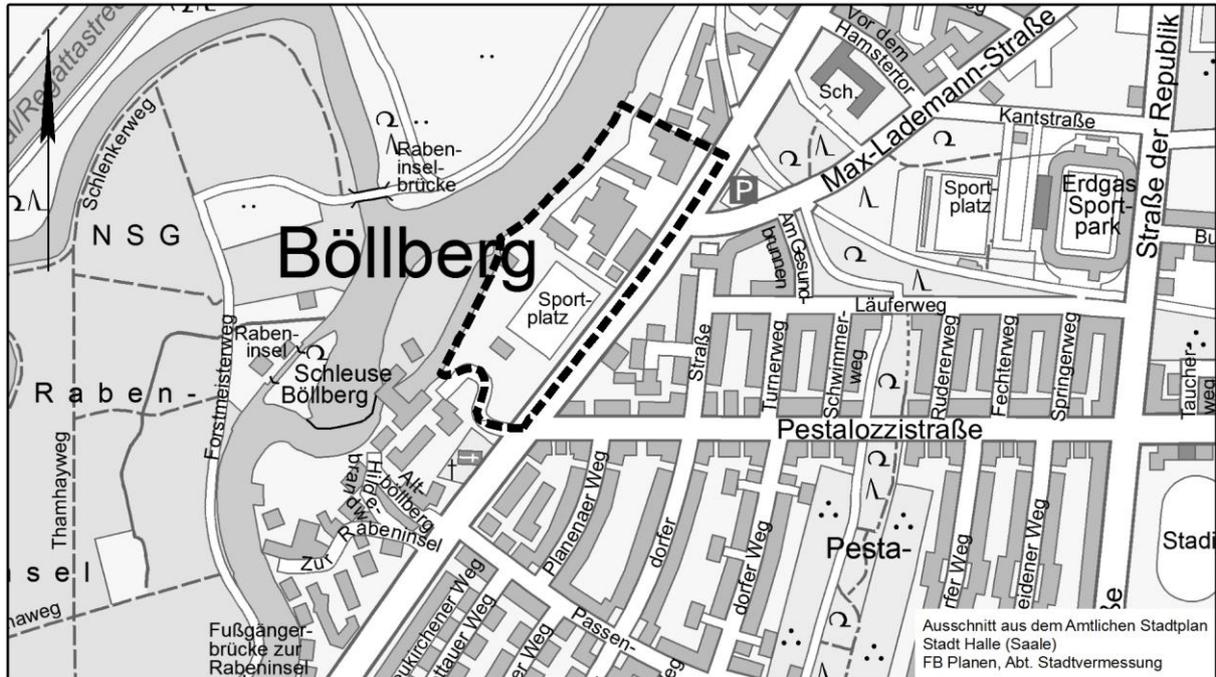


Flächennutzungsplanänderung
der Stadt Halle (Saale)
Lfd. Nr. 31



„Saaleufer am Böllberger Weg“

Begründung

Bearbeiter:

Begründung:

Stadt Halle (Saale)
Fachbereich Planen
Abteilung Stadtentwicklung und Freiraumplanung

Umweltbericht:



Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)

Aktualitätsstand: 13.02.2017

INHALT

A - STÄDTEBAULICHER TEIL.....	5
1 PLANUNGSANLASS UND GRUNDLAGEN	5
2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	6
3.1 LANDES- UND REGIONALPLANNERISCHE EINORDNUNG	6
3.2 DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	6
3.2.1 Flächennutzungsplan	6
3.2.2 Planungsrecht.....	7
3.2.3 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	8
3.3 SONSTIGE PLANUNGEN.....	10
4 BESTANDSAUFNAHME.....	11
4.1 AKTUELLE NUTZUNGEN.....	11
4.2 VERKEHRERSCHLIEßUNG	12
4.3 STADTTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG.....	12
5 PLANUNGSZIELE UND INHALTE	13
5.1 PLANUNGSZIELE AUF EBENE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	13
5.2 GEÄNDERTE DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	13
6 AUSWIRKUNGEN.....	13
B - UMWELTBERICHT	16
1. EINLEITUNG.....	16
1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER ZIELE DES BAULEITPLANS	16
1.2 ABSCHICHTUNG DER UMWELTBERICHTE ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND BEBAUUNGSPLAN	16
1.3 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES MIT BEDEUTUNG FÜR DEN BAULEITPLAN UND DIE ART DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE UND UMWELTBELANGE.....	17
2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	17
2.1 BESTANDSAUFNAHME DES UMWELTZUSTANDS EINSCHLIEßLICH DER UMWELTMERKMALE, DIE VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSST WERDEN.....	17
2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum	17
2.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	18

2.2	PROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG/NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	24
2.3	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN.....	24
2.4	IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	24
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	25
3.1	BESCHREIBUNG DER TECHNISCHEN VERFAHREN SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN.....	25
3.2	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BAULEITPLANS AUF DIE UMWELT.....	25
3.3	ZUSAMMENFASSUNG	25

A - Städtebaulicher Teil

1 Planungsanlass und Grundlagen

Das Saaleufer am Böllberger Weg ist für die Stadt Halle (Saale) ein wichtiger Entwicklungsbereich. Ein übergeordnetes Ziel ist es, den Uferstreifen in weiten Teilen als Erholungsbereich für die angrenzenden, z. T. stark verdichteten Wohnquartiere zugänglich zu machen und damit der Stadt den Bezug zu ihrem Fluss als Erlebnisraum zurückzugeben. Dies wurde im Jahr 1998 im Flächennutzungsplan verankert. Die Umsetzung dieses Ziels sollte vor allem durch eine Verbesserung der Wegebeziehungen und durch den Ausbau der im Ansatz vorhandenen Erholungs- und Freizeiteinrichtungen möglich gemacht werden. Die bestehenden Gemengelagen sollten durch Rückstufung der Nutzungsintensität planerisch gelöst werden. Bei stark belastenden Betrieben sollte eine Verlagerung angestrebt und Betriebe, die nicht wesentlich stören, am Standort erhalten werden.

Bereits am 29. Mai 1996 wurde der Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 96 „Böllberger Weg/Saaleufer“ (Beschluss-Nr. 96/I-20/375) gefasst, der die damals noch im Entwurf vorliegenden Ziele des Flächennutzungsplanes aufnahm, um sie in verbindliche Bauleitplanung umzusetzen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der unterschiedlichen Interessen der Eigentümer konnte die Planung nicht weitergeführt werden. Aktuell gibt es jedoch wieder ein verstärktes Investitionsinteresse in dem Stadtbereich. Konkreter Anlass für die Wiederaufnahme der Planungen ist die Absicht, in Ergänzung zu den vorhandenen Baustrukturen im Bereich zwischen der Hafenantrasse im Norden und der Straße Altböllberg im Süden ein zum Teil unbebautes Gebiet westlich des Böllberger Weges für die Errichtung von Wohnungen, nicht störendem Gewerbe und mischgenutzten Bauformen unter Erhalt des vorhandenen Gewerbes zu entwickeln. Dies entspricht nicht mehr in allen Belangen den ursprünglichen Zielen des Flächennutzungsplanes.

Aus vorgenannten Gründen ergibt sich für die Stadt das Erfordernis, planerisch tätig zu werden und über ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Grundlagen für die im Parallelverfahren bzw. in der Folge aufzustellenden Bebauungspläne zu schaffen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im südlichen Innenstadtbereich, anteilig im Stadtteil Böllberg/Wörmlitz und im Stadtviertel Gesundbrunnen, zwischen Böllberger Weg und Saale und hat eine Größe von ca. 6,8 Hektar.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich geringfügig angepasst, da die Darstellung der Grünfläche südlich des Friedhofes Böllberg beibehalten und nicht in Wohnbaufläche geändert werden soll. Damit ist eine Einbeziehung dieser Fläche und des gesamten Friedhofsbereiches, in dem ohnehin keine Änderungen vorgesehen waren, in den Geltungsbereich der FNP-Änderung nicht mehr erforderlich.

Im Westen wird das Plangebiet durch die Saale, im Osten durch den Böllberger Weg und im Süden durch das Grundstück der Hildebrandschen Mühle sowie den Friedhof Böllberg begrenzt. Im Norden schließt der Geltungsbereich das Grundstück der Glasbau Gipser GmbH mit ein.

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

3 Übergeordnete und sonstige Planungen, Planungsrechtliche Situation

3.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

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

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

Laut Ziel Z 24 des LEP sind die Zentralen Orte so zu entwickeln und zu sichern, dass sie der Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge dienen. Ziel Z 25 besagt, dass die Zentralen Orte so zu entwickeln sind, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern. Gemäß Ziel Z 28 sind Zentrale Orte unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte, Standorte für Bildung und Kultur und Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln.

