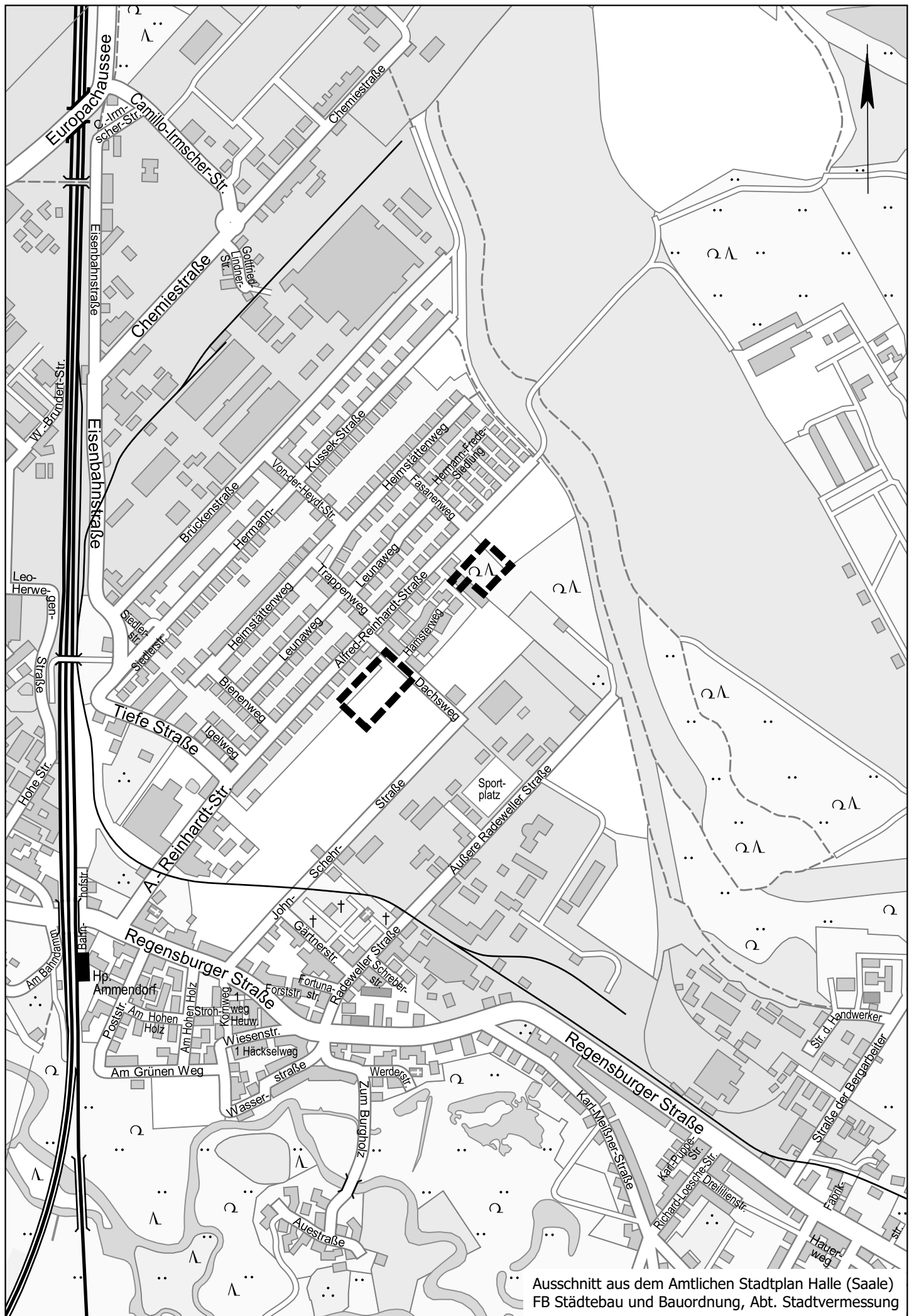
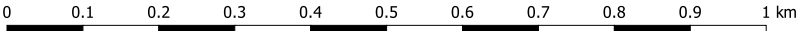
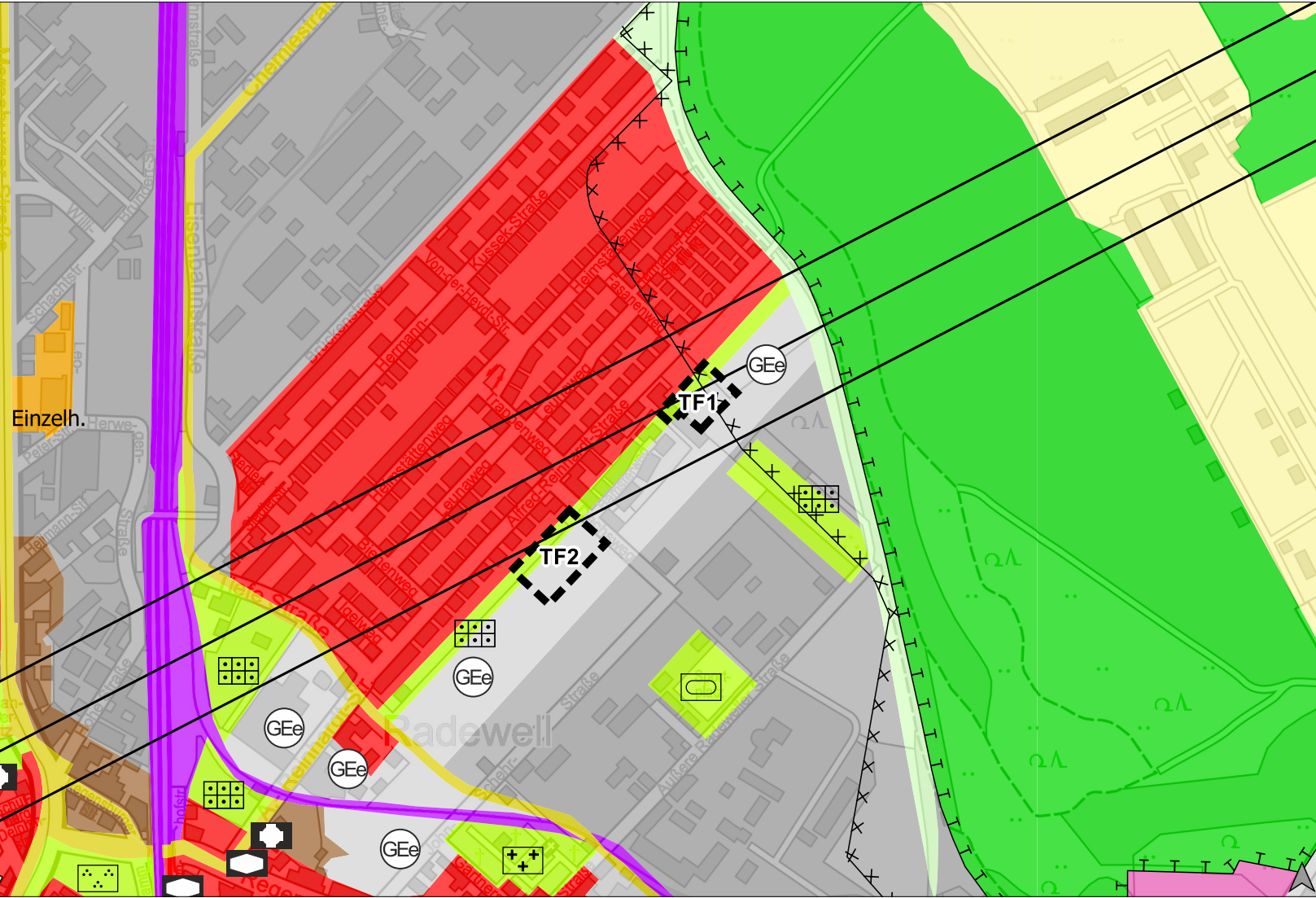




