist in Planung. Damit wird sich die ÖPNV-Anbindung des Zentrums deutlich verbessern.

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

Berücksichtigung der gesetzlichen Ziele des Umweltschutzes, wie sie in § 1 (6) Nr. 7 BauGB verankert sind:

- Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt und sind darüber hinaus die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.

Weitere Umweltbelange sind nach § 1 (6) Nr. 5 Bau GB und § 1 (6) Nr. 8 BauGB zu beachten:

- Die 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.
- Diese betreffen besonders die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

FNP

Der Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich derzeit Mischbaufläche (M) dar. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen, insbesondere des Lebensmittelmarktes mit 1.500 qm Verkaufsfläche, ist eine Änderung dieser Darstellung in eine Sonderbaufläche (SO) mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel als Voraussetzung für die Bebauungsplanänderung erforderlich.

Landschaftsplan

- keine für den Planbereich relevanten Aussagen-

Landschaftsrahmenplan

- keine für den Planbereich relevanten Aussagen-

Ökologisches Verbundsystem Sachsen Anhalt

- keine für den Planbereich relevanten Inhalte -

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Das Bearbeitungsgebiet ist im Bestand eine Brachfläche, die zwischen der Delitzscher Straße im Norden und einem vorhandenen Wohngebiet im Süden liegt. So beeinflusst die Delitzscher Straße mit verkehrsbedingten Immissionen den Bereich. Da die Fläche seit längerer Zeit unbebaut und ungenutzt ist, hat sich entsprechende Ruderalvegetation entwickelt. Das Gebiet ist rechtswirksam festgesetztes Bauland.

Die Umgebungsbereiche sind Baugebiete unterschiedlicher Struktur und Nutzung (Misch- und Allgemeine Wohngebiete).

2.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

2.1.2.1 Tiere und Pflanzen

Allgemeines

Das Plangebiet selbst ist eine größtenteils nicht versiegelte Brachfläche, welche eine geringe Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften besitzt. Der Bereich war bis Mitte der 1990er Jahre zum Teil mit den Gebäuden einer Kindertagesstätte bebaut.

Da die Fläche jetzt unbebaut und ungenutzt ist, hat sich Ruderalvegetation entwickelt.

Flora:

- potenziell natürliche Vegetation:

Für den Planungsraum ist als potenziell natürliche Vegetation, also die Pflanzengesellschaft, welche sich ohne Einfluss des Menschen im Planungsraum entwickeln würde bzw. vor einer erstmaligen Ackernutzung vorhanden war, der „Typische und Haselwurz-Labkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald“ kennzeichnend, eine Pflanzengesellschaft innerhalb der Traubeneichen-Hainbuchenwaldgebiete (*Carpinion betuli*).

- vorhandene Vegetation:

Durch relativ geringen Bewuchs zum einen und durch fehlende Standortentsprechung bei vorgenommenen Pflanzungen zum anderen ist die potenziell natürliche Vegetation an der vorhandenen Vegetation nicht ablesbar. Dominant im umgebenden Gebiet sind die aus Nordamerika stammenden Gehölzarten Eschenblättriger Ahorn sowie Robinie. Auf den Ruderalbrachen des Plangebietes und der Umgebung sind insbesondere Sämlinge vorgenannter Arten sowie Hybridpappeln, Weiden und Birken kennzeichnend.

Fauna:

Die Artenindividuen-Nachweise für Vögel, einer der wichtigen Indikatoren auf einigermaßen sichere Rückschlüsse zur gesamtfauunistischen Situation, liegen nach dem Brutvogelatlas von Halle und Umgebung (1989) mit den dabei gewählten Kartierastern von 1x1 km mit 41

bis 50 Individuen in der Summe knapp über der mittleren Artensumme des Gesamtfassungsraumes Halle und Umland von 31 Vogelarten/km². Jedoch ist die Vogeldichte durch den vergleichsweise hohen Artenbesatz des nahe gelegenen Hufeisensees wesentlich mitbestimmt. Die Artendichte ist auf Grund der Kleinstrukturenausstattung des siedlungsnahen Raumes als erwartungsgemäß zu bezeichnen. Im Kartierraster befinden sich keine Rote Liste-Arten.