Der Auenbereich der Saale wird im LEP als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz festgesetzt (Z 123).

Der **Regionale Entwicklungsplan** für die Planungsregion Halle ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten.

Gemäß REP liegt das Plangebiet im Oberzentrum Halle und im Verdichtungsraum Halle als Teil des Ordnungsraumes. Als Ziel für den Ordnungsraum Halle wird formuliert, dass durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur hinzuwirken ist. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden (Z 5.1.2.8.).

Unter Pkt. 5.3.4.4 Z in Verbindung mit der kartographischen Darstellung ist der Auenbereich der Saale als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz festgesetzt. Die Saale selbst ist als schiffbarer Fluss dargestellt.

Der entlang des Böllberger Weges verlaufende Saale-Radwanderweg ist als bedeutsamer Radweg ausgewiesen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes passt sich diesen übergeordneten landes- und regionalplanerischen Vorgaben an.

3.2 Derzeitige planungsrechtliche Situation

3.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den nördlichen Teil des Geltungsbereiches überwiegend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Erholungseinrichtungen/Freizeiteinrichtungen dar. Daran schließen sich eine Mischbaufläche am Böllberger Weg und in Richtung Saale eine Wohnbaufläche an. Südlich dieser beiden Flächen stellt der Flächennutzungsplan Grünflächen mit Versorgungsfunktion und den Zweckbestimmungen Sportplatz, Parkanlage und Friedhof dar. Am Böllberger Weg wird das Symbol „Kirchen und kirchlichen Zwecken die-

nende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Dabei handelt es sich um die Böllberger Kirche.

An die Grünflächen schließt, außerhalb des Geltungsbereiches der Planänderung gelegen, wiederum eine Wohnbaufläche an, in die das Symbol „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ integriert ist, das auf eine ehemals dort bestehende Nutzung zurückzuführen ist.

Der Uferbereich der Saale wird als Überschwemmungsgebiet dargestellt.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan werden folgende Entwicklungsziele genannt:

- Als Oberziel soll der gesamte Teilraum als **Naherholungsbereich** für die angrenzenden, z. T. stark verdichteten Wohnquartiere entwickelt werden. Unter anderem sollen sich hier bauliche Einrichtungen, die den Freizeit- und Erholungsaspekt unterstützen, entwickeln können.
- Der direkte Uferbereich soll als durchgrünte Verbindung öffentlich nutzbar gemacht werden; Querbezüge zu den Wohnquartieren sollen die Zugänglichkeit sicherstellen. Die westlich anschließenden Landschaftsräume sollen durch Querungsmöglichkeiten der Saale für eine extensive Erholung in Natur und Landschaft zugänglich gemacht werden.
- Für einen mittleren Straßen-Saaleübergang sind künftig erforderliche Flächen für die Trasse und deren Einbindung in das vorhandene Straßennetz freizuhalten.

Im Erläuterungsplan Straßennetz zum Flächennutzungsplan wird eine Variante eines „mittleren“ Saaleübergangs für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) dargestellt, die etwa in Höhe der Rohrbrücke und damit nördlich des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung verläuft. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan steht dazu, dass die Trasse des mittleren Saaleüberganges freigehalten wird, um eine Option für einen solchen Übergang offenzuhalten. Im Flächennutzungsplan selbst wird die Trasse nicht dargestellt.

3.2.2 Planungsrecht

Das Plangebiet ist entlang des Böllberger Weges als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB und im rückwärtigen Teil teilweise als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen. Die Flächen des früheren Übungplatzes des halleschen Fußballclubs (HFC) und der ehemaligen Kleingartenanlage werden aufgrund ihrer Größe ebenfalls als Außenbereich im Innenbereich eingestuft.

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

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

Verfahren

Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes wird parallel zur Aufstellung von Bebauungsplänen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in dem Uferbereich der Saale geführt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25. Februar 2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 170 „Böllberger Weg/Mitte“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11. März 2015 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 5 ortsüblich bekannt gemacht. Im gleichen Amtsblatt wurde auch die Einstellung des Verfahrens des Bebauungsplans Nr. 96 bekannt

gemacht. Das Plangebiet wurde nach dem Aufstellungsbeschluss in einen nördlichen (B-Plan Nr. 170.1) und einen südlichen Teil (B-Plan Nr. 170.2) gegliedert. Das ermöglicht eine stufen- und abschnittsweise Entwicklung des Gebietes je nach Dringlichkeit.

Der Stadtrat hat am 24. Juni 2015 die Durchführung des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan lfd. Nr. 31 (Beschluss Nr. VI/2015/00582) beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für die FNP-Änderung ist am 12. Juni 2015 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 11 erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 19/2015 am 28. Oktober 2015 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes der FNP-Änderung mit Begründung in der Zeit vom 9. November 2015 bis zum 9. Dezember 2015 im Fachbereich Planen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 20. Oktober 2015. Beteiligt wurden ebenfalls die Nachbargemeinden.

3.2.3 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gab es zur Änderung des Flächennutzungsplanes lfd. Nr. 31 keine Anregungen oder Hinweise.

In der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erklärte die Mehrzahl in ihren Stellungnahmen ihre Zustimmung zu der Planung bzw. wies darauf hin, dass ihre Belange nicht berührt seien. Es gab u. a. Hinweise auf zu beachtenden Leitungsbestand, einzuhaltende Abstände und Meldepflichten. Diese Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stehen einer Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen. Sie wurden, soweit für die Planung relevant, in der Begründung der Flächennutzungsplanänderung ergänzt.

Stellungnahmen, zu der eine Abwägung durchgeführt wurde, gaben die IHK Halle-Dessau, das Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege des Landes Sachsen-Anhalt, das Wasser- und Schifffahrtsamt, die Untere Denkmalschutzbehörde und der Fachbereich Gesundheit ab.

IHK Halle-Dessau

Die IHK führte in ihrer Stellungnahme aus, dass in den weiteren Planungen Flächen für die Trasse eines mittleren Saaleübergangs freizuhalten sind bzw. die Auswirkungen eines Saaleüberganges (insbesondere Immissionen) zu berücksichtigen sind.

Diese Forderung kann sich nach Einschätzung des FB Planen nur auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches der FNP-Änderung Nr. 31 beziehen, denn innerhalb des Geltungsbereiches würde eine Verkehrsstrasse für einen Saaleübergang den Planungszielen entgegenstehen. Im Auftrag der Stadt werden derzeit Varianten von Saalequerungen untersucht. Eine dieser Trassenvarianten verläuft nördlich des Geltungsbereiches der FNP-Änderung. Es bleibt einer späteren Änderung oder auch der Neuaufstellung des FNP vorbehalten, auf der Grundlage einer Stadtratsentscheidung eine oder mehrere Trassen für Saalequerungen in den FNP zu übernehmen.

Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege

Das Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege wies darauf hin, dass von der Änderung des FNP im südlichen Bereich, angrenzend an den Friedhof, die Baudenkmale Altböllberg 4 und die romanische Böllberger Kirche mit dem Friedhof und dem Glockenturm betroffen sind. Das Landesamt forderte zudem, dass die Grünfläche südlich des Friedhofs, die im FNP noch

als Grünfläche dargestellt ist, auch weiterhin Grünfläche bleiben und nicht Wohnbaufläche werden soll. Das Landesamt widersprach der Einschätzung in Punkt 2.1.2.11 des Umweltberichtes, dass das Orts- und Landschaftsbild durch Umsetzung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu grünordnerischen Maßnahmen positiv beeinflusst würde. Zudem teilt das Landesamt das Fazit in Tabelle 2 des Umweltberichtes „Zu erwartende Umweltauswirkungen“ in Bezug auf die Kultur- und Sachgüter nicht, da die Denkmalobjekte nicht vollumfänglich dargestellt und gewürdigt wurden. Die Stellungnahme des Landesamtes enthielt darüber hinaus Hinweise zu Baudenkmalen, die in der Begründung ergänzt werden sollen.

Zu diesen Belangen ist festzustellen, dass das Baudenkmal Altböllberg 4 außerhalb des im Aufstellungsbeschluss vorgesehenen Geltungsbereichs der FNP-Änderung liegt. Jedoch wurde möglicherweise das Grundstück von der im Aufstellungsbeschluss festgelegten Geltungsbereichsgrenze tangiert bzw. geschnitten. Darstellungen im FNP sind nicht flurstückbezogen. Zu beachten ist auch der Darstellungsmaßstab des FNP von 1:10.000, der flurstückscharfe Darstellungen überwiegend nicht zulässt. Deshalb ist es der Regelfall, dass Flächendarstellungen zur Art der Nutzung im FNP Flurstücke und damit auch Grundstücke schneiden. Dies ist insofern unbeachtlich, da der FNP die voraussichtliche Art der baulichen Nutzung im Stadtgebiet nur in den Grundzügen darstellt und diese im Regelfall keine unmittelbare Rechtswirkung entfaltet. Der FNP hebt auch den Denkmalstatus eines Gebäudes nicht auf. Eine Betroffenheit des Baudenkmals Altböllberg 4 bestand somit nicht. Die romanische Böllberger Kirche mit dem Friedhof lag zwar ebenfalls im Geltungsbereich der FNP-Änderung, jedoch war keine Änderung der Nutzungsdarstellung für diese Einrichtung damit verbunden.