Ausschnitt aus dem Amtlichen Stadtplan Halle (Saale)
 FB Städtebau und Bauordnung, Abt. Stadtvermessung

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT HALLE (SAALE)

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 38 "Wohnbaufläche an der Alfred-Reinhardt-Straße"



Kartengrundlage: Abt. Stadtvermessung

STADT HALLE (SAALE), GESCHÄFTSBEREICH II, FACHBEREICH STÄDTEBAU UND BAUORDNUNG

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG
DARSTELLUNG IM GENEHMIGTEN
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
(PLANAUSSCHNITT)

Maßstab des Originals 1 : 10.000

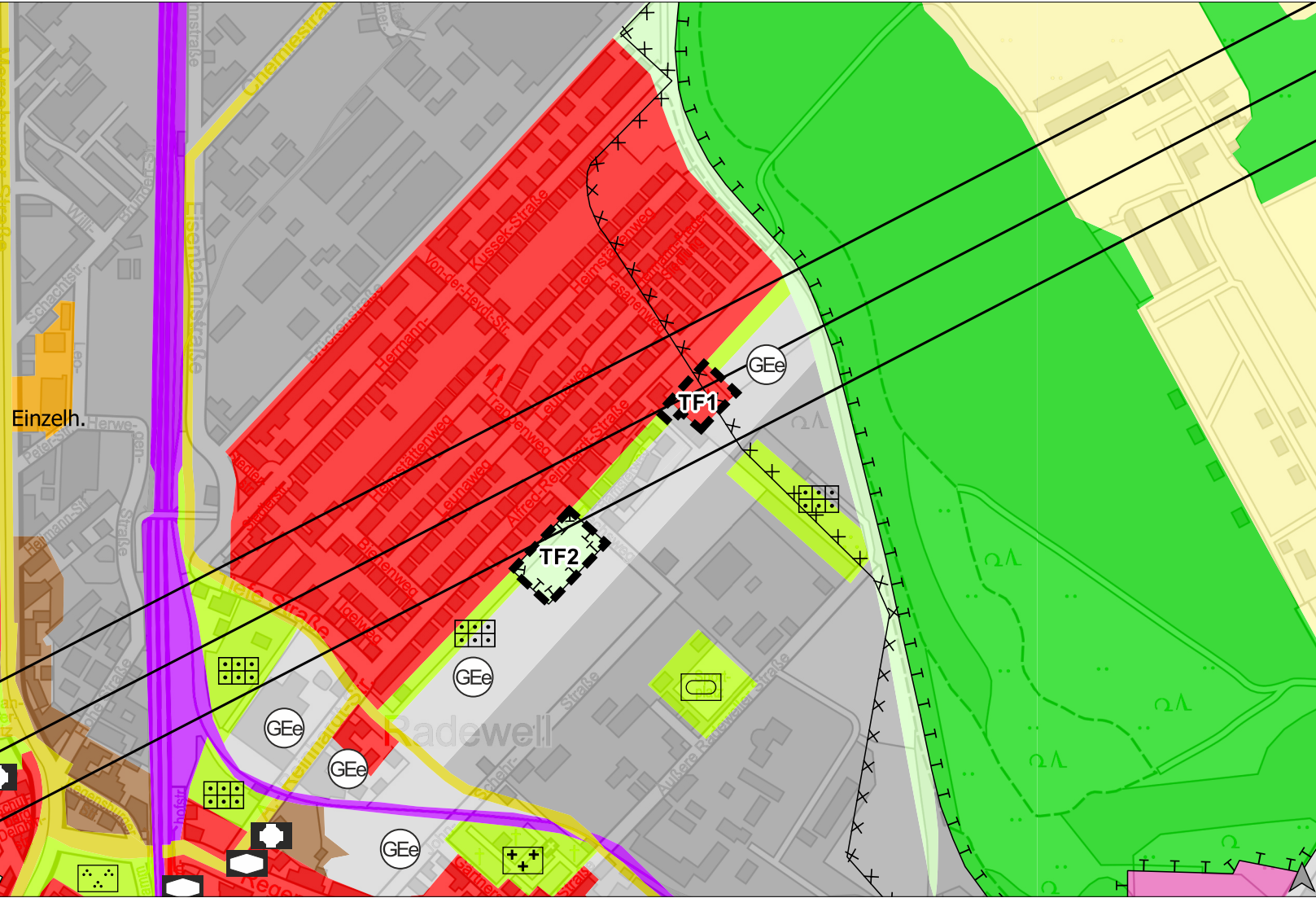
- Geltungsbereich der FNP-Änderung
- Gewerbegebiete, eingeschränkt
- Grünflächen mit Versorgungsfunktion
- Gewerbegebiet, eingeschränkt
- Dauerkleingärten
- Richtfunk
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind

