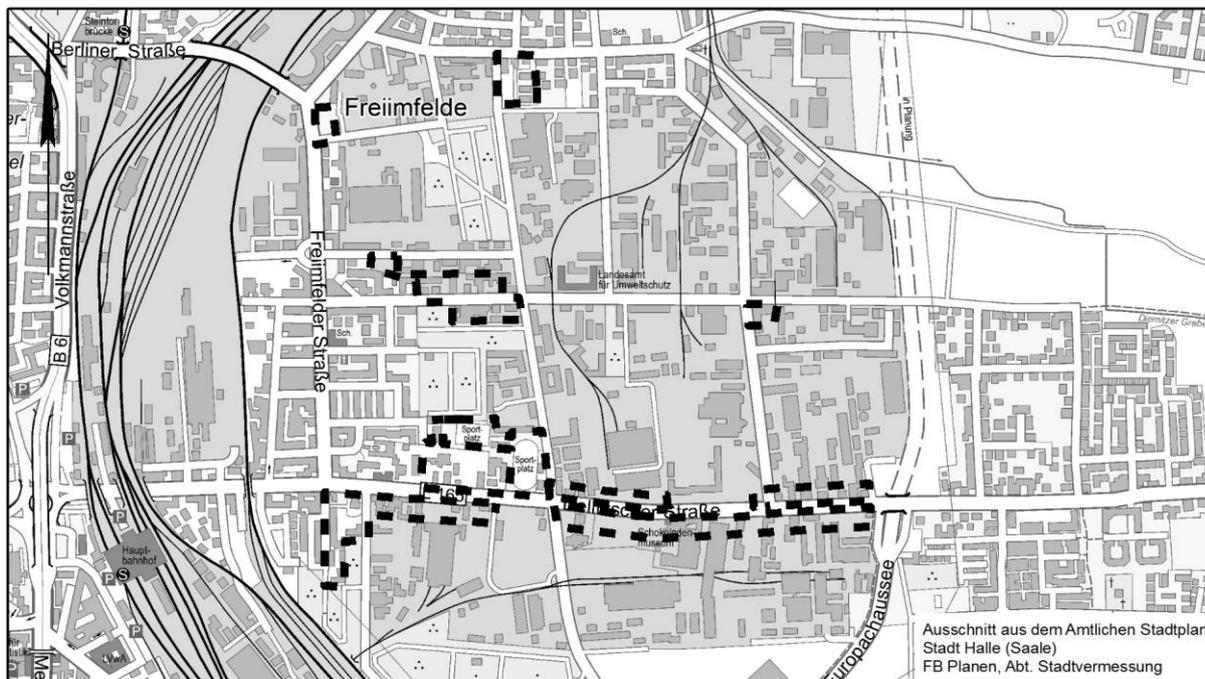


Flächennutzungsplanänderung der Stadt Halle (Saale) Lfd. Nr. 34



„Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“

Begründung

7. April 2017

Stadt Halle (Saale)
Geschäftsbereich II
Fachbereich 61

INHALT

A - STÄDTEBAULICHER TEIL.....	4
1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS.....	4
2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	4
3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGS- RECHTLICHE SITUATION	5
3.1 LANDES- UND REGIONALPLANNERISCHE EINORDNUNG	5
3.2 SONSTIGE PLANUNGEN.....	6
3.3 DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	8
3.3.1 Flächennutzungsplan	8
3.3.2 Planungsrecht.....	9
3.3.3 Verfahren.....	9
4 BESTANDSAUFNAHME	10
4.1 AKTUELLE UND HISTORISCHE NUTZUNGEN	10
4.2 VERKEHRSERSCHLIEßUNG	11
4.3 STADTTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG.....	11
5 PLANUNGSZIELE UND -INHALTE	12
5.1 PLANUNGSZIELE AUF EBENE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	12
5.2 GEÄNDERTE DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	12
6 AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG.....	13
7 FLÄCHENBILANZ	15
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.....	22

2.3	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN.....	23
2.4	IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	24
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	24
3.1	BESCHREIBUNG DER TECHNISCHEN VERFAHREN SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN.....	24
3.2	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BAULEITPLANS AUF DIE UMWELT.....	24
3.3	ZUSAMMENFASSUNG	25

A - STÄDTEBAULICHER TEIL

1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ im Januar 2012 (Beschluss Nr. V/2011/10117) wurde die Stadtverwaltung beauftragt, das Gewerbebestandsgebiet als innenstadtnahen Gewerbebestandort zu sichern, mit dem Ziel, die Erweiterung und Ansiedlung von Betrieben des produzierenden und des Dienstleistungsgewerbes zu unterstützen.

Der Standort im Osten der Stadt Halle (Saale) erstreckt sich über die Stadtteile Diemitz und Büschdorf sowie über das Stadtviertel Freiimfelde/Kanenaer Weg. Das Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost wird geprägt durch vorhandene klein- und mittelständische Gewerbebetriebe unterschiedlichster Ausrichtung, wie Malereibetriebe, Bau- und Sanierungsbetriebe, Kfz-Betriebe und Speditionen. Entlang der Hauptverkehrsachsen Delitzscher Straße, Grenzstraße und Fiete-Schulze-Straße siedeln auch größere Gewerbebetriebe, wie das ABB-Großtransformatorenwerk, die Halloren-Schokoladenfabrik, das Druckhaus der Mitteldeutschen Zeitung und der Großlogistiker Finsterwalder.

Die gewerbliche Nutzung im Plangebiet weist nach wie vor stark differierende Intensitäten auf, da im Gebiet - neben brachliegenden Immobilien - vereinzelt auch gewerbegebietsuntypische Nutzungen - beispielsweise Wohnnutzungen - vorzufinden sind.

Begünstigt durch brachgefallene Flächen, eine äußerst heterogene Nutzungsstruktur sowie sehr uneinheitliche Grundstückszuschnitte besteht zunehmend die Gefahr der Ansiedlung von zusätzlichen sensiblen, das Bestandsgewerbe weiter einschränkenden Nutzungen. Einerseits ist ein wachsendes Interesse an der Etablierung von Freizeitnutzungen sowie von Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle oder auch soziale Zwecke zu beobachten. Andererseits droht aber - insbesondere durch Anträge auf Zulassung allgemeiner Wohnnutzungen - eine schleichende Veränderung des Gebietscharakters. In bestimmten brachgefallenen oder untergenutzten Lagen ist allein auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch eine Abwehr dieser Anträge nicht immer möglich.

Die Abwendung einer drohenden Transformation des Gewerbebestandsgebietes in eine Gemengelage aus disparaten Nutzungen stellt ein außerordentlich wichtiges Planungserfordernis dar, insbesondere angesichts des Mangels an bauleitplanerisch gesicherten Gewerbeflächen für die Ansiedlung gerade auch kleiner und mittelständischer Betriebe im Stadtgebiet.

Die Revitalisierung des Bestandsgewerbegebiets soll für solche Betriebe sowohl langfristige Entwicklungsperspektiven im Gebiet eröffnen als auch die Ansiedlung weiterer Betriebe befördern. Langfristig verspricht sich die Stadt Halle von diesem Vorgehen auch eine Erhöhung der Gewerbesteuererinnahmen in Verbindung mit der Schaffung von Arbeitsplätzen.

Um künftige Konflikte zwischen den unterschiedlichsten Nutzungen zu reduzieren bzw. zu vermeiden, ist eine Neuordnung des Gebietes notwendig. Dazu wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der entsprechende Nutzungsfestsetzungen trifft. Diese können zum Teil nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 ist deshalb eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Die zu ändernden Flächen liegen im Stadtbezirk Ost, in den Stadtteilen Diemitz, Büschdorf und im Stadtviertel Freiimfelde/Kanenaer Weg. Das Gewerbebestandsgebiet, in dem die Änderungen erforderlich werden, befindet sich zwischen der Fritz-Hoffmann-Straße als nördlicher sowie der Freiimfelder Straße und dem Kanenaer Weg als westlicher Begrenzung. Die südliche Grenze liegt ca. 400 m südlich der Delitzscher Straße. Die Trasse der erst teilweise fertiggestellten Europachaussee bildet die östliche Begrenzung.