Ungeachtet dessen wird den Hinweisen des Landesamtes insoweit gefolgt, dass die südlich an den Friedhof Böllberg angrenzende Grünfläche nicht mehr als Wohnbaufläche dargestellt werden soll. Das hat zur Folge, dass der Geltungsbereich der FNP-Änderung angepasst werden kann, so dass er den Friedhof sowie die südlich daran angrenzende Grünfläche nicht mehr umfasst. Diesbezüglich wurden textliche Anpassungen in der Bestandsbeschreibung vorgenommen.

In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung werden nur die im Geltungsbereich vorzunehmenden Änderungen der Art der Nutzung begründet. Sofern in der Begründung auf die Umgebungsnutzungen eingegangen wird und die Aussagen zum Denkmalschutz unvollständig waren, wurde dies entsprechend den Hinweisen des Landesamtes in der Begründung und im Rahmen des Erfordernisses für den Flächennutzungsplan vervollständigt. Bezüglich der Umweltauswirkungen im Punkt Kultur- und Sachgüter werden keine Änderungen in der Begründung vorgenommen. Der Einschätzung des Landesamtes kann nicht gefolgt werden. Es wurde ausdrücklich darauf verwiesen, dass keine Auswirkungen zu erwarten sind, wenn die geplanten neuen Nutzungen den Denkmalschutz beachten. Die Einschätzung der Bewertung zum Schutzgut *Landschaft* infolge der *Veränderung des Ortsbildes durch neue Nutzungen und Strukturierungen* wurde hingegen von „positiv“ auf „neutral“ umgestuft.

Die Darstellung von Denkmalobjekten im FNP erfolgt jedoch schon aufgrund des Maßstabes nicht. Dies bleibt dem Bebauungsplan vorbehalten.

Untere Denkmalbehörde

Die Untere Denkmalbehörde im Fachbereich Bauen der Stadt Halle (Saale) sieht zwar keine denkmalfachlichen Belange, die der Änderung des FNP entgegenstehen, fordert jedoch vollständige und korrekte Angaben zum Denkmalstatus der Gebäude in dem Bereich, sofern diese in der Begründung Erwähnung finden. Zudem würde der Geltungsbereich der Änderung das Grundstück des Baudenkmals Altböllberg 4 schneiden.

Wie bereits bezüglich der Einwendungen des Landesamtes für Archäologie und Denkmalpflege dargelegt wurde, sind die Darstellungen im FNP nicht flurstückgenau. Flächendarstel-

lungen zur Art der Nutzung im Flächennutzungsplan schneiden deshalb Flurstücke bzw. Grundstücke.

Die Angaben zum Denkmalstatus der Gebäude im Geltungsbereich der Änderung bzw. in deren Umfeld wurden in der Begründung ergänzt.

Wasser- und Schifffahrtsamt

Das Wasser- und Schifffahrtsamt wies darauf hin, dass der Geltungsbereich der FNP-Änderung an eine Bundeswasserstraße grenzt, aus deren Nutzung Emissionen resultieren können, die zu beachten sind. Weiterhin wird auf den erforderlichen Abstimmungsbedarf verwiesen, sollten sich Einschränkungen für die Erreichbarkeit der Anlagen und Grundstücke der Behörde infolge der Planung ergeben. Zudem bestehen Genehmigungen nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz und privatrechtliche Vereinbarungen zur Nutzung bundeseigener Flächen. Außerdem wurde auf das laufende Planfeststellungsverfahren zur Reaktivierung der Wasserkraftanlage Böllberger Mühle hingewiesen.

Diese Hinweise sind zwar in den Planverfahren zu beachten, stehen der FNP-Änderung jedoch nicht entgegen

Fachbereich Gesundheit

Der Fachbereich Gesundheit forderte, in den Planungszielen das Ziel „Anpassung an die möglichen Auswirkungen des Klimawandels“ zu ergänzen. Geprüft werden soll außerdem die Darstellungen von Anlagen, Einrichtungen oder sonstigen Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel im FNP.

Das Planungsziel wurde in der vorliegenden Begründung zur FNP-Änderung ergänzt. Eine Darstellung von Anlagen, Einrichtungen oder sonstigen Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel ist im Zuge dieser Änderung aber nicht möglich, da der FNP die voraussichtliche Art der baulichen Nutzung im Stadtgebiet nur in den Grundzügen darstellen kann. Gegebenenfalls bietet sich die Möglichkeit der Festsetzung entsprechender Maßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes.

Die Hinweise sind insbesondere in dem Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Der FNP-Änderung stehen sie nicht entgegen.

3.3 Sonstige Planungen

Für die Stadt Halle (Saale) wurde 2007 ein **Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)** beschlossen. Das ISEK stellt eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen. Ein gesamtstädtisches Leitbild des ISEK ist die Profilierung der Stadt Halle (Saale) u. a. als unternehmer- und familienfreundliche Stadt. Dazu gehört es, die entsprechenden Angebote vorzuhalten.

Das ISEK wird als Integriertes Stadtentwicklungskonzept Halle 2025 (ISEK Halle 2025) fortgeschrieben. Ein Schwerpunktbereich ist dabei die „Stadt am Fluss“ mit unterschiedlichen Nutzungen, von der Erholungsnutzung bis hin zur Wohnnutzung. Die vorliegende Planung zur Änderung des FNP entspricht diesen konzeptionellen Überlegungen.

Im **Landschaftsrahmenplan** von 1997 und im Vorentwurf des **Landschaftsplans** von 1994 der Stadt Halle (Saale) werden, abgesehen von der Darstellung des Plangebietes als bebautem Gebiet, keine weiteren spezifischen Aussagen getroffen.

Im **Verkehrspolitischen Leitbild** der Stadt Halle (Saale) von 1997 ist der Böllberger Weg als Verkehrsstraße gekennzeichnet. In der Kategorisierung des Straßennetzes ist er als Straße mit bedeutender Verkehrsnetzfunktion (§ 45 Abs. 1c StVO) eingestuft.

In Höhe der Rohrbrücke ist im Verkehrspolitischen Leitbild eine Variante eines weiteren Saa-

leübergangs für den Motorisierten Individualverkehr skizziert. Diese Darstellung wurde in den Erläuterungsplan Straßennetz im Flächennutzungsplanerläuterungsbericht übernommen. Derzeit wird an einem Verkehrsentwicklungsplan gearbeitet, der das Verkehrspolitische Leitbild ablösen soll. In diesem Zusammenhang werden auch Saalequerungen in Varianten untersucht.

In der am 30. Oktober 2013 vom Stadtrat beschlossenen **Radverkehrskonzeption** (Beschluss-Nr. V/2012/11160) sind die Herstellung einer neuen Wegeverbindung zwischen Böllberger Weg und Saale im Bereich zwischen Altböllberg und ehemaliger Hafenantrasse und Ausweisung als Saale-Radwanderweg mit Priorität 1 und die Schaffung eines direkten Wegeverlaufes zwischen der Straße An der Feuerwache und der Hafenanbahn (evtl. unter Nutzung der Fernwärmeleitungsbrücke) mit Priorität 2 eingeordnet.

Die Stadt Halle hat ihr **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** fortgeschrieben, um den Anforderungen der Einzelhandelssteuerung auch im Sinne der veränderten Rahmendaten und neuen rechtlichen Bestimmungen (u. a. Novellierung Baugesetzbuch, Rechtsprechung) zu entsprechen. Das Konzept wurde vom Stadtrat am 30. Oktober 2013 beschlossen (Beschluss-Nr. V/2013/11902).

Das Konzept enthält Grundsätze und Ziele für die Ansiedlung neuer bzw. die Änderung bestehender Einzelhandelsbetriebe und legt zentrale Versorgungsbereiche fest. In dem Plangebiet befindet sich kein zentraler Versorgungsbereich, sondern mit einem Lebensmittelmarkt-Markt nur ein Nahversorgungsstandort.