Flächenbilanzierung		
	TF1	TF2
Gewerbegebiete, eingeschränkt	3.672 m²	7.489 m²
Grünflächen mit Versorgungsfunktion	2.799 m²	3.356 m²
Summe	6.471 m²	10.845 m²

Ausdruck vom 17. Januar 2022

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT HALLE (SAALE)

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 38 "Wohnbaufläche an der Alfred-Reinhardt-Straße"



0 0.1 0.2 0.3 0.4 0.5 0.6 0.7 0.8 0.9 1 km

Kartengrundlage: Abt. Stadtvermessung

STADT HALLE (SAALE), GESCHÄFTSBEREICH II, FACHBEREICH STÄDTEBAU UND BAUORDNUNG

ÄNDERUNGSPLAN

Maßstab des Originals 1 : 10.000

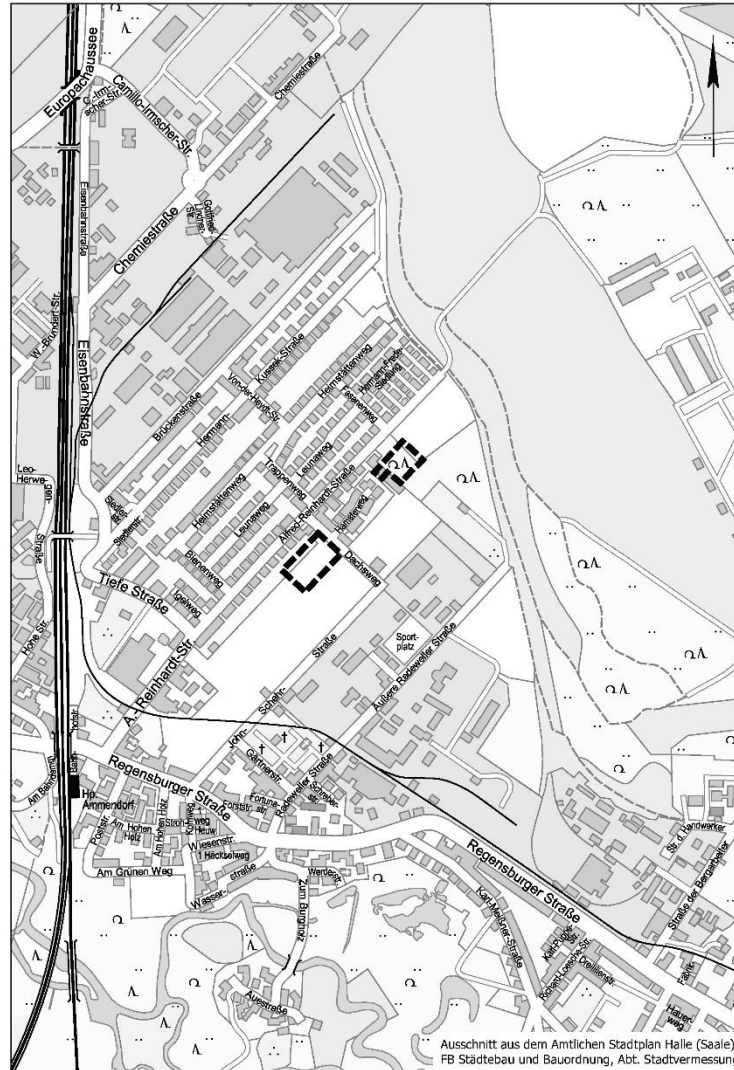
- Geltungsbereich der FNP-Änderung
- Wohnbauflächen
- Gewerbegebiete, eingeschränkt
- Sonstige Grünflächen
- Richtfunk
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen 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

Flächenbilanzierung

	TF1	TF2
Wohnbauflächen	5.837 m ²	---
Gewerbegebiete, eingeschränkt	634 m ²	---
Sonstige Grünflächen	---	10.845 m ²
Summe	6.471 m ²	10.845 m ²

Ausdruck vom 17. Januar 2022

Flächennutzungsplanänderung der Stadt Halle (Saale) Lfd. Nr. 38



„Wohnbaufläche an der Alfred-Reinhardt-Straße“ Begründung

Entwurf

1. April 2022

Planungsbüro:



Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)

INHALT

A - STÄDTEBAULICHER TEIL.....	4
1 PLANUNGSANLASS UND GRUNDLAGEN	4
2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	5
3.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung	5
3.2 Derzeitige planungsrechtliche Situation	7
3.2.1 Flächennutzungsplan	7
3.2.2 Planungsrecht	7
3.2.3 Verfahren	8
3.3 Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sowie §§ 136 bis 179 BauGB)	8
3.3.1 Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan sowie sonstige Pläne des Wasser-, Abfall-, und Immissionsschutzrechtes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 11 BauGB)	8
3.3.2 Stadtmobilitätsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	10
3.3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	12
3.3.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	13
3.3.5 Klimapolitisches Leitbild/Klimaschutzkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	14
3.3.6 Besonders Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB)	14
4 BESTANDSAUFNAHME	14
4.1 Aktuelle und historische Nutzungen	14
4.2 Verkehrserschließung	15
4.3 Stadttechnische Erschließung	15
4.4 Sonstige Belastungen	17
5 PLANUNGSZIELE UND -INHALTE	17
5.1 Planungsziele auf Ebene des Flächennutzungsplans	17
5.2 Geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan	18
5.3 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	19
6 AUSWIRKUNGEN	20
7 FLÄCHENBILANZ	21
B TEIL II DER BEGRÜNDUNG - UMWELTBERICHT	22
8 EINLEITUNG	22
8.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes ..	22
8.2 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange	22