In diesem Bereich liegen die zu ändernden Teilflächen (TF):

- TF1.1 bis TF1.5 - Flächen nördlich und südlich der Delitzscher Straße, ca. 15 ha
- TF2 - Fläche südlich der Fritz-Hoffmann-Straße und östlich der Grenzstraße, ca. 1,5 ha
- TF3 - Fläche nördlich und südlich der Reideburger Straße, ca. 3,4 ha
- TF4 - Fläche südlich Reideburger Straße und östlich Fiete-Schulze-Straße, ca. 0,5 ha
- TF5 - Fläche östlich Freimfelder Straße und nördlich Helmut-von-Gerlach-Straße, ca. 0,6 ha
- TF6 - Fläche nördlich Delitzscher Straße und westlich Grenzstraße, ca. 3,0 ha

Die Flächen TF1.1 bis 1.5 entlang der Delitzscher Straße, die im Flächennutzungsplan derzeit als Mischbauflächen enthalten sind, werden aufgrund ihrer gleichartigen Nutzung nachfolgend immer zusammengefasst betrachtet.

Die Summe aller zu ändernden Teilflächen beträgt ca. 24,0 ha.

Die Abgrenzungen der Teilflächen der Flächennutzungsplanänderung sind dem Änderungsplan bzw. dem als Anlage der Begründung beigefügten Plan 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 2010 (LEP 2010)** des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 trat am 12.03.2011 in Kraft. Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) werden im LEP 2010 festgehalten:

Die kreisfreie Stadt Halle gehört zur Planungsregion Halle (Pkt. 1.1) und wird neben Magdeburg und Dessau als Oberzentrum benannt. (Z 36)

„Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, 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 ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. ...“ (Z 33)

Hinsichtlich der Entwicklung der Standortpotenziale wird unter Punkt 3.1. Wirtschaft ausgeführt:

„Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung. (Z 59) ... Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen.“ (Z 60)“

Sinngemäß kann dies für die Revitalisierung bestehender Gewerbegebiete, insbesondere aber - aufgrund der außerordentlichen Größe und der infrastrukturell hervorragend erschlossenen Lage - für das Bestandsgewerbegebiet Halle-Ost, angewendet werden.

Der **Regionale Entwicklungsplan (REP)** für die Planungsregion Halle (REP Halle) ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten. Im REP Halle ist die Stadt Halle (Saale) ebenfalls als Oberzentrum ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt im Oberzentrum Halle und im Verdichtungsraum Halle, als Teil des Ordnungsraumes Halle. Als Ziel für den Ordnungsraum Halle wird formuliert:

„Im Ordnungsraum Halle ist auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten hinzuwirken. Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. Die Entwicklung übergemeindlicher Gewerbestandorte unter Bündelung regionaler Potenziale ist zu unterstützen.“ (5.1.2.8. Z)

Dieser Zielsetzung wird mit der Planung (B-Plan und FNP-Änderung) für das Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost Rechnung getragen.

Zu regional bedeutsamen Standorten für Industrie und Gewerbe wird formuliert:

„Planungen zur Abdeckung des örtlichen gewerblichen Bedarfs entsprechen grundsätzlich den Zielen der Raumordnung.“ (5.5.1.1. G)

Darüber hinaus weist der Regionale Entwicklungsplan mit Bezug zum Straßenverkehr (Nr. 5.9.3.) aus:

„Im Oberzentrum Halle sind der Bau des Stadttangentennetzes und der Neubau eines weiteren Saaleüberganges fortzuführen.“ (5.9.3.5. Z)

Teil dieses Tangentennetzes ist die Europachaussee, die das Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost östlich begrenzt und gleichzeitig an das Bundes- und Fernstraßennetz anschließt. Der vierte und letzte Abschnitt der Europachaussee mit Anschluss an die B 100 befindet sich im Bau.

Darüber hinaus wird die Delitzscher Straße, die das Plangebiet in Ost-West-Richtung durchquert, als Straße mit regionaler Bedeutung dargestellt:

„Die kartographisch dargestellten regional bedeutsamen Straßen sind zu erhalten bzw. so auszubauen, dass Unfallhäufungsstellen und -linien sowie Leistungsfähigkeitsengpässe beseitigt werden.“ (5.9.3.7. Z)

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Ziele der Raumordnung Berücksichtigung finden. Die Planung erfolgt im Einklang mit den übergeordneten regionalen Entwicklungszielen.

3.2 Sonstige Planungen

Für die Stadt Halle (Saale) wurde 2007 ein **Integriertes Stadtentwicklungskonzept** (ISEK) beschlossen. Das ISEK ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen. Im ISEK für die Gesamtstadt ist das Gewerbe- und Industriegebiet Halle-Ost als einer der wichtigen Gewerbestandorte der Stadt genannt.

Das ISEK wird derzeit gemäß Stadtratsbeschluss als ISEK 2025 fortgeschrieben.

In dem 2016 vom Stadtrat beschlossenen **Wirtschaftsförderungskonzept** wird als Entwicklungsziel u. a. formuliert:

„Ziel für die Gewerbegebietsentwicklung ist das Bereithalten und Schaffen von Standortbedingungen, die eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung des Wirtschafts- und Wissenschaftsstandortes Halle (Saale) zulassen und sicherstellen.“

Dazu, so heißt es im Konzept weiter, ist zum einen das vorhandene Potenzial in verschiedenen Gewerbegebieten und Branchen zu nutzen sowie auszubauen und zum anderen neues Potenzial zu entwickeln.

Maßnahmen sind u. a. die Vergrößerung des quantitativen Angebotsportfolios an Standorten und die Verbesserung des qualitativen Standortangebotes. Dazu sollen Brachflächen revitalisiert werden.

Im **Landschaftsrahmenplan** von 1997 wird für den Teilraum 8 „Dessauer Brücke/B 100/Gewerbegebiet Halle-Ost“, in welchem das Plangebiet liegt, für die Entwicklung von Naturhaushalt und Landschafts-/Stadtbild ein Leitbild formuliert:

„Der gesamte Bereich soll durch gliedernde Grünelemente gestalterisch und ökologisch aufgewertet werden. Dabei sollen bestehende Grünflächen miteinander vernetzt werden. Dies gilt vor allem im Verlauf für einen großräumigen Grünzug zwischen Hufeisensee, Dautzsch und Goldberg. Die Dauerkleingärten sollen im Sinne ihrer Erholungsfunktion überwiegend erhalten und zwischen Berliner Straße und B 100 ausgebaut werden.“

„Auch in stadtgestalterischer Hinsicht müssen beim Thema "Stadteingang" wichtige Ziele beachtet werden: dies trifft vor allem auf die Bereiche Dessauer Brücke, B 100/Berliner Straße, Delitzscher Straße, B 6 (Venag, Zuckerraffinerie), Ausbesserungswerk, ICE-Planungen) zu.“

Im **Landschaftsplan** sowie im Ökologischen Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt von 2000 sind, abgesehen von der Darstellung als bebautem Gebiet, für das Plangebiet selbst keine spezifischen Aussagen oder Entwicklungsziele enthalten.