4 Bestandsaufnahme

4.1 Aktuelle Nutzungen

Den nördlichen Teil des Plangebietes nimmt ein Glasbaubetrieb ein, der z. T. ältere Bestandsgebäude nutzt und z. T. neu gebaut hat. Weiter südlich befindet sich direkt am Böllberger Weg ein Lebensmittelmarkt (Discounter) mit einer Verkaufsfläche von unter 800 qm mit zugehörigem Parkplatz auf der Nordseite des Marktes.

Westlich des Lebensmittelmarktes befindet sich eine ehemalige Brauerei. Der Gebäudekomplex wird nicht genutzt und steht unter Denkmalschutz.

Südlich der Brauerei schließt sich ein für Wohnzwecke genutztes sowie mit Garagen bebautes Grundstück an. Die beiden auf dem Grundstück vorhandenen zweigeschossigen Wohnhäuser befinden sich vom Böllberger Weg weit zurückgesetzt in Saalenähe.

Der dicht bewachsene Uferbereich der Saale bildet einen zusammenhängenden Biotopverbund. In diesem Bereich werden archäologische Kulturdenkmale vermutet.

Im Plangebiet befindet sich ein ehemaliger Trainingsplatz des Halleschen Fußballclubs (HFC), der ebenso wie eine ehemalige Kleingartenanlage nach Kündigung durch den Grundstückseigentümer nicht mehr genutzt wird. Die Kleingartenanlage wurde komplett beäumt.

Das Areal der ehemaligen Böllberger Mühle grenzt südlich an den Geltungsbereich der Planänderung an. Bei der Mühle handelt sich um einen Landschafts- und stadtbildbeherrschenden Industriekomplex im Stil der englischen Fabrikarchitektur des 19. Jahrhunderts unter Einbeziehung von Bauten eines älteren Mühlenstandorts. Der Mühlenstandort ist einer der ältesten und bedeutendsten im Saaleverlauf mit wertvollem Gebäudebestand. Städtebaulich bedeutsam sind vor allem der hohe Turm an der Saale, auch im Ensemble mit der Kirche und dem Glockenturm, dem rückwärtigen Park/Garten mit Baumbestand des Mühlengrundstücks, dem ehemaligen Kaffeegarten Kurzhals mit den Bauten einschließlich der Freiflächen mit dem Baumbestand.

Durch zwei Großbrände (1992,1993) wurden vor allem die Speicherbauten des Mühlenstandortes stark geschädigt und in Teilen zerstört.

Der Gesamtkomplex der Mühle, das gesamte Gelände der ehemaligen Brauerei sowie die Objekte Kirche und Friedhof und der ehemalige Gasthof mit Freiflächen stehen unter Denkmalschutz.

Östlich des Böllberger Weges liegt die Gesundbrunnensiedlung. Die nach einem einheitlichen Bebauungsplan in den Jahren 1926 - 1930 sowie 1935 - 1938 entstandene Gartenvorstadt ist geprägt durch zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser.

Nördlich der Geltungsbereichsgrenze hat sich auf Altindustrieflächen ein Nutzungsmix kleinerer Handwerksbetriebe (u. a. Polsterei, An- und Verkauf von Möbeln, Sattlerei) in Verbindung mit großflächigen Lagerplätzen entwickelt. Die gewerblich genutzten Gebäude stehen z. T. leer und befinden sich in sanierungsbedürftigem Zustand. Aufgrund der Vornutzung besteht teilweise ein Altlastenverdacht.

Innerhalb des Plangebietes sind keine öffentlichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden. Jedoch sind nördlich davon (nördlich der ehemaligen Hafenbahntrasse) verschiedene Einrichtungen vorhanden; im Einzelnen handelt es sich um:

- die Pestalozzischule (Förderschule),
- zwei Kindertagesstätten,
- ein Kinderheim und
- eine Behindertenwerkstatt, die momentan erweitert wird.

Das Plangebiet befindet sich nicht in der Nähe von Betreibern, die der Störfallverordnung unterliegen.

4.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über den Böllberger Weg, der in diesem Teil vierspurig (mit Straßenbahn auf eigenem Gleiskörper) ausgebaut ist, an das innerstädtische Straßennetz angebunden. Die Anbindung an das städtische ÖPNV-Netz erfolgt über die Straßenbahn. Die nächstgelegene Haltestelle Böllberg befindet sich nördlich des Plangebietes in Höhe der Pestalozzischule. Weiter südlich im Böllberger Weg besteht an der Haltestelle Passendorfer Weg die Möglichkeit, die Buslinie 26 zu nutzen, die die Verbindung zur Merseburger Straße und damit - über die dort verkehrenden Straßenbahnlinien - zum Hauptbahnhof herstellt. An der Haltestelle Halle Messe ist der Übergang zur S-Bahn nach Leipzig möglich.

Das Areal verfügt somit über eine sehr gute ÖPNV-Anbindung.

Am Böllberger Weg sind straßenbegleitend Rad- und Gehwege vorhanden; teilweise jedoch in mangelhaftem Zustand (Erneuerung geplant).

4.3 Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet ist stadttechnisch erschlossen. Die vorhandenen Anlagen bedürfen jedoch der Ergänzung bzw. der Erneuerung. Anbindepunkte befinden sich im Böllberger Weg.

Nach jetzigem Stand ist davon auszugehen, dass eine Erdgasversorgung des Plangebietes möglich ist.

5 Planungsziele und Inhalte

5.1 Planungsziele auf Ebene des Flächennutzungsplans

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Neustrukturierung des Plangebietes hinsichtlich der Nutzungen als Voraussetzung für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Folgende Planungsziele sind hervorzuheben:

- Gliederung des Plangebietes nach Nutzungsarten unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Berücksichtigung der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB),
- Sicherung der langfristigen Entwicklungsperspektive und Wettbewerbsfähigkeit für die vorhandenen Gewerbe- und Handwerksbetriebe,
- Schaffung der Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen auf dem Grundstück der ehemaligen Brauerei, auf der Fläche des ehemaligen Sportplatzes sowie im Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage.
- Förderung von Anpassungen an die möglichen Auswirkungen des Klimawandels.

5.2 Geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im Ergebnis der Flächennutzungsplanänderung soll anstelle der Sonderbaufläche für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen unter Berücksichtigung und zur Sicherung des Bestandes (Glasbaufirma) künftig gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Die sich daran anschließende teils als Wohnbaufläche, teils als Mischbaufläche dargestellte Fläche soll vollständig als Mischbaufläche dargestellt und für Wohnungen und nicht wesentlich störendes Gewerbe genutzt werden. Insgesamt soll aber der Anteil Wohnbauflächen im Geltungsbereich der FNP-Änderung erweitert werden, dafür entfällt u. a. die bisher als Sportplatz dargestellte Grünfläche. Erhalten bleibt die Grünfläche mit Versorgungsfunktion und der Zweckbestimmung Parkanlage entlang der Saale.

6 Auswirkungen

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat noch keine unmittelbaren rechtlichen Außenwirkungen. Der Flächennutzungsplan ist jedoch zwingende Grundlage für den Bebauungsplan, der die rechtliche Grundlage für die Bebauung der Grundstücke bildet.

Die Darstellung einer gewerblichen Baufläche im nördlichen Teil des Änderungsbereiches soll dem dort bestehenden Unternehmen Planungssicherheit geben. Dabei müssen eventuelle Nutzungskonflikte zwischen dem Gewerbe und der angrenzend geplanten Wohnnutzung in der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Regelungen in den Festsetzungen vermieden werden.

Die bisherige Darstellung Sportplatz im Geltungsbereich der FNP-Änderung entfällt. Im weiteren Verfahren ist zu klären, inwieweit unbebaute Flächen in die bauliche Nutzung einbezogen werden müssen.

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

Wohnbauflächenbedarf

Ein wesentliches Planungsziel bei der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Erweiterung des Wohnbauflächenangebotes entlang des Uferbereiches am Böllberger Weg.

Flächennutzungspläne haben die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Der im Jahr 1998 in Kraft getretene Flächennutzungsplan stellte ausgehend von der damaligen Prognose der Einwohnerentwicklung die Wohnbauflächen im Stadtgebiet dar.

Von den im FNP dargestellten Wohnbauflächenpotenzialen sind nicht alle in Anspruch genommen worden. Gleichzeitig besteht eine Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen in dafür bisher nicht vorgesehenen Bereichen. Deshalb stellt sich auch unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der vorrangigen Entwicklung des Innenbereichs die Frage, wieviel Wohnbaufläche künftig (Zeitraum bis 2030) benötigt wird und planerisch ausgewiesen werden muss. Die Beantwortung dieser Frage ist ein wesentlicher Teil einer strategischen Wohnbauflächenentwicklung, die eine zentrale Aufgabe der Stadtentwicklung ist.