9	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER IN DER UMWELTPRÜFUNG ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	23
9.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	23
9.1.1	Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum	23
9.1.2	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	24
9.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	28
9.2.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft	28
9.2.2	Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase	29
9.2.3	Planungsprognose	30
9.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	33
9.3.1	Schutzgut Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung	33
9.3.2	Schutzgüter Pflanzen und Tiere	33
9.3.3	Schutzgüter Boden und Fläche	33
9.3.4	Schutzgut Wasser	33
9.3.5	Schutzgüter Klima/Luft	34
9.3.6	Schutzgüter Landschaftsbild / Erholung	34
9.3.7	Schutzgüter Kultur- und Sachgüter	34
9.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	34
9.5	Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB	35
10	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	35
10.1	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	35
10.1.1	Methodik	35
10.1.2	Hinweise auf Schwierigkeiten	35
10.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	35
10.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	36
10.4	Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung	36
11	QUELLENVERZEICHNIS:	36

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 3.1	Ausschnitt Teilraumkarte III-4	12
Abb. 5.1:	Altbergbau	19

Anlagen:

Anlage 1	Bestandsplan Flächennutzungsplan-Änderung, lfd. Nr. 38, unmaßstäblich
Anlage 2	Änderungsplan Flächennutzungsplan-Änderung, lfd. Nr. 38, unmaßstäblich

A - Städtebaulicher Teil

1 Planungsanlass und Grundlagen

Anlass der Planung ist vor allem die Absicht der Stadt Halle (Saale), der Nachfrage an Wohneigentum nachzukommen und Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgebietes bereitzustellen.

Die nordöstlich an die vorhandene Bebauung entlang der Alfred-Reinhardt-Straße angrenzende zum überwiegenden Teil brachliegende Fläche soll in Anlehnung an die umgebene Wohnbebauung mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu einem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden, um hier kurzfristig den vorhandenen Bedarf an Eigenheimen innerhalb des Stadtgebietes von Halle (Saale) zu berücksichtigen.

Ziel ist es, die Fläche mit Einzel- und Doppelhäusern und der erforderlichen Erschließungsanlage zu ergänzen und verträglich in den Siedlungszusammenhang einzubinden.

Die im Südwesten angrenzende Gewerbehalle im rückwärtigen Bereich der Alfred-Reinhardt-Straße 60 soll weiterhin erhalten bleiben.

Um diese vorhandenen und beabsichtigten Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und Nutzungskonflikten vorzubeugen, wird der Bebauungsplan Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ aufgestellt.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, der für die Stadt Halle (Saale) aus dem Jahr 1998 rechtswirksam vorliegt. Er stellt den Bereich jedoch überwiegend als eingeschränkte Gewerbegebiete und Grünfläche mit Versorgungsfunktion und nur anteilig als Wohnbaufläche dar.

Des Weiteren wurde im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung der Eingriffs-Ausgleichsbilanz für den Bebauungsplan Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ ein Ausgleichsdefizit ermittelt. Zur Kompensation des Eingriffes erfolgt die Festsetzungen einer Ausgleichsmaßnahme auf einem Privatgrundstück südwestlich des Dachswegs innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“. Die Fläche wird weiterhin in Privateigentum verbleiben. Die bisher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellte Fläche soll langfristig als Grünfläche gesichert werden und entspricht damit auch den grünordnerischen Zielen der Stadt Halle (Saale).

Aus vorgenannten Gründen ergibt sich für die Stadt Halle (Saale) das Erfordernis, planerisch tätig zu werden und über ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans mit zwei Teilflächen die planungsrechtlichen Grundlagen für den im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ zu schaffen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans, lfd. Nr. 38 „Wohnbaufläche an der Alfred-Reinhardt-Straße“ befindet sich im Südosten der Stadt Halle (Saale) innerhalb des Stadtviertels Radewell/Osendorf im Stadtteil Ammendorf. Er umfasst bebaute und unbebaute Flächen südlich der Alfred-Reinhardt-Straße im rückwärtigen Bereich.

Der Änderungsbereich umfasst die Teilfläche 1 mit einem Teilbereich des derzeit als Lagerhalle genutzten Hallengebäudes mit der zugehörigen Außenfläche und die unbebaute Fläche nordöstlich der gewerblichen Nutzung sowie die Teilfläche 2 mit der unbebauten Fläche südwestlich des Dachswegs.

Die Teilfläche 1 wird im Nordwesten und Südwesten von Wohnbebauung, im Südosten durch Brachland und im Nordosten durch eine landwirtschaftliche Fläche eingefasst. Die Teilfläche 2 liegt südwestlich des Dachswegs und wird im Nordwesten und Nordosten von Wohnbebauung sowie im Südosten und Südwesten von Brachland umgeben.

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 8 km.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zur Änderung des Flächennutzungsplans zu entnehmen. Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Fläche von ca. 1,8 ha.

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 LSA 2010) des Landes Sachsen-Anhalt trat am 12. März 2011 in Kraft [1].

Laut Ziel Z 25 des LEP sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern.

„Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als

- Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,*
- Wohnstandorte,*
- Standorte für Bildung und Kultur,*
- Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs*

zu entwickeln. (Z 28)“

Die kreisfreie Stadt Halle (Saale) gehört zur Planungsregion Halle (Pkt. 1.1) und hat die Funktion eines Oberzentrums. (Z 36)

Weitere für den Änderungsbereich relevante Grundsätze (G) und Ziele (Z) werden im LEP LSA 2010 unter Kapitel 2 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur festgehalten:

„G 12 In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiterentwickelt werden.“

„G 13 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig

- die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und*
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.“*

„Z 22 Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden.“

„Z 23 Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen.“

Die Planung wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ als nicht raumbedeutsam eingestuft.