2.1.2.2 Naturräumliche Einheiten, geologische Zusammenhänge und Boden

Naturräumliche Einheiten

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich am Südwestrand des "Sächsischen Hügel- und Tieflandes", Unterbezirk "Sächsisch-Thüringische Tieflandsbucht", vor Übergang in die Region "Harzvorländer", Unterbezirk "Mansfeld-Wettiner Rumpfplatte" (physisch-geographische Gliederung). Naturräumlich ist es auch zum äußersten Ostrand der Großlandschaft "Nordöstliche Harzvorländer", Unterregion "Östliches Harzvorland", vor Übergang in die "Sachsen-Anhaltinische Ebene", Unterregion "Halle-Leipziger Tieflandsbucht", zuzurechnen.

Die Geländehöhe liegt im Mittel um 97 m ü. b. NHN. Das Gelände ist generalisiert in südöstliche Richtung flach geneigt. Die Wasserabflussrichtung ist im Mittel nach Ost-Südost gerichtet.

Geologie:

Geographisch-geomorphologisch ist der Untersuchungsraum der "Leipziger Tieflandsbucht", geologisch dem nordwestsächsischen Raum, zuzuordnen. Die Lagerungsverhältnisse dieses Bereiches sind von der herzynisch verlaufenden Halleschen Störung geprägt, welche die Gesteine des Rotliegenden im Norden von Halle von den Gesteinsfolgen des Zechsteins im Süden der Stadt trennen. Diese Störung wird im tertiär und quartär aufgebauten Deckgebirge jedoch nicht wirksam. Die ungestörten geologischen Verhältnisse des Umfeldes des Hufeisensees weisen folgende Schichtung auf:

- Durchschnittlich 1-2 m mächtige, meist feinsandige Lößschicht oder deluviale Solifluktionsdecke, deren Ah-Horizont als Schwarzerde ausgebildet ist, darunter 1-2 m gelbbrauner Geschiebemergel, der lokal einem geringmächtigen Bänderton, meist aber Schmelzwassersand aufliegt.
- Darunter 0,5-2 m Geschiebemergel (hellocker bis grau gefärbt). 8-12 m unter Gelände befindet sich die Basis der frühsaalekaltzeitlichen Saaleterrasse ("Saalehauptterrasse"). Unter dieser Terrasse kann elsterkaltzeitlicher Geschiebemergel auftreten.
- Darunter folgen tertiäre Sedimente, meist beginnend mit 5-30 m mächtigen Braunkohleflözen (hier: Braunkohleflöz Lochau).
- Die erdige Braunkohle im oberen Teil (periglazial zerstörte Braunkohle) und die braune und gelbe Bankkohle im unteren Teil werden von Feinsand-, Schluff- und Ton-Wechselfolgen unterlagert, die von 1-3 m mächtigen, stark wasserführenden Mittel- bis Grobsanden durchzogen sind.
- Unter dieser Schichtung sind weitere Schluff-, Ton- und Feinsandabfolgen zu erwarten, darunter schließlich das Braunkohleflöz Bruckdorf.

Oberboden

Das Plangebiet ist von der Standorteinheit „Schwarzerdestandorte“ (Tschernoseme) in der Ausprägung „Sandlöss mit schwarzerdeähnlichen Böden“ gekennzeichnet. Die Leitbodenform ist „Sandlössstiefler-Schwarzerde oder Braunschwarzerde“ (Tschernosem aus Löss und Sandlöss über Geschiebemergel). Die Böden sind vorwiegend vernässungsfrei, bis zu 20 % Flächenanteil sind Grund- oder Staunässe möglich. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit der Sandlössstiefler-Schwarzerdeböden ist gut, bei Nichtbedeckung besteht Winderosionsgefahr.

2.1.2.3 Wasser

Oberflächenwasser:

Im Bearbeitungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das dem Plangebiet am nächsten gelegene Gewässer ist der "Hufeisensee", ein künstliches Standgewässer einer ausgehenden Braunkohle- und Kiesförderung.