Das **Verkehrspolitische Leitbild** der Stadt Halle (Saale) weist die Delitzscher Straße als regionale Hauptverkehrsstraße (Landestraße), die Reideburger Straße sowie die südliche Grenzstraße als nahräumige Hauptverkehrsstraße (Hauptsammelstraße) und die Fietschulze-Straße und nördliche Grenzstraße als nahräumige Haupteerschließungsstraße aus. Von besonderer Bedeutung für die verkehrliche Anbindung des Gebietes ist die „Haupteerschließungsstraße Gewerbegebiete Halle-Ost (HES)“. Der vierte und letzte Bauabschnitt von der Delitzscher Straße bis zur B 100 befindet sich im Bau.

Auf der Grundlage des 2013 beschlossenen **Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes** soll die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Halle (Saale) stadtverträglich gesteuert werden. Ziel ist es, dass die zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere das Hauptzentrum als Einzelhandelsstandort gestärkt werden sollen und ihrer Versorgungsfunktion gerecht werden können.

Das Konzept soll eine klare Orientierung geben, wo Einzelhandelsinvestitionen im Sinne der Stadtentwicklung erwünscht sind und wo sie dieser widersprechen. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept verankert ist u. a. das Ziel, neue Gewerbegebiete für produzierendes Gewerbe und Handwerk zu sichern.

Im Sinne der allgemeinen Grundsätze der **Lärmaktionsplanung** der Stadt Halle (Stand Dezember 2014 zeigt die Planung zwei positive Auswirkungen. Es werden gewerbliche Bauflächen für eine Bündelung geräuschintensiver gewerblich/industrieller Nutzungen an einem geeigneten, insgesamt wenig störenden Standort rechtssicher angeboten.

Durch die Bündelung des gewerblichen Lieferverkehrs der am Standort ansässigen Betriebe über die zu diesem Zweck hergestellte Europachaussee (Haupteerschließungsstraße Gewerbegebiete Halle-Ost: HES) wird der Innenstadtbereich verkehrlich entlastet, was im Sinne der Lärmaktionsplanung die Lärmbelastung der innerstädtischen Wohnquartiere reduzieren soll.

Aufgrund der in die Siedlungsstruktur integrierte Lage des Plangebietes und der damit verbundenen Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) kann das Gewerbegebiet Halle-Ost einen Beitrag zur Reduzierung der innerstädtischen Verkehrsbelastung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) während der Spitzenzeiten des Berufsverkehrs leisten, was ebenfalls zu einer Minderung der Lärm- und der Feinstaubemissionen beitragen soll.

3.3 Derzeitige planungsrechtliche Situation

3.3.1 Flächennutzungsplan

Die Teilflächen der Änderung des Flächennutzungsplans, lfd. Nr. 34, sind in dem 1998 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen (Teilflächen TF1.1 bis TF1.5 sowie TF2), gewerbliche Baufläche (Teilfläche TF3), Fläche für den Gemeinbedarf (Teilfläche TF4) sowie Grünflächen mit Versorgungsfunktion (Teilflächen TF5 und TF6) dargestellt.

Innerhalb der Teilfläche TF4 ist für die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche das Symbol für „Schule“ enthalten, in der Teilfläche TF5 das Symbol für „begrünter Stadtplatz“ und in der Teilfläche TF6 das Symbol für „Sportplatz“.

Die Teilfläche TF1.1 liegt anteilig in einem Bereich, der als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, gekennzeichnet ist. Es handelt sich um einen Altbergbaubereich.

Im Flächennutzungsplan ist eine Richtfunkstrecke vermerkt, die das Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost und dabei auch die Teilflächen TF1.4 und TF1.5 tangiert.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 sind folgende Ziele für die zu ändernden Teilflächen bzw. das Gewerbebestandsgebiet im Teilraum 8 „Dessauer Brücke/B 100/ Gewerbegebiet Halle-Ost“ relevant:

- *Der Teilraum stellt den bedeutendsten **Flächenschwerpunkt für gewerbliche und industrielle Nutzungen** im Halleschen Stadtgebiet dar. Der Bereich soll auch weiterhin durch neue großflächige Darstellungen diese Funktion behalten und weiter ausgebaut werden.*
- *Konflikte in den **Gemengelagen** der angesprochenen Bereiche sollen durch Nutzungsdifferenzierungen gemildert werden, Gewerbebrachen sollen wieder nutzbar gemacht und als schnell verfügbare Flächenreserve für das produzierende Gewerbe eingesetzt werden.*

Erläuternd wird unter „Veränderungen zur Ausgangslage“ ausgesagt:

*Der Bereich wird gemäß der vorgegebenen Zielsetzung als Schwerpunkt für das **produzierende Gewerbe** aufgewertet. Dies geschieht durch die Darstellung von weiteren gewerblichen Bauflächen, vor allem entlang der neu zu bauenden Osttangente. Im Bereich der Delitzscher Straße werden **gemischte Bauflächen** dargestellt, so daß architektonisch hochwertigen Nutzungen (z.B. Hotels) Entwicklungsspielräume eingeräumt werden können.*

Unter der Überschrift „Prioritäten“ heißt es im Erläuterungsbericht:

Aufgrund der Flächenknappheit für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben, aber auch um Spielräume für Betriebsverlagerungen aus entwicklungshemmenden, meist innenstadtnahen Gemengelagen zu gewinnen, muss die oberste Priorität weiterhin auf ein Angebot von er-

*schlossenen **Gewerbegebieten** gelegt werden. Dies gilt im betrachteten Teilraum primär für die Flächen im Bereich Kanenaer Weg/Grenzstraße.*

Bis diese Flächen verfügbar sind, müssen alle Sicherungsinstrumentarien genutzt werden, die entwickelbaren Flächen von Büro- und Handelsnutzungen freizuhalten und die Nutzung in die dafür vorgesehenen Bereiche wie entlang der Landsberger und Delitzscher Straße zu lenken. Hinzu kommen als Flächenreserven der Schlachthof und der Bereich der Dessauer Brücke, der durch den Bau der Landesversicherungsanstalt eine 'Initialzündung' erfahren hat. Der Bau der Haupterschließungsstraße für die Gewerbegebiete Halle-Ost (Osttangente) muss aufgrund der vielfältigen Verbesserungen, die damit erreicht werden können, auch für diesen Teilraum weiterhin mit oberster Priorität weiterverfolgt werden.

3.3.2 Planungsrecht

Die zur Änderung im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen im Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost sind dem Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Ziele des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans sind eine Neuordnung des Gebietes sowie die Vermeidung von Konflikten zwischen den verschiedenen Nutzungsarten durch entsprechende Nutzungsfestsetzungen. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan enthält von den Zielsetzungen des Bebauungsplans abweichende Flächendarstellungen. Deshalb ist eine Flächennutzungsplanänderung für die betreffenden Flächen erforderlich.

3.3.3 Verfahren

Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans wird als Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ geführt.

Der Stadtrat hat am 25. Januar 2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 155 gefasst (Beschluss Nr. V/2011/10117) sowie mit der 1. und 2. Verlängerung der Veränderungsperre aufrechterhalten (Beschlüsse Nr. VI/2015/00663, VI/2016/01639).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan ist am 8. Februar 2012 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 3 erfolgt, die Verlängerungen der Veränderungsperren am 27. August 2015 im Amtsblatt Nr. 14 und am 17. August 2016 im Amtsblatt Nr. 13.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 155 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 des Bebauungsplanes mit Begründung in der Zeit vom 11. November 2015 bis zum 11. Dezember 2015 im Fachbereich Planen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 23. November 2015 mit einer Frist zur Abgabe der Stellungnahmen bis zum 23. Dezember 2015.

Gemäß § 3 (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB wurde von der Beteiligung der Öffentlichkeit für die Flächennutzungsplanänderung abgesehen, da diese zuvor im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplans Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ erfolgt ist. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum B-Plan Nr. 155 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 des Bebauungsplans mit Begründung in der Zeit vom 11. November 2015 bis zum 11. Dezember 2015 im Fachbereich Planen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 23. November 2015 mit einer Frist zur Abgabe der Stellungnahmen bis zum 23. Dezember 2015.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14. Dezember 2016 die Durchführung des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan, lfd. Nr. 34 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“, beschlossen (Beschluss-Nr. VI/2016/02301).