Die Wohnbauflächenstrategie muss auf die veränderten Rahmenbedingungen einer voraussichtlich stabilen Bevölkerungsentwicklung, wie sie mit der aktuellen Bevölkerungsprognose für die Stadt Halle (Saale) aus dem Jahr 2014 abgeschätzt wurde, ausgerichtet werden, um die Frage nach dem Bedarf zu beantworten.

Neben der Quantität, ist dies auch die Frage, welches die richtigen Flächen sind. Dabei müssen eine Reihe wohnungswirtschaftlicher und städtebaulicher Anforderungen bzw. Ziele beachtet werden, um quantitativ ausreichende und qualitativ nachfragegerechte Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

Die Stadt hat ein Gutachten in Auftrag gegeben („Wohnbauflächenpotenziale in der Stadt Halle (Saale)“), das unter Berücksichtigung dieser Aspekte eine Bewertung und Bilanzierung der Wohnbauflächen durchgeführt hat. Notwendig war eine an der potenziellen Nachfrage orientierte Vorgehensweise, die nach Marktsegmenten und Wohntrends auch in qualitativer Hinsicht differenziert und die in Frage kommenden Standorte entsprechend bewertet und kategorisiert, um auf dieser Basis entsprechende Mengengerüste benennen zu können. Mit dem vorliegenden Gutachten wird ein marktorientierter Weg verfolgt, indem auf der einen Seite das aktuelle beziehungsweise potenzielle Wohnbauflächenangebot und auf der anderen Seite die geschätzte Nachfrage nach Marktsegmenten differenziert bewertet wird. Angebot und Nachfrage wurden anschließend im Sinne einer Wohnbauflächenbilanz für den Zeitraum 2015 bis 2030 gegenübergestellt und Empfehlungen zu auszuweisenden Standorten gegeben.

Das im Entwurf vorliegende Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Bautätigkeit im Einfamilienhausbereich ist in Halle (Saale) im regionalen Vergleich derzeit sehr unterdurchschnittlich ausgeprägt. Würde sich dieser Trend bis 2030 fortsetzen, würden Flächen für rund 1.900 Häuser benötigt. Geht man jedoch von einer offensiveren Bautätigkeit aus, die auch noch Reserven für ein Funktionieren des Grundstücksmarktes lässt, wären Flächen für 2.750 Häuser erforderlich. Die Wohnbauflächen müssen jedoch unter qualitativen Gesichtspunkten differenziert betrachtet werden. Dabei ist der Trend einer sich verstärkenden Nachfrage nach zentraleren, mittleren bis höherwertigen Lagen zu berücksichtigen. Entsprechend sind ausreichend Flächen im oberen Preissegment gefragt, was eine Ausweisung weiterer, bisher im Flächennutzungsplan nicht ausgewiesener Bauflächen für 500 - 600 Ein- und Zweifamilienhäuser beziehungsweise Stadthäuser, dies entspricht zwischen 37,5 und 45 ha Baufläche, erforderlich macht. Umgekehrt werden einzelne, bisher geplante Standorte mit einem Gesamtumfang von 15 - 22,5 ha, d. h. für rund 200 - 300 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern, im unteren Preissegment bis 2030 voraussichtlich nicht benötigt.

Im Mehrfamilienhaus-Segment besteht rein quantitativ betrachtet kein Bedarf nach neuen Flächen, jedoch ist mit einer Zusatznachfrage nach Wohnungen zu rechnen, die unter qualitativen Gesichtspunkten (Barrierefreiheit, Grundrisse, Ersatzneubau) bislang am Markt zu wenig vorhanden sind. Dabei handelt es sich um eine reine angebotsorientierte Entwicklung, deren quantitative Abschätzung mit großen Unsicherheiten behaftet ist. Sollte die Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau auf dem bisherigen Niveau langfristig verbleiben, würde das aktuelle Baulückenpotenzial vollständig ausreichen. Bei einer verstärkten Nachfrage nach modernen Mietwohnungen müsste eine stärkere Baulückenmobilisierung oder Umnutzung von Flächen in Betracht gezogen werden, was im Zuge der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung zu steuern wäre.

Es gibt demnach in zentraleren, mittleren bis höherwertigen Lagen und im oberen Preissegment eine Nachfrage nach Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser, die durch das bisherige Angebot nicht gedeckt werden kann. Zu den bevorzugten Lagen gehören auch Grundstücke in Wassernähe („Wohnen am Fluss“).

Auf der anderen Seite stellt der FNP im unteren Preissegment zu viele Wohnbauflächen dar, von denen einige nicht mehr benötigt werden, da es keine realistische Möglichkeit gibt, diese Flächen einer Wohnbaunutzung zuzuführen.

Mit dem Planungsziel, am Böllberger Saaleufer Wohnbauflächen darzustellen und dort über die verbindliche Bauleitplanung relativ kurzfristig nachfragegerechte Grundstücke in guter Lage bereitzustellen, wird den Empfehlungen des Gutachtens und der in den letzten Jahren gestiegenen Nachfrage nach attraktiven, gut erschlossenen und innenstadtnahen Wohnstandorten im Stadtgebiet von Halle entsprochen.

Insbesondere die Wassernähe, dabei jedoch hochwassersicher, erweist sich hierbei als Standortvorteil. Die überwiegende Nachnutzung ehemals baulich genutzter Flächen entspricht dem u. a. im Baugesetzbuch definierten Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Flächenbilanz der FNP-Änderung (Werte gerundet):

Gesamtbilanz	rechtswirksamer FNP	FNP-Änderung	Veränderung
Wohnbauflächen	6.300 m ²	26.300 m ²	+20.000 m ²
gemischte Bauflächen	6.000 m ²	16.700 m ²	+10.700 m ²
gewerbliche Bauflächen	-	12.600 m ²	+12.600 m ²
Sonderbauflächen	16.100 m ²	-	-16.100 m ²
Grünflächen mit Versorgungsfunktion	39.400 m ²	12.200 m ²	-27.200 m ²
Summe gesamt	67.800 m²	67.800 m²	

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

Anlass der Änderung des Flächennutzungsplanes, lfd. Nr. 31, ist die planerische Absicht, die in dem Areal westlich des Böllberger Weges zwischen dem Erweiterungsstandort eines ortsansässigen Gewerbebetriebes und der Straße Altböllberg bestehende ungeordnete bauliche Struktur mit vorwiegend gewerblich geprägter Nutzung, z. T. leerstehenden und untergenutzten, teilweise denkmalgeschützten Gebäuden einer neuen städtebaulichen Ordnung zuzuführen.

Auf verschiedenen Grundstücken im Plangebiet zeichnet sich ein Strukturwandel ab und in mehreren Bereichen besteht bereits ein Interesse, Wohnnutzungen in verschiedenen Wohnformen zu entwickeln. Parallel erfolgt die Konsolidierung eines bestehenden Gewerbebetriebes im nördlichen Bereich.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) sind innerhalb des Änderungsbereiches Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Sportplatz und Parkanlage, eine gemischte Baufläche, eine Wohnbaufläche sowie eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Erholungs- und Freizeiteinrichtungen dargestellt.

Da die Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht mehr mit den jetzigen Planungsabsichten übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24. Juni 2015 gefasst. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 170 „Böllberger Weg/Mitte“ aufgestellt (Aufstellungsbeschluss am 25. Februar 2015). Der Bebauungsplan ist, da mehrere Investoren ihre Planungsabsichten in unterschiedlichem Tempo umsetzen werden, nach dem Aufstellungsbeschluss in einen nördlichen (Nr. 170.1 „Böllberger Weg/ Mitte, An der ehemaligen Brauerei“) und einen südlichen (Nr. 170.2 „Böllberger Weg/Mitte, An der Hildebrandschen Mühle“) gegliedert worden. Im jeweiligen Bauleitplanverfahren wird für jeden Teilplan eine Umweltprüfung durchgeführt.

1.2 Abschichtung der Umweltberichte zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt im § 2 Abs. 4 sowie in der Anlage 1 die Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes bei der Aufstellung von Bauleitplänen.

Im BauGB § 2 Abs. 4 heißt es:

„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. ... Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.“

Die geplante Entwicklung des Areals am Böllberger Weg wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durch die Änderung des Flächennutzungsplans, lfd. Nr. 31, sowie den Bebauungsplan Nr. 170 „Böllberger Weg/Mitte“ bauleitplanerisch abgesichert.

Aufgrund der Gleichzeitigkeit der Planverfahren ermöglicht der Gesetzgeber eine Abschichtung hinsichtlich der durchzuführenden Umweltprüfung. Das BauGB verweist zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen in § 2 Abs. 4 explizit darauf, dass die Umweltprüfungen bei zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Für die Änderung des Flächennutzungsplans, lfd. Nr. 31, und für die Bebauungspläne Nr. 170.1 und Nr. 170.2 ist jeweils eine Umweltprüfung mit Umweltbericht erforderlich. Gegenüber der Darstellung auf der Ebene des Flächennutzungsplans führen die für die Bebauungspläne Nr. 170.1 und Nr. 170.2 erforderliche Umweltbericht aufgrund der konkreteren Planung zu verschiedenen Aspekten eine detailliertere Umweltprüfung durch.