Grundwasser:

Der Hufeisensee beeinflusst die Vorflutverhältnisse im Einzugsgebiet der Reide und die GW-Situation der oberen grundwasserführenden Schichten. Die Kiese der "Saale-Hauptterrasse", die in einem 8 km breiten, nordsüdlich verlaufenden Stromstrich abgelagert wurden und über eine durchschnittliche Mächtigkeit von 10 m verfügen, stellen den wichtigsten Grundwasserleiter im Bearbeitungsgebiet dar. Der gesamte Wasseraustausch mit der Vorflut vollzieht sich über ihn. Es besteht eine generelle Grundwasserströmung von Nord-Nordwest nach Süd-Südost. An der Ostseite des Hufeisensees bestehen sehr flache Abflussverhältnisse, d.h. Seewasserniveau und GW-Spiegel liegen nahezu identisch bei ca. + 91 m ü. NN. Die Grundwassergleiche des Grundwassers liegt im Planungsraum bei 92-93 m ü. NN und befindet sich damit bis zu ca. 3 m unter Oberfläche. Die grundwasserführenden Schichten des Plangeltungsbereiches gelten gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als relativ geschützt.

2.1.2.4 Luft, Klima

Regionalklima:

Das Regionalklima ist dem "Börde- und Mitteldeutschen Binnenlandklima", Unterkategorie Saale-Bezirk", kurz vor Übergang zum "Ostdeutschen Binnenlandklima", Unterkategorie "Leipziger Bucht" (im Übergangsbereich Ausklingen der Regenschattenwirkung des Harzes), zuzurechnen.

Kennzeichnendes Merkmal der klimatischen Bedingungen im Östlichen Harzvorland sind Niederschlagsarmut im Lee des Harzes (Jahresmittel mit 509,3 mm), bei vorherrschender Westwindlage (Hauptwindrichtung: WSW mit 15,6 % des Gesamtanteiles). Dieses Gebiet ist deshalb auch dem Mitteldeutschen Trockengebiet zuzuordnen. Allgemein kann das Standortklima als niederschlagsarm, wintermild und als sommerwarmes Trockengebiet des Harzes bezeichnet werden.

Geländeklima:

Die Luftqualität wird belastet durch das Verkehrsaufkommen auf der Delitzscher Straße mit ca. 14.400 Kfz am Tag. Andere Besonderheiten bestehen nicht.

2.1.2.5 Landschaft

Die Landschaft des Umgebungsraumes ist eine Gemengelage aus fruchtbaren, vorwiegend offengelassenen Ackerböden, Ruderalbrachen, Einzelgehölzen, im Gebiet inzwischen neu entstandenen Wohnbauflächen, Straßen und Wegen sowie das Gebiet querenden Elektrofreileitungen.

Die näheren Randbereiche sind geprägt von bestehender Kleinsiedlungsbebauung und mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern, die weiteren Randbereiche von einer industriell geprägten Siedlungsrandlage, vorhandener Wohnbebauung und der bergbaulichen Folgelandschaft des Hufeisensees mit seiner tafelbergähnlichen Innenkippe.

Somit erweist sich das Landschaftsbild des Standortes als stark gestört und wird dabei vor allem von der wenigen im Gebiet vorhandenen Großvegetation positiv beeinflusst.

Die Erholungseignung des Standortes ist gering.

2.1.2.6 Biologische Vielfalt

Die Flächen im Planbereich unterliegen seit ungefähr 10 Jahren dem Ruderalisierungsprozess. Es handelt sich um siedlungsnahen Freiflächen, deren Arteninventar der Darstellung unter 2.1.2.1 entspricht.

Hierbei wurden keine Rote-Listen-Arten nachgewiesen.

Der Biotoptyp siedlungsnaher Ruderalflächen ist in der Umgebung des Standortes häufig vorhanden.

Insgesamt wird von einer eher geringen Bedeutung des Standortes für die biologische Vielfalt ausgegangen.

2.1.2.7 Mensch (Gesundheit, Bevölkerung)

Für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit hat das Planungsgebiet eine geringe Bedeutung. Eine Erholungsnutzung findet hier nicht statt, dafür bestehen auch keine Potenziale.

Von erheblicher Bedeutung ist es, dass die künftigen Nutzungen die Immissionsrichtwerte in der Umgebung einhalten.

2.1.2.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Planungsgebiet und der Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten und historisch wichtigen Gebäude und Baulichkeiten oder andere Kulturgüter und sonstige Sachgüter mit Relevanz für die Umweltprüfung.