In dieser Sitzung am 14. Dezember 2016 hat der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) auch den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans, lfd. Nr. 34, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. VI/2016/02301). Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 23/2016 am 21. Dezember 2016.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 155 war bereits zuvor in der öffentlichen Sitzung am 23. November 2016 vom Stadtrat bestätigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt worden (Beschluss-Nr. VI/2016/02048).

Die Beteiligung zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 34, wurde in der Zeit vom 2. Januar 2017 bis zum 2. Februar 2017 durchgeführt.

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 16. Dezember 2016 erfolgt.

In der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zum Bebauungsplan-Vorentwurf wurden überwiegend zustimmende Stellungnahmen abgegeben.

In der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Gemeinden zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung haben diese ebenfalls überwiegend keine Einwände vorgebracht. Gegebene Hinweise, z. B. zu Denkmalschutzobjekten im Plangebiet, sind in die Begründung bzw. den Umweltbericht eingearbeitet worden.

Einwendungen gab es aus der Beteiligung der Öffentlichkeit. Dabei geht es vor allem um die Zulässigkeit von Wohnnutzungen und die Ausweisung von Gewerbe- bzw. Mischgebieten sowie Befürchtungen zunehmender Versiegelung zulasten von Freiflächen. Eine Änderung des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung war aufgrund der Einwendungen aber nicht erforderlich.

4 Bestandsaufnahme

4.1 Aktuelle und historische Nutzungen

Das Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost wird geprägt durch vorhandene klein- und mittelständische Gewerbebetriebe unterschiedlichster Ausrichtung, wie Malereibetriebe, Bau- und Sanierungsbetriebe, Kfz-Betriebe und Speditionen. Entlang der Hauptverkehrsachsen Delitzscher Straße, Grenzstraße und Fiete-Schulze-Straße siedeln auch größere Gewerbebetriebe, wie das ABB-Großtransformatorenwerk, die Halloren-Schokoladenfabrik, das Druckhaus der Mitteldeutschen Zeitung und der Großlogistiker Finsterwalder.

Die gewerbliche Nutzung weist nach wie vor stark differierende Intensitäten auf, da im Gebiet - neben brachliegenden Immobilien - vereinzelt auch gewerbegebietsuntypische Nutzungen - beispielsweise Einzelhandelsbetriebe oder Wohnnutzungen - vorzufinden sind.

In dem Gewerbebestandsgebiet und der Umgebung befinden sich einzelne Denkmale.

Das Gewerbebestandsgebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft. Es befindet sich teilweise in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. In diesem Gebiet sind somit Funde von Kampfmitteln, insbesondere von Bombenblindgängern, möglich.

Die Teilflächen TF1.1bis TF 1.5 sowie TF2 werden gewerblich genutzt, während für die Teilfläche TF3 eine Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen charakteristisch ist. Bei der Teilfläche TF4 handelte es sich um eine ehemalige Betriebsberufsschule, die als solche aber schon längere Zeit nicht mehr genutzt wird.

Die Teilfläche TF5 ist als Grünfläche Teil eines privaten, gewerblich genutzten Grundstückes und die in der Teilfläche TF6 befindlichen Sportplätze werden als solche genutzt.

4.2 Verkehrserschließung

Die Teilflächen TF1.1bis TF 1.5 sowie TF6 der Flächennutzungsplanänderung befinden sich nördlich und südlich der Delitzscher Straße. Die Delitzscher Straße führt in westlicher Richtung zum Riebeckplatz und in östlicher Richtung nach Querung der Hupterschließungsstraße (HES: Hupterschließungsstraße Gewerbegebiete Halle-Ost, offizieller Straßenname: Europachaussee) in die Stadtteile Büschdorf und Reideburg und zur Autobahn A14.

Die Delitzscher Straße wurde in den letzten Jahren zwischen Riebeckplatz und der Ortslage Büschdorf im Rahmen der Förderung nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz erneuert und technisch auf den aktuellsten Stand gebracht (Planfeststellung nach Personenbeförderungsgesetz). Die Grenzstraße südlich der Delitzscher Straße wurde im Zuge des 3. Bauabschnittes der Europachaussee (HES) errichtet (Planfeststellung nach Straßenrecht).

Die Teilflächen TF3 und TF4 befinden sich an der Reideburger Straße, an welcher sie angebunden sind, wobei die Teilfläche TF3 ebenfalls an die Straße Freimfelde angebunden ist.

Bei der Teilfläche TF2 erfolgt eine Anbindung über die Fritz-Hoffmann-Straße bzw. Grenzstraße, bei der Teilfläche TF5 über die Freimfelder Straße bzw. Helmut-von Gerlach-Straße.

Die Delitzscher Straße ist als Teil der Metro-Radroute Halle-Leipzig von regionaler Bedeutung. Damit besteht Anschluss an das Stadtzentrum und weitere um die Innenstadt gelegenen Stadtteile. In der Delitzscher Straße sind überwiegend neue Radverkehrsanlagen vorhanden, in den zuvor benannten anderen Straßen nur zum Teil.

Fußläufig ist das Gewerbebestandsgebiet über Fußwege entlang o. g. Straßen erreichbar. In der Delitzscher und Freimfelder Straße existieren mehrere gesicherte Querungsstellen.

Anschluss an den ÖPNV besteht an den Straßenbahnhaltstellen Berliner Brücke, Betriebshof Freimfelder Straße, Freimfelder Straße, Grenzstraße, Fiete-Schulze-Straße und Alfred-Schneider-Straße sowie an den Bushaltstellen Helmut-von-Gerlach-Straße, Apoldaer Straße, Schwerzer Straße, Reideburger Straße, Verlängerte Apoldaer Straße, Otto-Stomps-Straße und Grenzstraße (Nord), jeweils ca. 400 - 500 m vom Plangebiet entfernt. Die Haltestellen werden derzeit im Tageslinienbetrieb von den Straßenbahnlinien 7 und 10 bedient. An den Haltestellen Berliner Brücke und Betriebshof Freimfelder Straße besteht zudem Anschluss an die Buslinie 27, die über Reideburg nach Büschdorf verkehrt, sowie Buslinie 32, welche das Gewerbegebiet Halle-Ost bedient.

4.3 Stadttechnische Erschließung

Die Erschließung des Gewerbebestandsgebietes und damit auch der Teilflächen der Flächennutzungsplanänderung ist gesichert. Die Infrastruktur für die Ver- und Entsorgung ist bereits vorhanden und wurde im Rahmen des Infrastrukturprogramms Halle-Ost erneuert.

Zur *Abwasserableitung* kann an das bestehende öffentliche Netz angebunden werden. Im Bereich der Teilflächen befinden sich mehrere Mischwasser- und Regenwasserkanäle in Rechtsträgerschaft der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH (HWS).

Die Versorgung mit *Trinkwasser* erfolgt aus dem vorhandenen öffentlichen Netz. Trinkwasserleitungen (TWL) in Rechtsträgerschaft der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH erschließen das Gewerbebestandsgebiet.

Die Versorgung mit *Löschwasser* erfolgt aus dem angrenzenden Trinkwassernetz.

Die Versorgung mit *Elektroenergie* ist über die vorhandenen Leitungsnetze der Energieversorgung Halle Netz GmbH (EVH) gewährleistet.

Anlagen der *Stadtbeleuchtung* in Trägerschaft der SHS Energiedienste GmbH befinden sich in allen zuvor genannten Straßen, über die eine Anbindung vorliegt bzw. erfolgt.

Telekommunikationstrassen liegen in Teilbereichen des Plangebietes.