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

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die gesetzlichen Ziele des Umweltschutzes zu beachten, wie sie in § 1 Abs. 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 darüber hinaus die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.

Als weitere Umweltbelange sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB und § 1 Abs. 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.
- Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, und die Belange der Land- und Forstwirtschaft.

Weiterhin wurden als Fachgesetze das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) berücksichtigt. Die wesentliche zu berücksichtigende Zielaussage ist der Schutz, die Erhaltung, Pflege des Lebensraumes und der Artenvielfalt von Tieren und Pflanzen sowie die Entwicklung und ggf. Wiederherstellung ihres Lebensraumes.

Des Weiteren wird auf die unter Pkt. 3.3 des städtebaulichen Teils dieser Begründung genannten Vorgaben verwiesen, die im Rahmen der Planung ebenfalls beachtet wurden.

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 Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet von Halle (Saale) in den Stadtteilen Gesundbrunnen sowie Böllberg/Wörmlitz und ist ca. 2,0 km vom Stadtzentrum entfernt.

Der Geltungsbereich umfasst die Fläche zwischen dem Böllberger Weg im Osten, der ehemalige Hildebrandschen Mühle im Süden, der Saale im Westen sowie im Norden eine Altindustriefläche mit einem Nutzungsmix.

Nordöstlich des hier zu betrachtenden Plangebietes befindet sich das Sportareal am Gesundbrunnen mit Stadion, Stadionvorplatz, Trainingsplatz und Multifunktionsfläche sowie Verkehrsflächen und Grünflächen.

Im Umfeld des Plangebietes sind verschiedene schutzwürdige Nutzungen vorhanden. Dabei handelt es sich zum Einen um die Wohnbebauung der Gesundbrunnen-Siedlung östlich des Böllberger Weges; zum Anderen befinden sich nördlich bzw. nordöstlich des Plangebietes verschiedene Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zur Änderung des Flächennutzungsplans zu entnehmen. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 6,8 ha.

2.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

2.1.2.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

Das Betrachtungsgebiet befindet sich in einem Bereich, der durch Versiegelung/Bebauung bzw. Nutzung bereits stark beansprucht ist (Gewerbe, ehemalige Brauerei, Sportplatz).

Im Plangebiet kommen verschiedene Biotop- und Nutzungstypen vor. Den größten Flächenanteil nehmen im nördlichen Teil bereits versiegelte Flächen ein. Im südlichen Teil des Plangebietes dominieren eine brachgefallene Kleingartenanlage und der nicht mehr genutzte Sportplatz. Am Saaleufer ist ein Auwaldstreifen ausgebildet. Im Süden befindet sich am Böllberger Weg ein Friedhof.

Bewertung

Die ökologische Wertigkeit des Änderungsbereichs als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist in den einzelnen Teilbereichen unterschiedlich. Obwohl der Planungsraum insgesamt stark anthropogen überprägt ist, haben sich entlang der Saale mit dem Auwald ökologisch wertvolle Bereiche herausgebildet. Dagegen sind die nördlich gelegenen Flächen aufgrund ihrer intensiven Nutzung (Gewerbe, Brauerei, Lebensmittelmarkt) als ökologisch geringwertig einzuschätzen. Auch der Sportplatz weist keine besondere Bedeutung für Pflanzen und Tiere auf, da die Fläche durch intensive Pflege artenarm ist.

Mit der Umsetzung der Planung wird sich die ökologische Situation für die in Anspruch zu nehmenden Flächen nur geringfügig verschlechtern, da die ökologisch wertvollen Flächen (Auwald) überwiegend unbebaut bleiben werden.

Die sich dennoch ergebenden Auswirkungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht. Die Vorkommen seltener und im Bestand gefährdeter Arten werden gutachterlich erfasst. Im Ergebnis dieser Kartierungen werden im Bebauungsplan Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Des Weiteren müssen im Bebauungsplan Festsetzungen zum Artenschutz getroffen werden, die vor allem die angetroffenen Populationen von Brutvögeln und Fledermäusen betreffen.

Die bisherigen Ergebnisse der Gutachten stellen die geplanten Nutzungen nicht in Frage, da die zu berücksichtigenden Belange im Bebauungsplan geregelt werden können.

2.1.2.2 Naturräumliche Einheiten, geologische Zusammenhänge und Boden

Das Plangebiet befindet sich regionalgeologisch im Bereich der Halle-Wittenberger Scholle, einer Hebungsstruktur am Nordostrand der Sächsisch-Thüringischen Scholle mit heterogenem Aufbau. Die Morphologie des Plangebietes und dessen Umgebung ist durch reliefarme Flächen gekennzeichnet und weist Geländehöhen zwischen 84,62 m HN im Nordwesten der Glasbaufirma, 87,64 m HN an der Grundstückszufahrt zum Lebensmittelmarkt und 82,84 m HN im Bereich der Straße an der Hildebrandschen Mühle im Südwesten auf. Das natürliche Gefälle ist von Ost nach West in Richtung Saale ausgebildet. Im Liegenden der tertiären Schichten sind Sedimente und magmatische Gesteine des Rotliegenden jedoch nur im westlichen Bereich des Betrachtungsraumes anzutreffen.

Seine landschaftliche Prägung erhielt der Naturraum während der Saalekaltzeit. Mehrfach überdeckte pleistozäne Inlandsvereisungen der Elster- und Saalekaltzeit formten das Gebiet und lagerten großflächig Moränen (Geschiebemergel) und Schmelzwassersedimente (Kiese und Sande) auf den Hochflächen ab [3]. Im Untersuchungsgebiet sind Grundmoränen (Geschiebemergel, -lehm) prägend.

Da das Plangebiet, mit Ausnahme des Saaleufers und ggf. der Kleingartenanlage anthropogen überprägt ist, steht kein natürlich gewachsener Boden mehr an. Die Bodenverhältnisse werden durch unterschiedliche Mächtigkeiten und Zusammensetzungen von Auffüllungen geprägt.

Bewertung

Das Plangebiet ist durch die frühere Nutzung und die Bebauung stark überprägt, so dass überwiegend kein natürlicher Bodenaufbau vorhanden ist und die Bodenfunktionen gestört sind. Auch das Saaleufer ist durch Maßnahmen zur Böschungssicherung überformt.

Das Schutzgut wird in seinen Funktionen durch die Änderung des Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt, da der Anteil der noch ungestörten Bodenflächen gering ist.

2.1.2.3 Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Als bedeutende Funktionen sind die Grundwasserdargebots-, -schutz- und -neubildungsfunktion, die Abflussregulations- sowie Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern zu nennen.

Das Plangebiet liegt unmittelbar östlich der Saale. Im Plangebiet selbst gibt es keine Oberflächengewässer.

Der Grundwasserstand im Plangebiet wird durch die westlich fließende Saale bestimmt. Dieser korrespondiert mit dem Wasserstand der Saale. Die Fließrichtung des Grundwassers ist nach Westen in Richtung Saale gerichtet. Genaue Angaben zum Grundwasserstand und zur Qualität liegen nicht vor. Im Mittel ist mit Grundwasserflurabständen zwischen 2 bis 5 m zu rechnen. Lokal kommt es zur Ausbildung von Schichtwasser in den glazifluviatilen Bildungen.

Bewertung

Das Schutzgut wird in seinen Funktionen durch die Änderung des Flächennutzungsplans nicht erheblich beeinträchtigt, da mit der Änderung im Wesentlichen bereits überprägte Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

2.1.2.4 Luft, Klima

Klimatisch ist der Betrachtungsraum dem Mitteldeutschen Trockengebiet zuzuordnen. Die Jahresniederschläge schwanken zwischen 450 und 500 mm. Halle gehört somit zu den niederschlagsärmsten Regionen Deutschlands. Dem maritimen, zumeist regnerischen Frühjahr und Sommer stehen der kontinentale, warme sowie trockene Spätsommer und Herbst gegenüber. Das weist auf eine klimatische Übergangsstellung zwischen den niederschlagsarmen Leegebieten des Harzes und dem kontinental geprägten, niederschlagsreicheren Binnenlandklima der Leipziger Bucht hin. Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur beträgt 9 °C. Die niedrigsten Temperaturen werden im Januar mit durchschnittlich 0,2 °C und die höchsten im Juli mit durchschnittlich 18 °C erreicht.

Die an das Plangebiet angrenzende Saaleaue einschließlich der zugehörigen Gehölzstreifen im Uferbereich tragen zur Frischluftproduktion und somit zur positiven Beeinflussung des Mikroklimas bei.