Mit der vorliegenden Planung kann eine Fläche, die zum Teil brach liegt, in den vorhandenen Siedlungszusammenhang eingebunden werden. Das Plangebiet kann über die vorhandene Alfred-Reinhardt-Straße erschlossen werden. Vorhandene Infrastrukturen und Anschlussmöglichkeiten an den vorhandenen Leitungsbestand und an die bestehende Verkehrsanbindung können genutzt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt diese Grundsätze des LEP.

Der **Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle** (REP Halle) ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten [2].

Die Regionalplanung für die Planungsregion Halle wird derzeit fortgeschrieben. Im Zuge der Planänderung sollen einzelne Festlegungen des REP Halle im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt werden. Darüber hinaus hat die Regionalversammlung beschlossen, die Erfordernisse der Raumordnung des REP Halle gemäß Kapitel 2 des LEP LSA 2010 „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung Siedlungsstruktur (Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge und großflächiger Einzelhandel)“ vom laufenden Änderungsverfahren abzutrennen und in einem separaten „Sachlichen Teilplan“ zu bearbeiten.

Im rechtskräftigen REP Halle finden sich folgende, für das Plangebiet relevante Ausweisungen:

Das Plangebiet liegt 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 und eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden ist (Z 5.1.2.8.).

Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten. Der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben (4.3. G). Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. (4.4. G)

Weitere Festlegungen, durch die der Änderungsbereich berührt würde, werden nicht getroffen.

Der Sachliche Teilplan 2019 wurde von der obersten Landesentwicklungsbehörde genehmigt. Mit der letzten öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung (Amtsblatt Landkreis Mansfeld-Südharz vom 28. März 2020) trat der Sachliche Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Halle“ in Kraft (Wirksamkeit gemäß § 10 Absatz 1 ROG).

Der Sachliche Teilplan enthält folgende, für die vorliegende Planung relevante Festlegungen:

„Oberzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Städten:

2. Halle (Saale) (siehe Beikarte 2b) (LEP LSA 2010, Z 36).“

Die Inhalte des 2. Entwurfs zur Änderung des REP sind als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung gemäß § 3 Nr. 4 ROG als sonstiges Erfordernis der Raumordnung zu beachten. Der noch nicht rechtswirksame REP enthält keine für die vorliegende Planung relevanten Festlegungen.

Dem Vorstehenden ist zu entnehmen, dass die beabsichtigte Entwicklung innerhalb des Änderungsbereiches im Einklang mit den übergeordneten regionalplanerischen Vorgaben steht. Die Planung dient der Schaffung von Wohnraum im Ordnungsraum Halle.

Die Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt diese Grundsätze des REP.

3.2 Derzeitige planungsrechtliche Situation

3.2.1 Flächennutzungsplan

Die städtebauliche Entwicklung stellt im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) von 1998 für den Änderungsbereich eine Grünfläche mit Versorgungsfunktion und eingeschränkte gewerbliche Bauflächen dar [3].

3.2.2 Planungsrecht

Da die bisher unbebaute Fläche im Außenbereich und damit außerhalb des bebauten Stadtteils liegt, ist das Planvorhaben mit der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht dem Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, zuzuordnen.

Das derzeit als Lagerhalle genutzte Hallengebäude samt Außenflächen soll erhalten bleiben und wird im Rahmen des Bebauungsplanes städtebaulich verträglich in die umgebende vorhandene und geplante Wohnbebauung eingeordnet.

Für die Abdeckung des entstehenden Kompensationsbedarfs durch die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes wird eine Ausgleichsmaßnahme südwestlich des Dachsweges erforderlich. Zur langfristigen Sicherung und Funktion der Ausgleichsmaßnahme ist keine gewerbliche Nutzung mehr vorgesehen.

Die angestrebten Planungsziele und baulichen Nutzungen lassen sich nicht ohne ein Planverfahren realisieren.

Für das Ziel ein Allgemeines Wohngebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet zu entwickeln, ist es demnach gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan kann nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, vgl. hierzu Pkt. 3.2.1.

Zur Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan wird die Darstellung einer Wohnbaufläche, eines eingeschränkten Gewerbegebietes und einer sonstigen Grünfläche erforderlich. Dies erfolgt durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner Sitzung am 27. November 2019 den Beschluss zur Neuauflistung des Flächennutzungsplans für das Stadtgebiet von Halle (Saale) gefasst.

Das Verfahren wird sich voraussichtlich über einen Zeitraum von mindestens vier Jahren erstrecken. Änderungen des bestehenden Flächennutzungsplans, z. B. im Zusammenhang mit konkreten Planvorhaben im Parallelverfahren sind aber möglich.

Für die Umsetzung der Wohnbauflächenentwicklung und der Sicherung der eingeschränkten gewerblichen Nutzung wird der Bebauungsplan Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan ursprüngliche vorgesehene Nutzung der Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet und Grünfläche mit Versorgungsfunktion Dauerkleingärten kann vor allem aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen sowie der zwischenzeitlich entstandenen Bebauung um den Hamsterweg nicht mehr umgesetzt werden. Angesichts dieser Entwicklung und der sich immer weiter verschärfenden Knappheit an Wohnbauflächen für den individuellen Einfamilienhausbau hat der Stadtrat am 29.04.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ gefasst, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung des

Siedlungskörpers zu sichern. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde die Stadtverwaltung beauftragt, die notwendigen Bauleitplanverfahren zur Baurechtschaffung für Wohnbebauung durchzuführen. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung passt dabei die unmittelbar den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffenden Bereiche des Flächennutzungsplanes im sog. Parallelverfahren an. Eine Einbeziehung von Flächen außerhalb des Geltungsbereichs oder Wirkungszusammenhangs des Bebauungsplanes würde über den Rahmen des im BauGB vorgesehenen Parallelverfahrens hinausgehen. Die ursprünglichen Planungsziele des Flächennutzungsplanes sowie die zugrundeliegenden strategischen Stadtentwicklungsziele des ISEK Halle 2025 zur Etablierung einer Grünverbindung entlang der Bebauung der Alfred-Reinhardt-Straße werden nicht aufgegeben, sondern fließen in räumlich angepasster Form in die bereits begonnene Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ein.