Fernwärmeleitungen sind nicht vorhanden.

5 Planungsziele und -inhalte

5.1 Planungsziele auf Ebene des Flächennutzungsplanes

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird folgendes allgemeines Planungsziel verfolgt:

- Darstellung von Mischbauflächen und gewerblichen Bauflächen als Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans zur Sicherung des Bestandes und Reduzierung des Konfliktpotenziales zwischen gewerblich geprägter Nutzung und Wohnnutzung.

5.2 Geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan

	bisherige Darstellung	neue Darstellung
Teilfläche TF1.1 bis TF1.5	Mischbauflächen	gewerbliche Bauflächen
Teilfläche TF2	Mischbaufläche	gewerbliche Baufläche
Teilfläche TF3	gewerbliche Baufläche	Mischbaufläche
Teilfläche TF4	Gemeinbedarfsfläche „Schule“	gewerbliche Baufläche
Teilfläche TF5	Grünfläche mit Versorgungsfunktion „begrünter Stadtplatz“	gewerbliche Baufläche
Teilflächen TF6	Grünfläche mit Versorgungsfunktion „Sportplatz“	gewerbliche Baufläche

6 Auswirkungen der Änderung

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat in der Regel noch keine unmittelbaren rechtlichen Außenwirkungen. Der Flächennutzungsplan ist jedoch zwingende Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans, der als rechtliche Grundlage für die Bebauung der überplanten Grundstücke dient.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird also die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ geschaffen, der aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Neuordnung des Gewerbebestandsgebietes Halle-Ost zur Sicherung der gewerblichen Ausrichtung des Gebietes unter Berücksichtigung und Reduzierung bzw. Vermeidung von Nutzungskonflikten mit angrenzenden anderen Nutzungsarten.

Im Zusammenhang mit dem im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellten Bebauungsplan sind die Lärmemissionen und das Verkehrsaufkommen untersucht worden, wobei in Bezug auf letzteres davon ausgegangen werden kann, dass die Erschließungsstraßen und insbesondere die Delitzscher Straße, einschließlich der fertigzustellenden Haupteerschließungsstraße zur äußeren Erschließung der Fläche ausreichend leistungsfähig sind.

Der Bebauungsplan setzt in seinem Geltungsbereich vornehmlich Gewerbegebiete fest und folgt damit im Wesentlichen dem Bestand. Der Flächennutzungsplan entspricht mit seinen Darstellungen überwiegend diesen neuen Festsetzungen und stellte bisher nur in wenigen Bereichen eine andere Nutzung dar, die den Planungszielen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Flächennutzungsplans entsprach. Dazu gehörte zum Beispiel eine Mischnutzung entlang der Delitzscher Straße (siehe auch 3.3.1).

Mit der Änderung wird auch der Flächennutzungsplan für einige Teilflächen den Bestand in diesen Bereichen wiedergeben. Dies betrifft die Teilflächen TF1.1 bis 1.5 sowie TF2, für die eine gewerbliche Nutzung typisch ist und für die das Ziel der Mischnutzung nicht mehr aufrecht erhalten werden kann, und die Teilfläche TF3, in der im Bestand eine Mischnutzung überwiegt, was als Zielsetzung übernommen werden soll.

Die Fläche für den Gemeinbedarf (Teilfläche TF4) stand für eine berufsbildende Schule, welche - vormals in kommunaler Trägerschaft - in der 1990er Jahren an einen privaten Träger veräußert und später geschlossen wurde. Die Nutzungsänderung in eine gewerbliche Baufläche würde einer erneuten Nutzung als Berufsschule aber nicht entgegenstehen, denn eine solche Nutzung ist in einem Gewerbegebiet zulässig.

Bei der Grünfläche mit Versorgungsfunktion „begrünter Stadtplatz“ (Teilfläche TF5) handelt es sich um eine Fläche auf einem privaten, gewerblich genutztem Grundstück. Das ursprüngliche Planungsziel, hier einen öffentlichen begrüntem Stadtplatz zu entwickeln, ist nicht durchführbar. Wie andere private Grünflächen im Gewerbebestandsgebiet auch, wird diese Fläche im Flächennutzungsplan künftig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Nutzung dieser Fläche wird durch den Baumbestand, der im Rahmen einer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme gepflanzt wurde, eingeschränkt.

Im Unterschied zur Teilfläche TF5 wird die bisher als Grünfläche mit Versorgungsfunktion „Sportplatz“ im Flächennutzungsplan dargestellte Teilfläche TF6 immer noch als Sportplatz genutzt. In diesem Fall begründet sich die Anpassung des Flächennutzungsplans mit den geänderten Ansprüchen an Sportplätze. Genügend in der Vergangenheit in der Regel Rasen- und Ascheplätze, so ist es inzwischen Standard, auch Kunstrasenplätze vorzuhalten.

Ein Kunstrasenplatz ist als bauliche Anlage auf einer als Grünfläche festgesetzten Fläche unzulässig. Da Anlagen für sportliche Zwecke in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2

Nr. 4 Baunutzungsverordnung allgemein zulässig sind, wird der Weiterbetrieb des Sportplatzes durch die Festsetzungen im Bebauungsplan als Gewerbegebiet nicht in Frage gestellt oder eingeschränkt, ermöglicht aber zugleich die Errichtung eines Kunstrasenplatzes. Der Flächennutzungsplan geht mit der Zielsetzung des Bebauungsplans konform und stellt im Zuge der Änderung künftig eine gewerbliche Baufläche dar. Die Flächen befinden sich nicht in kommunalem Eigentum.

In dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 155 nehmen die Änderungen des Flächennutzungsplans nur einen geringen Anteil ein. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 190 ha, die Summe der zu ändernden Bereiche im Flächennutzungsplan beträgt insgesamt nur rund 24 ha.

Von den gewerblichen Bauflächen werden aufgrund der möglichen Nutzungen Geräuschemissionen ausgehen, die ohne Steuerung zu Immissionskonflikten mit den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen führen könnten. In der Umgebung befinden sich an schutzbedürftigen Nutzungen insbesondere Wohnnutzungen sowie der Erholung dienende Kleingartenanlagen.

Für den im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellten Bebauungsplan wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet und damit an den maßgeblichen Immissionsorten der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung die zu erwartenden Geräuschemissionen ermittelt. Zum Schutz dieser Nutzungen wurde die Festlegung von Geräuschkontingenten für die Sonderbaufläche Sport angewendet, welche die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. Bundes-Immissionsschutzverordnung (18. BImSchV) sicherstellen sollen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden auch verschiedene Nutzungszustände umfassend auf ihre Passfähigkeit zu den ermittelten Geräuschkontingenten überprüft.

Im Ergebnis der Berechnung wurde festgestellt, dass es an den überbaubaren Grundstücksflächen zu keinen Richtwertüberschreitungen kommt. Voraussetzung dafür ist allerdings die Festsetzung entsprechender Maßnahmen im Bebauungsplan, z. B. die Festsetzung von Emissionskontingenten, um dem Schutzbedürfnis der benachbarten schutzwürdigen Nutzungen Rechnung zu tragen.

Mit der Neuordnung des Gewerbebestandsgebietes hin zu einer überwiegend gewerblichen Nutzung werden Voraussetzungen für Eingriffe in den derzeit vorhandenem Grün- und Baumbestand geschaffen. Dafür sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die vorzugsweise im Plangebiet durchgeführt werden sollen. Die vorhandenen und nicht mehr benötigten versiegelten Flächen können entsiegelt und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der ortsbildprägende Baumbestand soll allerdings, soweit es die geplante Nutzung zulässt, erhalten und vor allem in den Randbereichen in den Grüngürtel eingebunden werden.