2.1.2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Es sind keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

2.1.2.10 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

2.1.2.11 Weitere Schutzgebiete

Das Bearbeitungsgebiet grenzt nicht an sonstige Schutzgebiete und enthält keine solchen.

2.1.2.12 Zusammenfassende Bewertung

Da es sich bei dem Untersuchungsraum um bereits rechtswirksam festgesetztes Bauland handelt, sind nur die Auswirkungen der Planung bewertungsrelevant, die sich aus der Änderung von Misch- in Sondernutzung / Handel ergeben.

Die obigen auf den Bestand bezogenen Feststellungen ergeben bereits insgesamt lediglich geringe bis mittlere Empfindlichkeiten für Eingriffe in die Schutzgüter.

2.1.3 Konfliktanalyse

Geplante Art der baulichen Nutzung: Sonderbaufläche

Aktuelle Ausweisung im FNP: Mischbaufläche

Größe: 0,67 ha

Schutzgut	Teilaspekt	Charakteristik	Grobbewertung	Konfliktpotenzial	Maßnahmen
Mensch und seine Gesundheit	Freizeit und Erholung	-	die Fläche hat keine Funktion als Erholungsraum	gering	Schallschutz
	Nutzung	Brachfläche, keine Nutzung	Keine Beeinträchtigungen		
	Immissionen	Lärmimmissionen von der Delitzscher Straße (geschätzt 14.400 Kfz/24h), Emission von Anlagen und anlagenbezogenem Verkehr	durch Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung beherrschbare Größenordnung		
Pflanzen & Tiere	Bestand	Ruderalvegetation Baumbestand entlang der Straßen	Zusätzliche Eingriffe durch Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrades, ausgleichbar	gering	Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung
	Schutzgebiete	-			
	Biotopverbund (LÖBF)	-			
Boden	Oberflächenform/ Relief	ca. 97 m über NHN	zusätzliche Versiegelung	mittel	Begrenzung der Auswirkungen durch wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze
	Altlasten	-			
Wasser	Bestand	-	zusätzliche Versiegelung	mittel	Begrenzung der Auswirkungen durch wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze
	Wasserschutzgebiete	-			
	Überschwemmungsbereiche	-			
Klima & Luft	Klimatope	Grünland	Bereich mit geringer klimatischer Bedeutung	gering	-
Landschaft/ Landschaftsbild	Landschaftsbild	unbebauter Innenbereich	ungeordnete Baulücke	kein	-
	Schutzgebiete	-			
	Freiraumverbindungen	-			
Kultur und sonstige Sachgüter	Denkmäler	-	-	kein	-
Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	-	-	-	kein	-

2.2 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung/ Nichtdurchführung der Planung

Der Änderungsbereich ist rechtswirksam festgesetztes Bauland. Bei Nichtdurchführung der Änderung wäre in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Entwicklung die Umsetzung der bisherigen Festsetzungen zu erwarten. Hierbei würde eine Bebauung mit Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe entstehen. Bei kombinierter Auswertung des derzeitigen Festsetzungsrahmens aus Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen und grünordnerischen Festsetzungen wäre ein realer Versiegelungsgrad von ca. 50 % der Grundstücksflächen gegeben. Dies ergibt sich insbesondere daraus, dass die Stellplätze in begrünten Tiefgaragen unterzubringen wären.

Bei Durchführung der Planung erhöht sich der Versiegelungsanteil auf bis zu 90 % der Grundstücksfläche. Dies resultiert im wesentlichen aus der oberirdischen Unterbringung der Stellplätze. Bisher zur Erhaltung festgesetzte Gehölze können beseitigt werden. Es handelt sich um Bäume, die nicht zur potenziell natürlichen Vegetation gehören.

Ferner entstehen anlagenbezogene Lärmemissionen, die in ihrer Intensität und Art auf ein umgebungsverträgliches Maß zu beschränken sind.

Weitere wesentliche Veränderungen werden nicht erwartet.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Konkrete Maßnahmenfestsetzungen erfolgen in der verbindlichen Bauleitplanung.

Auf der Planungsebene FNP wird im Sinne eines Zielkataloges auf die Spalte „Maßnahmen“ unter Nr. 2.1.3 des Umweltberichtes, Konfliktanalyse, verwiesen.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vorhaben

Zum Vorhaben bestehen unter Berücksichtigung der übergeordneten gesamtstädtischen Planung (Zentrenkonzept) keine Alternativen.