3.2.3 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ wurde am 29. April 2020 durch den Stadtrat (Beschluss Nr. VII/2019/00517) gefasst. Er wurde im Amtsblatt Nr. 13 der Stadt Halle (Saale) am 29. Mai 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der formale Beschluss zur Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans soll zusammen mit dem Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ gefasst werden.

Von der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB kann für die Flächennutzungsplanänderung abgesehen werden, da diese zum Bebauungsplan erfolgte.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 199 vom 9. September 2020 bis zum 13. Oktober 2020 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 17 der Stadt Halle (Saale) vom 28. August 2020 erfolgt.

Es liegen drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vor. Es wurden Bedenken und Hinweise vorgebracht, die sich auf die festgesetzten Pflanzgebote, die Dachbegrünungen und die festgesetzten Baugrenzen beziehen, die im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes geprüft worden sind und zum Teil berücksichtigt werden konnten.

Mit Schreiben vom 7. September 2020 ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zum Vorentwurf des Bebauungsplanes erfolgt.

Die eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen oder Ergänzungen wurden soweit für den Änderungsbereich relevant im vorliegenden Entwurf eingearbeitet.

3.3 Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sowie §§ 136 bis 179 BauGB)

3.3.1 Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan sowie sonstige Pläne des Wasser-, Abfall-, und Immissionsschutzrechtes (§ 1 Abs. 6 Nrn. 7 und 11 BauGB)

Im Vorentwurf des **Landschaftsplans** der Stadt Halle (Saale) von 1994 und im **Landschaftsrahmenplan** (LRP) der Stadt Halle (Saale) von 1997, der für Teilaspekte 2013 fortgeschrieben wurde, sowie im Ökologischen Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt von 2000 sind für das Plangebiet selbst keine spezifischen Aussagen oder Entwicklungsziele enthalten [4].

Der Stadtteil Ammendorf ist dem Landschaftstyp „Lößbeeinflusstes Hang-Platten-Gefüge des Saaletals und der Nebentäler“ zugeordnet und gehört zur naturräumlichen Landschaftseinheit des Halleschen Ackerlandes. Hierbei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Stadtlandschaften die typischen Merkmale und Eigenschaften dieser Großlandschaft zum Teil bis zur Unkenntlichkeit überlagern. In Kapitel 6.2. „Leitbilder der Stadtplanungseinheiten“ des LRP gehört der Standort zum Teilgebiet 14 „Elsterranddörfer Beesen/Ammendorf/Radewell/Osendorf mit Waggonbau und Plastwerk“.

Für dieses wird formuliert, dass durch die hohe Verdichtung der Bebauung und die Mischung gewerblicher und Wohnbebauung stadtklimatische Belastungsbereiche vorhanden sind. Daher sollen zukünftig durch gezielte Entkernung und Entsiegelungsmaßnahmen der Anteil von Freiflächen innerhalb der Bebauungsstrukturen erhöht werden. Vorhandene gewerbliche Bauflächen sollen demnach abgerundet und durch Schutzpflanzungen zur Landschaft hin verträglich gestaltet werden.

Der **Lärmaktionsplan** (LAP) der Stufe 3 für die Stadt Halle (Saale) vom Juli 2019 liegt vor. Spezifische Aussagen sind für das Plangebiet nicht genannt [5]. Im LAP, Kapitel 5.2 werden Prüf- bzw. Bewertungskriterien und Handlungsansätze zur Lärminderung und für eine lärmarme Stadtentwicklung genannt. Diese umfassen:

Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Nähe zu vorhandenen Infrastrukturen, Nähe zur Innenstadt/zu zentralen Bereichen, ÖPNV-Erschließung, Erreichbarkeit der Innenstadt/zentraler Bereiche und Anbindung an das übergeordnete Straßennetz.

Das Plangebiet schließt sich an einen im Zusammenhang bebauten Orts- und Stadtteil an. Es werden keine über den Siedlungszusammenhang hinaus bestehenden, großflächigen Flächen in die Planung miteinbezogen. Es entspricht damit dem Grundsatz, eine Zersiedlung der offenen Landschaft zu vermeiden. Die Erschließung kann an das vorhandene öffentliche Straßennetz in der Alfred-Reinhardt-Straße angeschlossen werden.

Das vorhandene Hallengebäude soll weiterhin als Lagermöglichkeit genutzt werden. Eine Produktion soll nicht mehr stattfinden. Beeinträchtigungen durch die vorhandene und beabsichtigte Nutzung wurden in einer Schallimmissionsprognose im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens betrachtet und bewertet. Entsprechende immissionsschutzrechtliche Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt und sind im Rahmen der Genehmigungsplanung umzusetzen bzw. einzuhalten.

Im **Luftreinhalteplan** des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt für den Ballungsraum Halle vom Mai 2011 sind keine Aussagen für das Plangebiet getroffen worden [6]. Das Plangebiet liegt in keiner Umweltzone, in der nur entsprechend gekennzeichnet schadstoffarme Fahrzeuge einfahren dürfen.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb der **Fluglärmroute** des Flughafens Halle/Leipzig. Es befindet sich auch nicht innerhalb des Nachtschutzgebietes und des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Flughafens Leipzig/Halle [7].