Bewertung

Da die klimarelevanten Freiflächen überwiegend erhalten bleiben und die geplanten Grünflächen das Mikroklima positiv beeinflussen, sind durch die Planänderung keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima zu erwarten. Dies gilt auch angesichts des Verlustes der Freifläche Sportplatz. Deren mikroklimatische Wirkung von geringer Bedeutung und angesichts der Abtrennung des Sportplatzes zum Böllberger Weg durch eine Mauer von nur eingeschränkter Wirkung für die Umgebung .

2.1.2.5 Landschaft

Das Landschaftsbild ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Es setzt sich zusammen aus den Komponenten Relief, Vegetations- und Gewässerstrukturen, der realen Nutzung, Siedlungskomponenten und den vorhandenen Raum- und Blickbeziehungen. Dabei wird das Landschaftsbild der heutigen Kulturlandschaft stark anthropogen beeinflusst.

Die Eignung einer Fläche für die Erholungsnutzung ist abhängig von Landschaftsbild, Vielfalt der Flora und Fauna, Gewässer- und Luftverhältnissen und den Flächennutzungen. Je vielfältiger ein Gebiet strukturiert ist, umso größer ist in der Regel das Freizeit- und Erholungspotenzial dieser Flächen einzuschätzen.

Das Landschaftsbild im Betrachtungsgebiet wird durch das hochaufragende Gebäude der ehemaligen Brauerei geprägt. Dominant ist aber auch die Neubebauung der Glasbaufirma im Norden des Änderungsbereiches. Zudem entfaltet die Böllberger Kirche eine große Wirkung auf das Ortsbild und den Straßenraum. Der Sportplatz wird vom Böllberger Weg aus nicht wahrgenommen, da er durch eine Mauer abgegrenzt wird. Auch die Saaleaue wird nicht Landschaftsbild wirksam. Sie liegt tiefer als der Änderungsbereich und ist nicht durch Wege erschlossen. Insofern wird derzeit auch das Erholungspotenzial dieses Bereiches nicht genutzt.

Bewertung

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind davon abhängig, welche ästhetische Qualität diese Landschaft aufweist, wie visuell verletzlich sie ist und mit welcher Intensität der Eingriff wirkt.

Das Plangebiet ist derzeit durch einen Nutzungsmix gekennzeichnet. Beeinträchtigt wird es durch die brachgefallene Fläche der ehemaligen Brauerei, die Mauer am Sportplatz und die aufgelassene Kleingartenanlage. Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans werden zur Neuordnung des Areals beitragen.

Das Ortsbild wird sich durch die Neuordnung ändern, da die derzeit ungenutzten und brachgefallenen Flächen neuen Nutzungen zugeführt werden und sich damit der Charakter des Gebietes ändern wird.

Der Bereich der Kirche und des Friedhofs werden hinsichtlich der Nutzung für diese Flächen von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

2.1.2.6 Mensch (Gesundheit, Bevölkerung, Familienfreundlichkeit)

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

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Derzeit ist im Änderungsbereich kaum Wohnnutzung vorhanden. Östlich des Böllberger Weges befindet sich mit der Gesundbrunnen-Siedlung schutzbedürftige Nutzung.

Die Saaleaue weist ein großes Erholungspotenzial auf, das derzeit aufgrund fehlender Wege nicht genutzt werden kann. Die Nutzung der Kleingartenanlage und des Sportplatzes sind aufgegeben worden.

Bewertung

Für das Plangebiet führt der Böllberger Weg, verursacht durch den Verkehr, zu erheblichen Schallbeeinträchtigungen. Das Gebiet ist insofern stark vorbelastet.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird einerseits geprüft und durch Festsetzungen sichergestellt, dass von der Planung keine unzumutbaren Beeinträchtigungen benachbarter schutzbedürftiger Nutzungen ausgehen und andererseits das Plangebiet durch Verkehrslärm des Böllberger Weges geschützt wird. Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose werden in den Umweltberichten zu den Bebauungsplänen Nr. 170.1 und Nr. 170.2 der Stadt Halle (Saale) detaillierter dargestellt.

2.1.2.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen. Das Schutzziel besteht daher in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile.

Das gesamte Areal mit den zwei Gebäuden der zurzeit leerstehenden, ehemaligen Brauerei steht unter Denkmalschutz. Die städtebauliche Dominante innerhalb des Ensembles bildet das Hauptgebäude der Brauerei. Es weist ein Tonnendach mit einer Traufhöhe von ca. 23 m und eine Firsthöhe von ca. 25 m auf und ist damit wesentlich höher als die umgebende Bebauung. Das nördlich angrenzende denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude wurde ebenfalls aus Klinkern errichtet. Es hat ein Satteldach mit einer Traufhöhe von ca. 10,00 m und einer Firsthöhe von 14,50 m.

Südöstlich des Änderungsbereiches befindet sich die romanische Kirche St. Nikolaus - ein Baudenkmal mit dem ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Friedhof. Sie wird im Denkmalverzeichnis wie folgt beschrieben:

„Kirche St. Nikolaus und ehemaliger Friedhof: schmucklose romanische Saalkirche aus Bruchstein ohne Turm, halbrunde Apsis, einfache barocke Ausstattung, erbaut 12. Jh.“

Der ehemalige Kaffeegarten „Kurzhal“ (Zur Rabeninsel 13) ist Teil des historischen Ortskerns des Dorfs Böllberg. Das Gebäude des Kaffeegartens mit seinem schönen Kastanienbestand im Hof und Konzertmuschel steht inklusive der Freiflächen ebenfalls unter Denkmalschutz. Bei dem Wohngebäude handelt es sich um einen zweigeschossigen Lehm- bau mit Krüppelwalmdach, der angebaute Saal ist eingeschossig mit Satteldach. Der Kaffeegarten befindet sich überwiegend außerhalb des Änderungsbereiches.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass der Änderungsbereich sowie die südwestlich angrenzenden Flächen unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten einen wertvollen Bereich darstellen.

Im Plangebiet sind keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Im Uferbereich zur Saale werden aber welche vermutet.

2.1.2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

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

So ist z. B. die Beschaffenheit des Bodens für die Grundwasserinfiltration und die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag verantwortlich, gleichzeitig kann Grundwasser bei einem geringen Grundwasserflurabstand Einfluss auf oberflächennahe Gewässer sowie das dadurch beeinflusste Biotop- und Artenvorkommen (Röhricht, Amphibien) haben. Das vorhandene Artenspektrum der Tiere ist abhängig von der Biotopausstattung.

Die Gehölzbestände im Auebereich sind potenzielle Brutstätten bzw. Ansitzwarten für bestimmte Vogelarten. Die derzeit ungenutzten Gebäude der ehemaligen Brauerei können Brutstätte für gebäudebrütende Vögel sein bzw. Sommer- oder Winterquartier für Fledermäuse. Gleichzeitig können Tiere auch einen großen Einfluss auf die Vegetation ausüben, indem Vögel beispielsweise Samen verbreiten.

Die stark anthropogen überprägten Bereiche der gewerblichen und gemischten Bauflächen wirken sich andererseits auch negativ auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aus, da viele Tiere und Pflanzen keinen angemessenen Lebensraum finden. Der Versiegelungsgrad ist bereits sehr hoch.

Im Hinblick auf den Menschen bestehen ebenfalls vielfältige Wechselwirkungen. Für die Erholungseignung spielen die Schutzgüter Landschaft, Wasser (Oberflächengewässer) und Flora/Fauna eine entscheidende Rolle als Ausstattungselemente der Erholungslandschaft.

2.1.2.9 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete vorhanden.

2.1.2.10 Weitere Schutzgebiete

Innerhalb des Betrachtungsgebietes sind keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen.

Der Gehölzstreifen im Uferbereich der Saale stellt als Auwald ein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 22 NatSchG LSA dar.

2.1.2.11 Zusammenfassende Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Bereich, der in unterschiedlicher Weise anthropogen überprägt ist. Bei dem nördlichen Teil des Änderungsbereichs handelt es sich um Flächen, die bereits intensiv überbaut sind.

Auch der südliche Teil des Plangebietes ist als naturfern einzuschätzen, da beispielsweise im Bereich des Sportplatzes die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden vollständig überformt sind.

Aus ökologischer Sicht ist insbesondere der Auebereich hervorzuheben. Auch hier haben mit der ehemaligen Gleistrasse bereits Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen stattgefunden, der Auwaldstreifen stellt jedoch ein naturnahes Ausstattungselement dar.