Dazu enthält der Bebauungsplan entsprechende Regelungen. Das ökologische und grüngeraltliche Konzept zielt auf die Vermeidung negativer Auswirkungen hinsichtlich des Naturhaushaltes sowie die Erhaltung und Neuschaffung standortheimischer Gehölzbestände und die gestalterische Einbindung der geplanten Anlagen und Stellplätze in das Ortsbild ab.

Auf die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wird im folgenden Umweltbericht eingegangen.

7 Flächenbilanz

Gesamtbilanz	genehmigter FNP	FNP-Änderung	Veränderung
Gemischte Bauflächen	16,5 ha	3,4 ha	-13,1 ha
Gewerbliche Bauflächen	3,4 ha	20,5 ha	+17,1 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	0,5 ha	0,0 ha	-0,5 ha
Grünflächen mit Versorgungsfunktion	3,5 ha	0,0 ha	-3,5 ha
Summe Gesamt	23,9 ha	23,9 ha	

B - Umweltbericht

nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende allgemeinen Planungsziele verfolgt:

- Darstellung von Mischbauflächen und gewerblichen Bauflächen als Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans zur Sicherung des Bestandes und Reduzierung des Konfliktpotenziales zwischen gewerblich geprägter Nutzung und Wohnnutzung.

gegenwärtige Darstellung im Flächennutzungsplan:

- gemischte Bauflächen
- gewerbliche Bauflächen
- eine Fläche für den Gemeinbedarf
- Grünflächen mit Versorgungsfunktion (Zweckbestimmungen Sportplatz und begrünter Stadtplatz)
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind

künftige Darstellung im Flächennutzungsplan:

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

1.2 Abschichtung der Umweltberichte zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt im § 2 Abs. 4 sowie in der Anlage 1 die Umweltprüfung einschließlich deren Ergebnisdarstellung 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.“

Aufgrund der Gleichzeitigkeit der beiden Planverfahren Bebauungsplanaufstellung und Flächennutzungsplanänderung ermöglicht der Gesetzgeber eine Abschtichtung hinsichtlich der durchzuführenden Umweltprüfung. Das Baugesetzbuch 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. 34, ist eine Umweltprüfung mit Umweltbericht erforderlich, ebenso für den Bebauungsplan Nr. 155. Im Fall des Bebauungsplans Nr. 155 beschränken sich die Festsetzungen in erster Linie darauf, die Art der baulichen Nutzung festzusetzen. Mittels Schallemissionskontingentierung nach DIN 45691 wird eine Konfliktbewältigung bezüglich der Lärmemissionen innerhalb des Plangebiets sowie zwischen Plangebiet und Umgebung angestrebt. Des Weiteren werden Regelungen zur Beschränkung des Einzelhandels getroffen.

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.

Als weitere Fachgesetze wurden 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. 3.2 und 3.3 des städtebaulichen Teils A 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

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst mehrere zu ändernde Flächen (Teilflächen) im Stadtbezirk Ost, in den Stadtteilen Diemitz, Büschdorf und im Stadtviertel

Freiimfelde/Kanenaer Weg. Der Bereich, in dem Änderungen erforderlich werden, befindet sich zwischen der Fritz-Hoffmann-Straße als nördlicher sowie der Freiimfelder Straße und dem Kanenaer Weg als westlicher Begrenzung. Die südliche Grenze liegt ca. 400 m südlich der Delitzscher Straße. Die Trasse der erst teilweise fertiggestellten Europachaussee bildet die östliche Begrenzung.

Die Teilflächen TF 1.1 bis 1.5 entlang der Delitzscher Straße, die im Flächennutzungsplan derzeit als Mischbauflächen enthalten sind, werden aufgrund ihrer gleichartigen Nutzung zusammengefasst betrachtet. Dadurch ergeben sich folgende zu ändernde Teilflächen:

- TF1.1 bis TF1.5 - Flächen nördlich und südlich der Delitzscher Straße, ca. 15 ha
- TF2 - Fläche südlich der Fritz-Hoffmann-Straße und östlich der Grenzstraße, ca. 1,5 ha
- TF3 - Fläche nördlich und südlich der Reideburger Straße, ca. 3,4 ha
- TF4 - Fläche südlich Reideburger Straße und östlich Fiete-Schulze-Straße, ca. 0,5 ha
- TF5 - Fläche östlich Freiimfelder Straße und nördlich Helmut-von-Gerlach-Straße, ca. 0,6 ha
- TF6 - Fläche nördlich Delitzscher Straße und westlich Grenzstraße, ca. 3,0 ha

Die Summe aller zu ändernden Bereiche beträgt ca. 24,0 ha.

Die Abgrenzungen der Teilflächen der Flächennutzungsplanänderung sind dem Änderungsplan zu entnehmen.

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 überwiegend gewerblich genutzten Bereich, der durch Versiegelung/Bebauung in sehr hohem Umfang in Anspruch genommen wird und anthropogen stark überprägt ist.

Im Gebiet kommen einzelne nach der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) geschützte Bäume bzw. Baumersatzpflanzungen vor.

Über das Vorkommen von besonderen Tierarten liegen keine Angaben vor.

Teilflächen TF1.1 bis TF1.5, TF2, TF4

Die Teilflächen sind gänzlich gewerblich genutzt, allerdings teilweise brachliegend. Größere Grünflächenanteile sind nicht vorhanden.

Teilfläche TF3

Auf der Teilfläche besteht eine Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen, als Grünflächen sind nur Hausgärten vorhanden.

Teilfläche TF5

Die Fläche ist eine mit Scherrasen bewachsene und vorwiegend randständig mit Bäumen überstellte private Grünfläche, die einem gewerblichen Verwaltungsbau vorgelagert ist. Die

Bäume im nördlichen Teil der Fläche sind überwiegend als Baumerersatzpflanzungen für Baumfällungen an anderer Stelle angelegt worden und damit zu erhalten.

Teilfläche TF6

Auf der Teilfläche befinden sich zwei private Sportplätze (Fußball) mit Rasen als Befestigung.

Bewertung

Die ökologische Wertigkeit der Änderungsbereiche ist insgesamt zu einem kleineren Teil als mäßig (Hausgärten, Brachflächen, private Grünfläche) und zum überwiegenden Teil als gering (Sportplätze, Mischbebauung) bis sehr gering (Gewerbeflächen) einzuschätzen. Mit der geänderten Darstellung ist keine wesentliche Verschlechterung der Biotopstrukturen zu erwarten. In jedem Fall ist bei baulichen Maßnahmen, insbesondere bei der Inanspruchnahme von Brachflächen, die mögliche Betroffenheit des Artenschutzes zu beachten. Die Baumerersatzpflanzungen im Planänderungsgebiet sind zu erhalten.

2.1.2.2 Naturräumliche Einheiten, geologische Zusammenhänge und Boden

Die Plangebietsflächen gehörten ursprünglich zum Halleschen Ackerland. Der tiefer gelegene ebene Ostteil mit der Reideniederung ist durch mächtige Tertiär- und Quartärsedimente überdeckt und gehört dem westlichen Rand der Halle-Leipziger Tieflandsbucht an.

Die ursprünglichen Landschaften sind nachhaltig verändert und zählen inzwischen vollständig zu den Stadtlandschaften mit anthropogen überprägten Siedlungsböden.

Bewertung

Durch intensive Nutzung sowie Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist das natürliche Bodenprofil im Laufe der Jahrhunderte währenden Stadtentwicklung durch Tiefumbruch, Einbringen von großen Mengen organischer Substanz, Bauschutt, Asche und anderer Abfälle weitgehend zerstört. Die innerstädtischen Böden an Straßen und die Böden an den Ausfallstraßen sind hochgradig salzbelastet und dadurch verdichtet, da das Bodengefüge zerstört wurde. Eine ökologisch entscheidende Bodenveränderung wurde durch die Versiegelung der Böden mit Beton oder Asphalt bewirkt. Die wasserdichte Überdeckung unterbricht alle Austauschvorgänge und ökologischen Prozesse zwischen Gestein, Boden und Atmosphäre völlig. Infolge der Versiegelung heizen sich die Oberflächen bei Sonneneinstrahlung stark auf und geben die Wärme nur sehr langsam wieder ab.