Hinsichtlich des **Gewerbelärmes** sind bei Planungen die südöstlich außerhalb des Änderungsbereiches befindlichen nach dem Bundes-Immissionsschutz-Gesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Abfallbehandlungsanlagen (Sortieranlage- und Recyclinganlage) zu beachten. Des Weiteren befindet sich ein Wertstoffhof der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH (HWS) in bis zu 500 m Entfernung.

Die genehmigungsbedürftigen Anlagen unterliegen den Abstandsklassen IV (500 m) und V (300 m) des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Energie des Landes Sachsen-Anhalt vom 25. August 2015 – 33.2/4410.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ und die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes ist der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG nicht mehr gewährleistet, da die Wohnbebauung an die genehmigungsbedürftigen Anlagen heranrückt. Es ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Schallimmissionsprognose aufzustellen, die die Betriebsabläufe erfasst und nach der DIN 18005 und der TA Lärm beurteilt, ob die geplante Wohnbebauung schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. § 3 Abs. 1 BImSchG ausgesetzt ist bzw. die Wohnbebauung die vorhandene Nutzung einschränkt.

Die Gerüche der Abfallbehandlungsbetriebe stellen in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) keine Gefahr dar, da ihre Abfälle nur von mineralischer Art und nicht geruchsintensiv sind. Es ist kein Geruchsgutachten erforderlich. Zudem sind die Anlagen nur tagsüber in Betrieb (unter der Woche von 6 bis 22 Uhr, am Samstag von 6 bis 18 Uhr).

Der in ca. 700 m vorhandene Gewerbebetrieb befindet sich in der Zuständigkeit bzw. Überwachung des Landesverwaltungsamtes. Infolge der großen Entfernung zum Plangebiet ist nicht davon auszugehen, dass es zu relevanten Geräuschbelastungen für das Plangebiet kommt. Die weiteren Gewerbebetriebe in ca. 700 m Entfernung und der Gewerbehof der HWS GmbH im Umfeld des Plangebietes haben ebenfalls keine Auswirkungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“, da die entsprechenden Sicherheitsabstände und Anforderungen eingehalten werden.

Das vorhandene Hallengebäude innerhalb der Teilfläche 1 wird derzeit als Lagerhalle genutzt. Eine bisher (bauordnungsrechtliche) zulässige Produktion soll auch aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung nicht mehr stattfinden. Die Lagernutzung und damit eine nicht erheblich störende gewerbliche Nutzung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende immissionsschutzrechtliche Festsetzungen verträglich mit der umgebenden Wohnbebauung eingeordnet.

In Bezug auf den **Verkehrslärm** wird keine erhöhte Lärmbelästigung erwartet, da das Verkehrsaufkommen hauptsächlich von der Anwohnerschaft der Alfred-Reinhardt-Straße und deren Umgebungsbebauung verursacht wird. Der Zuwachs an Bewohnern und Bewohnerinnen fällt aufgrund der Plangebietsgröße relativ gering aus und es wird auch kein zusätzlicher Durchgangsverkehr erzeugt.

3.3.2 Stadtmobilitätsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Der Stadtrat hat am 28. September 2016 die **Verkehrspolitischen Leitlinien** der Stadt Halle (Saale) beschlossen (Beschluss Nr. VI/2016/01895). Für die vorliegende Planung ist das nachfolgende kommunale Leitziel Nr. 8 relevant:

„8 Bei der Gestaltung der Straßenräume wird auf Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität geachtet. Die Verkehrsanlagen werden möglichst multifunktional gestaltet, um das Miteinander der langsamen und schnellen Verkehrsarten auf begrenztem Raum zu ermöglichen.“

Die Leitlinie 8 wird bei der Festlegung der zukünftigen Erschließungsanlage berücksichtigt.

Am 25. Januar 2017 hat der Stadtrat den Beschluss über die Grundsätze der Entwicklung des Hauptstraßennetzes im Rahmen des **Verkehrsentwicklungsplans Halle 2025** gefasst (Beschluss Nr. VI/2016/02350). Mit dem Beschluss erfolgte die Neuklassifizierung des

Hauptstraßennetzes nach den aktuellen und im Land Sachsen-Anhalt verbindlich für die Fernstraßen eingeführten technischen „Richtlinien für Integrierte Netzgestaltung (RIN) 08“.

Das Straßennetz wird auf Basis der RIN 08 in Kernnetz (VFS¹ II), erweitertes Kernnetz (VFS III), Hauptnetz (VFS IV-1) und Grundnetz (VFS IV-2) gegliedert.

Hinsichtlich der Netzentwicklung besteht das Ziel, die Verkehre auf den leistungsfähigen Hauptachsen des Netzes zu bündeln. Die im Nordwesten außerhalb des Plangebietes liegende Merseburger Straße wurde als nähräumige Hauptverkehrsstraße (VFS IV-1) eingeordnet.

Die Alfred-Reinhardt-Straße hat bis zum Kreuzungsbereich Tiefstraße/Alfred-Reinhardt-Straße die Funktion einer Anliegerstraße. Dann ist sie bis zur Regensburger Straße als nähräumige Hapterschließungsstraße dargestellt (VFS IV-2) und dient zur Erschließung der einzelnen Stadtteile. Die Regensburger Straße wird als regionale Hauptverkehrsstraße, anbaufrei oder angebaut (VFS III) definiert. Sie liegt südlich außerhalb des Plangebietes.

Die Ziele und Festlegungen der verkehrspolitischen Leitlinien wurden in den **Stadtmobilitätsplan Halle (Saale)** aufgenommen, der am 26. September 2018 vom Stadtrat beschlossen wurde. Für den vorliegenden Änderungsbereich ergeben sich aus dem Stadtmobilitätsplan keine unmittelbaren Konsequenzen.

Es verläuft, laut der **Radverkehrskonzeption** der Stadt Halle (Saale), eine Freizeitroute und touristische Radroute auf der Alfred-Reinhardt-Straße. Der Radroutenabschnitt im Bereich der Alfred-Reinhardt-Straße ab dem Kreuzungsbereich Tiefe Straße/Alfred-Reinhardt-Straße wird als gut bewertet. Der Fahrradverkehr wird auf der Fahrbahn geführt [8].