Standortalternativen

Zu dem vorgesehenen Standort bestehen in der näheren Umgebung keine Alternativen. Allenfalls in einiger Entfernung finden sich vor allem im Industriegebiet Ost Grundstücke, die von der Erschließung, Größe und Bebaubarkeit eine ähnliche Eignung für eine Einzelhandelsansiedlung wie der Planbereich aufweisen.

Wegen der jeweils ungünstigeren Erreichbarkeit für die Wohnbevölkerung sind diese Standorte aus der weiteren Betrachtung für die Zentrumsansiedlung ausgeschieden.

Ausführung

Die für eine Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums erforderlichen Flächen werden im Planbereich in kompakter Form vorgesehen. Eine Verringerung des betroffenen Bereiches ist nicht möglich.

Fazit

Zu der vorgesehenen Planung bestehen keine Alternativen gleicher Eignung.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Entsprechend der Planungsstufe Flächennutzungsplan erfolgte die Umweltprüfung verbalargumentativ.

Bei der Bearbeitung sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

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

Die Absicherung der in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag, der vor Planreife und Satzungsabschluss mit dem Vorhabenträger abgeschlossen wird.

Wichtiger Kernbestandteil des Monitoring (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 Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde, die ein Kataster der Kompensationsmaßnahmen führt. Bei Verstößen gegen die Festsetzungen kann die zuständige Behörde die Maßnahmedurchsetzung veranlassen oder ggf. auf Kosten des Verantwortlichen in Ersatzvornahme treten.

Kontrolliert wird im Hinblick auf Fristeinhaltung des Maßnahmevollzugs, Vollständigkeit und fachliche Qualität der Umsetzung sowie deren ökologische Wirksamkeit. Die Einhaltung weiterer umweltbezogener Maßnahmeauflagen erfolgt durch dieselben Stellen sowie weiterer fachlich zuständiger Unterer Behörden im Fachbereich Umwelt.

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. Waren starke Unsicherheiten bei den Prognosen oder waren grenzwertnahe Betroffenheiten zu erwarten, können gezielte Einzelüberprüfungen veranlasst werden. Wichtige Hinweise liefern auch Beschwerden und Hinweise von Bürgern.

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

Die planende Stelle (FB 61) bleibt für das Monitoring verantwortlich und sammelt daher alle dahingehenden Informationen von anderen FB, Behörden und Bürgern und fasst diese in der Verfahrensakte in einem Monitoringdokument zusammen. Dieses steht auch der Öffentlichkeit zur Einsicht zur Verfügung.

Dadurch ist gewährleistet, dass ggf. auftretende Probleme erkannt und die notwendigen Konsequenzen für künftige Planungen, um erhebliche nachteilige Umweltfolgen zu vermeiden, gezogen werden.

3.3 Zusammenfassung

Wesentliche Ziele der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine bisher dargestellte Mischbaufläche in einer Größe von ca. 0,6 ha als Sonderbaufläche für einen Nahversorgungsmarkt dargestellt, der insgesamt maximal 1.500 qm Verkaufsfläche umfassen soll. Parallel zur Änderung des FNP erfolgt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1.

Wesentliche Umweltauswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen

Da es sich bei dem Untersuchungsraum um bereits rechtswirksam festgesetztes Bauland handelt, sind nur die Auswirkungen der Planung bewertungsrelevant, die sich aus der Änderung von Misch- in Sonderbaufläche ergeben.

Durch die damit zulässig werdenden Änderungen des Bebauungsplanes werden gegenüber dem bisherigen Festsetzungsinhalt aus GRZ und überbaubarer Fläche höhere Versiegelungsgrade zugelassen. Ferner werden Gehölze, die nach den bisherigen Festsetzungen zu erhalten waren, nicht mehr geschützt und können beseitigt werden.

Dies ist durch Kompensationsmaßnahmen, die in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden, auszugleichen.

Durch die Änderung wird eine ggf. stärker Schall emittierende Nutzung als bisher zugelassen. Die Auswirkungen sind durch Festsetzung von Schallpegelbegrenzungen auf ein verträgliches, richtlinienkonformes Maß zu begrenzen. Näheres dazu ist dem Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1 zu entnehmen.