Die anthropogen überprägten Böden sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als nicht schutzwürdig eingestuft. Die Flächen im Gebiet weisen insgesamt (bis auf die Grün- und Sportflächen) einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Im Gebiet muss aufgrund der gewerblichen und industriellen Vornutzung ggf. mit Altlasten gerechnet werden, woraus sich ein Sanierungsumfang ergeben kann.

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.

Einschneidende Veränderungen des Wasserkreislaufes in Städten ergeben sich vorrangig durch die Versiegelung der Bodenoberfläche mit Folgen für Einsickerung, Verdunstung und Grundwasserneubildung. Der natürliche Abfluss wird durch überwiegend nicht offene Leitungen ersetzt. Der oberirdische Abfluss kann so stark und stoßartig zunehmen, dass bei Starkniederschlägen in den Flüssen unterhalb der Großstädte Hochwasserwellen erzeugt

werden. Die Grundwasserneubildung wird durch die Versiegelung völlig unterbrochen, wodurch der Grundwasserspiegel unter den Siedlungen absinkt.

Bewertung

Da die derzeitige Nutzung der Flächen weitgehend den beabsichtigten Darstellungen des Flächennutzungsplanes zugrunde liegt, wird das Schutzgut in seinen Funktionen durch die Planänderung nicht beeinträchtigt. Eine mögliche weitere Versiegelung durch Überbauung der Sportplätze und der privaten Grünflächen ist aufgrund der insgesamt gestörten Verhältnisse für den Wasserhaushalt nicht mehr als erheblich einzuschätzen. Probleme können sich ggf. bei der Rückhaltung und Ableitung des Regenwassers aufgrund begrenzter Leitungskapazitäten (Mischwasserkanäle) ergeben.

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.

Versiegelte Flächen und die großen Baumassen heizen sich bei sommerlicher Sonneneinstrahlung auf und speichern lange die Wärme. Selbst die Jahresmitteltemperaturen liegen in Halle um mehr als 1 K höher als in der nichtbebauten Umgebung. Bei Strahlungswetterlagen bilden sich über den großen Städten Wärmearchipel heraus, in denen die einzelnen Wärmeinseln durch Luftaufstieg wirksam werden. Es entstehen lokale Windsysteme, und es kommt häufiger zu Konvektionsniederschlägen.

Bewertung

Da die derzeitige Nutzung der Flächen den beabsichtigten Darstellungen des Flächennutzungsplanes zugrunde liegt, wird das Schutzgut in seinen Funktionen durch die Planänderung nicht beeinträchtigt.

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 vorherrschende gewerbliche Nutzung prägt das Landschafts- und Ortsbild, natürliche oder landschaftliche Elemente sind im Planänderungsgebiet nicht vorhanden.

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.

Die Verletzlichkeit des Landschaftsbildes wird aufgrund der gewerblichen Vorprägung als sehr gering eingeschätzt. Die im Vergleich zum Gewerbeflächenkomplex anteilig nur kleinen

Sport- und Grünflächen haben damit zwar eine lokale Bedeutung für das Ortsbild, eine mögliche Umnutzung in Teilen oder in Gänze würde den stark anthropogen geprägten Landschaftsbildcharakter aber kaum verändern.

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.

Nur in den Mischgebieten ist relevante Wohnnutzung vorhanden, die durch die geänderte Darstellung gesichert werden soll. Als Erholungsnutzung im Gebiet ist nur die Nutzung der privaten Sportplätze (Fußball) gegeben.

Bewertung

Das Gebiet besitzt kein Potenzial für die Erholungseignung. Allerdings sind die Verbindungen entlang der Delitzscher Straße, Reideburger Straße und Fritz-Hoffmann-Straße von Bedeutung als Verbindung zwischen der inneren Stadt und den östlich gelegenen Wohngebieten Diemitz, Dautsch, Büschdorf und Reideburg sowie zum Erreichen von Erholungsräumen, insbesondere Hufeisensee und Reideniederung.

Durch die vorherrschende gewerblich-industrielle Nutzung liegen Vorbelastungen hinsichtlich des Schalleintrags vor. Zudem wird das Plangebiet durch Hauptverkehrsstraßen geprägt, die zumindest im Randbereich zu einer Vorbelastung durch Lärm, Staub und Abgase führen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird geprüft und durch Festsetzungen sichergestellt, dass von der Planung keine Beeinträchtigungen benachbarter schutzbedürftiger Nutzungen ausgehen. Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose werden im Bebauungsplan Nr. 155 der Stadt Halle (Saale) „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ 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.

Im Gebiet der Teilfläche TF1.5 befindet sich das Baudenkmal Delitzscher Straße 67 sowie in der TF3 das Baudenkmal Reideburger Straße 40, welche aus bau- und kunstgeschichtlichen und städtebaulichen Gründen im nachrichtlichen Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen sind.

Archäologische Bodendenkmale sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Hinweise auf weitere Kultur- und Schutzgüter gibt es nicht. Sollten bei Bodenarbeiten archäologische Funde im Plangebiet zu verzeichnen sein, ist dies der Unteren Denkmalsbehörde zu melden.

Bewertung

Das Gebiet ist mit Ausnahme der o. g. Baudenkmale in den Teilflächen TF1.5 und TF3 bisher weder baugeschichtlich, noch historisch oder wissenschaftlich von besonderer Bedeutung.

2.1.2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die nach den Vorgaben des Baugesetzbuches 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. Auf Wechselwirkungen innerhalb des Naturhaushalts wird bei den einzelnen Schutzgütern eingegangen.

Die stark anthropogen überprägten Bereiche wirken sich negativ auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aus, da viele Tiere und Pflanzen keinen angemessenen Lebensraum finden. Der hohe Versiegelungsgrad und die hohe Bebauungsdichte beeinträchtigen Boden-, Wasser- und Klimahaushalt.

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

Im Planänderungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete oder -objekte.

2.1.2.11 Zusammenfassende Bewertung

Aufgrund der prägenden intensiven Vornutzung hat das Plangebiet insgesamt für alle Schutzgüter eine sehr geringe bis geringe Bedeutung. Gleiches gilt in Bezug auf die Empfindlichkeit bezüglich äußerer Einwirkungen. Im Gebiet vorkommende, nach der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) bzw. als Baumersatzpflanzungen geschützte Bäume sind zu erhalten.

2.2 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung/Nichtdurchführung der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans in Halle-Ost verbindet sich kein grundlegend neues Entwicklungsziel für den Siedlungsraum. Der Bereich soll weiterhin vorwiegend gewerblich genutzt werden. Die bestehende Sportnutzung behält ihren Bestandsschutz. Die in Halle-Ost vorherrschenden gewerblichen Nutzungen werden durch die Planänderung gesichert, indem Fehlentwicklungen, insbesondere Wohnnutzung in Gewerbeflächen, entgegengewirkt wird. Umgekehrt wird der Bestandsfähigkeit der realen Wohnnutzung in der als Mischbaufläche vorgesehenen Teilfläche Rechnung getragen.

Erhebliche, nach Naturschutzrecht ausgleichspflichtige Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind nicht oder nur in geringem Umfang zu erwarten, da die Teilflächen überwiegenden bebaubar nach § 34 Baugesetzbuch sind.