Die Planänderung ist für die Schutzgüter Klima/Luft und Wasser kaum von Bedeutung, da nur in geringem Umfang bisher unberührte Bereiche als Bauflächen ausgewiesen werden.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die im nachfolgenden Bebauungsplan vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen (u. a. randliche Eingrünung und innere Durchgrünung) positiv beeinflusst, da damit eine Strukturierung und Auflockerung der Flächen erreicht wird.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit der FNP-Änderung hinsichtlich Natur und Landschaft nur in geringem Umfang wertvolle Bereiche neu in Anspruch genommen werden. Im Hinblick auf die im Änderungsbereich vorhandenen Baudenkmale ist festzustellen, dass diese aus der FNP-Änderung heraus nicht negativ beeinträchtigt werden.

Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Bewertung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> beabsichtige Festsetzungen des Bebauungsplans zum Schallschutz 	+
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> geringer Verlust von naturnahen Lebensräumen 	-
Boden	<ul style="list-style-type: none"> geringer Verlust von Bodenfunktionen durch Bodenversiegelung, -bewegung und -verdichtung 	-
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> keine Beeinträchtigung der Funktionen 	0
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> keine Veränderung des örtlichen Kleinklimas aufgrund des geringen Anteils der zusätzlichen Bebauung und Versiegelung 	0
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Veränderung des Ortsbildes durch neue Nutzungen und Strukturierungen 	0
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> keine Auswirkungen zu erwarten, da Denkmale unter Beachtung des Denkmalschutzes neuer Nutzung zugeführt werden 	0
Wechselwirkung	<ul style="list-style-type: none"> keine Auswirkungen der Änderung des FNP auf die Umwelt 	0

++ sehr positiv / + positiv / - negativ / 0 neutral

Im Ergebnis ist festzustellen, dass mit der Änderung des Flächennutzungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind, da sich die Beeinflussung von Natur und Umwelt, die die ergänzende Bebauung nach sich zieht, gering ist und durch die Planung auch positive Effekte für die Schutzgüter Mensch und Landschaftsbild zu erwarten sind.

2.2 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung/Nichtdurchführung der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird ein Bereich mit einem großen städtebaulichen Entwicklungspotenzial neu geordnet. Für die in diesem Bereich bisher dargestellten Nutzungen (Sportplatz, Sonderbaufläche) besteht in dem Maße kein Bedarf. Von daher wird die bereits begonnene neue Entwicklung in diesem Bereich fortgesetzt und neu strukturiert.

Mit der Planung werden Flächen, die bislang noch nicht als Bauflächen dargestellt waren, als solche dargestellt. Zur Erreichung dieses städtebaulichen Gesamtziels ist die Flächeninanspruchnahme notwendig. Ausgleichsmaßnahmen für den naturschutzfachlichen Eingriff sind im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 170.1 und Nr. 170.2 zu definieren.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden, da mit der Erweiterung einer Glasbaufirma im Norden des Änderungsbereiches das Wohnen im Bereich der Brauerei nicht umgesetzt werden könnte, diese Flächen weiterhin brachliegen. Beeinträchtigungen wären insbesondere für die denkmalgeschützte Bebauung zu verzeichnen, die weiter verfallen würde. Auch für den Sportplatz müsste eine andere Nutzungsoption gefunden werden.

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

Konkrete Maßnahmenfestsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich eventueller nachteiliger Auswirkungen erfolgen in der verbindlichen Bauleitplanung.

Diese Maßnahmen werden in den Umweltberichten zu den Bebauungsplänen Nr. 170.1 und Nr. 170.2 der Stadt Halle (Saale) dargestellt, begründet und bewertet. Auf die entsprechenden Kapitel dort wird verwiesen. Das geplante Maßnahmenkonzept umfasst Maßnahmen zum Artenschutz sowie Maßnahmen zur Eingriffsbewältigung. Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes werden, abgeleitet aus dem Artenschutzbeitrag, für einzelne Tierarten Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sowie als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu treffen sein. Insbesondere im Hinblick auf Brutvögel und Fledermäuse sind voraussichtlich entsprechende Regelungen notwendig, die grundsätzlich mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes bestehen nicht, da es sich überwiegend um einen Altstandort handelt, der bereits auf Teilflächen neu genutzt wird. Da die Nutzung des Sportplatzes sowie der Kleingartenanlage aufgegeben wurden, versteht sich die Darstellung einer Wohnbaufläche für diesen Bereich als Fortsetzung der auf den Flächen der ehemaligen Hildebrandschen Mühle angedachten Entwicklung. Das Wohnen wäre auch an anderen Standorten im Stadtgebiet möglich, jedoch sind die Standorte in Wassernähe begrenzt vorhanden. Der Bereich bietet die Chance, ein Nebeneinander verschiedener Wohnformen zu entwickeln und somit das Potenzial der Fläche optimal zu nutzen. Das ist auch vor dem Hintergrund der Nähe zum Stadtzentrum und der Infrastruktur zu sehen.

Andererseits wäre auch eine gewerbliche Nutzung in Betracht zu ziehen, die sich aber wegen der im Süden und östlich des Böllberger Weges dargestellten Wohnnutzung ausschließt.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Entsprechend der Planungsstufe Flächennutzungsplan erfolgte die Bewertung verbal-argumentativ.

Bei der Bearbeitung sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

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

Hinsichtlich der Überwachung im Rahmen der Flächennutzungsplanung war bereits in der Arbeitshilfe zum BauGB 2004 darauf hingewiesen worden, dass die Beobachtung nur mit dem Aufwand geboten ist, der unter Berücksichtigung der Konkrettheit des Plans, seines Verhältnisses zu anderen Plänen und des Stands seiner Umsetzung als vernünftig erscheint. Daraus ergibt sich, dass auf Ebene des Flächennutzungsplans ein größerer Maßstab anzulegen ist als auf der des Bebauungsplans und dass sich Vereinfachungen aufgrund des Verhältnisses beider Bauleitpläne zueinander ergeben. Dies folgt daraus, dass der Flächennutzungsplan seiner Funktion nach grundsätzlich der tatsächlichen Entwicklung durch den Bebauungsplan bedarf.

Soweit der Flächennutzungsplan auf die Realisierung durch einen entsprechenden Bebauungsplan, der aus ihm entwickelt worden ist, angewiesen ist, lassen sich nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund des Flächennutzungsplans erst zeitgleich mit denen des Bebauungsplans feststellen. Folglich kann hier ein einziges Monitoring vorgenommen werden, dessen Ergebnisse sowohl für die Überwachung der Umweltfolgen des Bebauungs- als auch des Flächennutzungsplans herangezogen werden können.

Im Rahmen der Bebauungsplanung findet durch die Planung selbst eine Überprüfung der Annahmen des Flächennutzungsplans statt, da hier erneut die Umweltprüfung, die im Rahmen der Flächennutzungsplanung durchgeführt worden ist, auf ihre Tragfähigkeit hin überprüft wird. Würden im Rahmen der Bebauungsplanung unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen sichtbar, müsste ggf. im Rahmen der Bebauungsplanung darauf reagiert werden. Spätestens zum Zeitpunkt der Realisierung des Bebauungsplans besteht zudem die Möglichkeit, auf unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen zu reagieren.

Das Monitoring findet demzufolge im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan statt. Hierzu wird auf die Umweltberichte zu den Bebauungsplänen Nr. 170.1 und Nr. 170.2 der Stadt Halle (Saale) verwiesen.

3.3 Zusammenfassung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung dieses Altstandortes geschaffen.

Die Planänderung ist nicht mit negativen Auswirkungen für Natur und Umwelt verbunden, da mit der parallel erfolgenden Aufstellung der Bebauungspläne Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zum Schallschutz festgesetzt werden.

Eine stärkere Beeinflussung des Mikroklimas und der Luft, z. B. durch Luftschadstoffe ist aufgrund der vorgesehenen bzw. sich in Umsetzung befindenden Nutzungen nicht zu erwarten.

Quellenangaben

- [1] Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Land Sachsen Anhalt: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten
- [2] Regionale Planungsgemeinschaft Halle: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten
- [3] Stadt Halle (Saale), Flächennutzungsplan 1998, rechtswirksame Planfassung
- [4] Stadt Halle (Saale), FB Planen, Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) - Gesamtstädtische Entwicklungstendenzen und Entwicklungsziele 2007
- [5] Neuverordnung der Baumschutzsatzung in der Stadt Halle (Saale), veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 21. Dezember 2011
- [6] Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen (Stellplatzsatzung) veröffentlicht im Amtsblatt vom 18. April 2011
- [7] Ministerium für Umwelt und Naturschutz des Landes Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt. Teil 1 - 3, Magdeburg 1994
- [8] Stadt Halle (Saale), Stadtplanungsamt (Hrsg.), 2012 Räumliches Leitbild Halle 2025 *plus*