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Bewertung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> aufgrund der hohen Vorbelastung durch Gewerbeflächen im Umfeld keine erhebliche Beeinträchtigung der Funktionen 	0
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> keine erhebliche Beeinträchtigung der Funktionen auf- 	0/-

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Bewertung
	grund der geringen Wertigkeit; möglicher Verluste von Einzelbäumen sind im Gebiet ausgleichbar; Artenschutzbelange erst auf Vorhabenebene prüfbar	
Boden	<ul style="list-style-type: none"> aufgrund der hohen Vorbelastung durch Gewerbeflächen im Umfeld nur geringe Beeinträchtigung durch mögliche Bebauung von Sportplatz und Grünfläche 	0/-
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> aufgrund der hohen Vorbelastung durch Gewerbeflächen im Umfeld keine erhebliche Beeinträchtigung der Funktionen 	0
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> aufgrund der hohen Vorbelastung durch Gewerbeflächen im Umfeld keine erhebliche Beeinträchtigung der Funktionen 	0/-
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> aufgrund der hohen Vorbelastung durch Gewerbeflächen im Umfeld nur geringe Beeinträchtigung durch mögliche Bebauung von Sportplatz und Grünfläche 	0/-
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> keine erhebliche Beeinträchtigung 	0
Wechselwirkung	<ul style="list-style-type: none"> keine erhebliche Beeinträchtigung 	0

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

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte der sich der im Verfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 155 nicht in dem beabsichtigten Nutzungsspektrum beschlossen werden. Zudem wäre die Erfüllung des Gebots der Konfliktbewältigung im Bebauungsplanverfahren gefährdet, da ohne die Flächennutzungsplanänderung die schleichende Zunahme der Wohnnutzung innerhalb des umgebenen Gewerbeflächenareals Halle-Ost nicht unterbunden und damit die gewerbliche Entwicklung insgesamt mittel- bis langfristig infrage gestellt würde.

Die mögliche Überbauung der im Flächennutzungsplan dargestellten Sportfläche und der Grünfläche („begrünter Stadtplatz“) wären als Bauen im Innenbereich auch ohne Flächennutzungsplanänderung grundsätzlich möglich. Eine stärkere Gefährdung der Grünfläche durch die Flächennutzungsplanänderung ist auch nicht erkennbar, da hier 2014 mit Einverständnis des Grundeigentümers Ersatzpflanzungen realisiert wurden, die als geschützter Baumbestand im Zuge eine Bebauung nicht ohne erneute Ersatzpflanzungen, vorrangig in Halle-Ost, gefällt werden könnten.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass mit der Änderung des Flächennutzungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind, da alle negativen Erscheinungen und Beeinflussungen auf Natur und Umwelt, die die Bebauung einer Fläche nach sich ziehen würden, von geringem Umfang sind und nach § 34 Baugesetzbuch (Bauen im Innenbereich) ohnehin zulässig wären.

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

Eine Betroffenheit von Artenschutzbelangen, insbesondere mögliche Vorkommen besonders geschützter Tiere in Gebäuden, auf Brachflächen und Gehölzen, sind nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht erkennbar und auf Vorhabenebene mit der unteren Naturschutzbehörde zu klären. Sind geschützte Einzelbäume durch ein konkretes Vorhaben betroffen, ist dies genehmigungspflichtig durch die untere Naturschutzbehörde, welche die Standorte für Ersatzpflanzungen, vorrangig in Halle-Ost, festlegt.

Konkrete Maßnahmenfestsetzungen erfolgen in der verbindlichen Bauleitplanung.

Mögliche Ausgleichsmaßnahmen sind nur in geringem Umfang zu erwarten, die im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ vorwiegend in Form von Baumpflanzungen ausgeglichen werden können.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Flächennutzungsplanänderung hat zum Ziel, den bestehenden Gewerbeflächenstandort Halle-Ost zu sichern und weitere gewerbliche Ansiedlungen zu ermöglichen. Ein Verzicht auf die Flächennutzungsplanänderung schränkt die planerischen Möglichkeiten für die verbindliche Bauleitplanung ein, die gewerbliche Nutzung in Halle-Ost rechtlich zu sichern und weiter zu entwickeln. Eine bereits begonnene Fehlentwicklung durch zunehmende Wohnnutzung innerhalb von gewerblich genutzten Flächen gefährdet den Weiterbestand der Gewerbenutzung und weitere Ansiedlungsmöglichkeiten. In der Konsequenz müssten dann an anderer Stelle im Stadtgebiet zusätzliche Gewerbeflächen planerisch gesichert und entwickelt werden, was aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit zu erheblichen Beeinträchtigungen für die Umweltschutzgüter auf bislang nicht oder weniger stark versiegelten Flächen führen würde.

Die Grünfläche (Teilfläche TF 5) ist als Bestandteil eines gewerblichen, nicht öffentlichen Grundstückes dem Innenbereich (§ 34 Baugesetzbuch) zuzuordnen. Durch die Flächennutzungsplanänderung entsteht keine zusätzliche Gefährdung. Ein erheblicher Teil der Fläche ist zudem durch darauf stehende geschützte Bäume nicht bebaubar. Eine Bedeutung als Stadtplatz im Quartier Freimfelde/Halle-Ost hat die Fläche nicht, eine solche kann an dem Standort auch nicht erreicht werden. Hier sind die Grünflächen vor dem ehemaligen Schlachthof und dem Straßenbahndepot von höherer Bedeutung.

Auf der als Grünfläche, Zweckbestimmung Sport, dargestellten Teilfläche TF 6, wäre ohne die Flächennutzungsplanänderung als Voraussetzung für die Festsetzung im Bebauungsplan als Gewerbegebiet im Ergebnis des Bebauungsplans die Ausstattung der Sportanlagen mit Kunstrasen nicht möglich. Es bedarf einer Baufläche und in Gewerbegebieten sind Sportanlagen zulässig.

Eine Darstellung als Sonderbaufläche Sport würde zwar ebenfalls Kunstrasenflächen ermöglichen, allerdings wäre dann keine andere bauliche Nutzung der Fläche außer Sport möglich, sollte die Sportnutzung aufgegeben werden. In der Konsequenz müsste die Fläche auch im Bebauungsplan Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ als Sondergebiet für Sport festgesetzt werden. Da die Fläche nicht in städtischem Eigentum ist, könnte daraus vom Eigentümer ein Übernahmeverlangen gegenüber der Stadt abgeleitet werden.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Entsprechend der Planungsstufe Flächennutzungsplan erfolgte die Bewertung verbalargumentativ.

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 Flächennutzungsplanänderung war bereits in der Arbeitshilfe zum BauGB 2004 darauf hingewiesen worden, dass die Beobachtung nur mit dem Aufwand geboten ist, der unter Berücksichtigung der Konkretetheit des Plans, seines Verhältnisses zu anderen Plänen und des Stands seiner Umsetzung als vernünftig erscheint. Daraus ergibt sich, dass auf Ebene des Flächennutzungsplans ein gröberer Maßstab anzu-

legen 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 Bebauungsplans 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 im Zeitpunkt der Realisierung des Bebauungsplans besteht zudem die Möglichkeit, auf unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen zu reagieren.

Das Monitoring findet im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan statt. Hierzu wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ verwiesen.

3.3 Zusammenfassung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bestandssicherung und Weiterentwicklung der Gewerbeflächen Halle-Ost geschaffen.

Die Planänderung ist nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen für Natur und Umwelt verbunden, es werden keine nach der Eingriffsregelung ausgleichspflichtigen Eingriffe vorbereitet.

Quellenangaben

- 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
- Regionale Planungsgemeinschaft Halle: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten
- Stadt Halle (Saale), Flächennutzungsplan 1998, rechtswirksame Planfassung
- Stadt Halle, FB Planen, 2008 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) - Gesamtstädtische Entwicklungstendenzen und Entwicklungsziele 2007
- Ministerium für Umwelt und Naturschutz des Landes Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt. Teil 1 - 3, Magdeburg 1994