Der Änderungsbereich tangiert mit der Teilfläche 2 das geplante Fördervorhaben „Ausbau Gewerbegebietsinfrastruktur Ammendorf/Radewell“. Mit dem Vorhaben wird das Ziel verfolgt, den bestehenden Industriepark Ammendorf im Bereich der Eisenbahnstraße/Chemiestraße und die vorhandenen Gewerbeflächen miteinander zu vernetzen sowie noch potenzielle Bauflächen unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung zu entwickeln. Dafür wurde am 21.07.2021 durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) ein Linienbestimmungsbeschluss (Beschluss Nr. VII/2021-025399) und die Variante 3 beschlossen. Die Variante 3 sieht eine verkehrliche Erschließung von dem Kreuzungsbereich Tiefe Straße/Alfred-Reinhardt-Straße in Richtung Südosten zur John-Schehr-Straße und zur Äußeren Radeweller Straße südwestlich außerhalb des Änderungsbereiches vor.

Für das Vorhaben soll eine Förderung über GRW (Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“) beantragt werden.

Die Teilfläche 2 liegt innerhalb der als eingeschränkte Gewerbegebiete dargestellten Flächen. Aufgrund bestehender Restriktionen hinsichtlich Nutzungskonflikte und der Berücksichtigung des Lärmschutzes, die vor allem aus der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnbebauung entlang der Alfred-Reinhardt-Straße herrühren, kann eine gewerbliche Entwicklung für die betreffende Fläche nicht nach den Maßstäben einer städtebaulich geordneten und baulichen Entwicklung erfolgen. Zudem entspricht die künftige Darstellung einer Grünfläche dem grünordnerischen Ziel, eine grüne Zäsur als Abschirmung zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und den noch nicht entwickelten Bauflächen zu erhalten. Des Weiteren stärkt sie den Freiflächenverbund und die beabsichtigte Entwicklung der Grünverbindung zwischen dem Haldenwald im Norden und dem Ortskern Ammendorf/Radewell im Süden gemäß ISEK Halle 2025, vgl. hierzu Pkt. 3.3.3. Eine Auswirkung auf die Förderwürdigkeit des geplanten GRW-Vorhabens ist aufgrund der Lage im nordwestlichen Randbereich und der vorgenannten Punkte sehr unwahrscheinlich. Zudem verbleiben noch weitere Flächen für eine gewerbliche Entwicklung und die Umsetzung der vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen ist durch den Änderungsbereich nicht betroffen. Die weitere Entwicklung und Konkretisierung der

¹ VFS = Verbindungsfunktionsstufe nach RIN-08

verbleibenden gewerblichen Bauflächen erfolgt über die verbindliche Bauleitplanung in einem gesonderten Verfahren.

3.3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2025 der Stadt Halle (Saale) (ISEK Halle 2025) ist eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und findet seine Rechtsgrundlage in § 171b BauGB [9]. Seinem Rechtscharakter nach zählt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept zu den informellen Planungen.

Ein definiertes Ziel im ISEK Halle 2025 ist die Profilierung der Stadt Halle (Saale) als unternehmer- und familienfreundliche Stadt mit der Bereitstellung der entsprechenden Wohnraumangebote für die Bevölkerung.

Auch die Zielstellung zur Erhöhung der Wohneigentumsquote durch aktive kommunale Baupolitik und neue Angebotssegmente ist im Fachbeitrag Wohnen des ISEK Halle 2025 verankert. Es wurde in dem Fachbeitrag festgestellt, dass eine vermehrte Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen besteht. Die Wohnbauflächenentwicklung und die Erhöhung der Wohneigentumsquote stellen wesentliche Handlungsschwerpunkte der Stadt Halle (Saale) dar, die 2017 bzw. 2018 in zwei im Stadtrat beschlossenen Konzepten, dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Halle 2025“ und dem „Wohnungspolitischen Konzept“, explizit aufgenommen wurden. Speziell im ISEK Halle 2025 wurde die Entwicklung von Wohnbauflächen für den Neubau an nachgefragten Standorten in der Leitbild-Strategie als strategisches Projekt der Stadtentwicklung verankert (ISEK Halle 2025 S. 38, 116). Die avisierte Planung steht mit den darin formulierten Absichten in Einklang.

Der Änderungsbereich ist im ISEK Halle 2025 dem Teilraum Hallescher Süden zugeordnet.

Für den Handlungsschwerpunkt „Wohnbauflächenentwicklung“ wurde folgende Aussage getroffen:

„Verortung: Im Teilraum Hallescher Süden sind kurz- und mittelfristig keine neuen großen, zusammenhängenden Flächen für den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern mehr vorhanden, aber es bestehen Arrondierungsmöglichkeiten. Größere Potenziale in bestehenden B-Plänen gibt es v. a. in Wörmnitz.“

Mit der vorliegenden Planung kann eine Brachfläche in den bestehenden Siedlungszusammenhang eingebunden werden.

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale) wurde eine Wohnbauflächenbedarfsermittlung für den Zeitraum von 2020 bis 2040 erarbeitet, die der Stadtrat am 21. Juli 2021 beschlossen hat (Beschluss Nr. VII/2021/02205) [31]. Im Ergebnis wurde hinsichtlich des Eigenheimsegments ein großer ungedeckter Bedarf ermittelt. Aufgrund der erfolgten Analyse und Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes für eine stabile Bevölkerungsentwicklung wurde deutlich, dass somit alle noch vorhandenen Wohnbauflächen zur Abdeckung des Bedarfes erforderlich sind und zusätzlich zu den bisher im jetzigen rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen weitere Wohnbauflächen ausgewiesen werden müssen.

Südlich der Alfred-Reinhardt-Straße wird von dem nördlich gelegenen Waldgebiet (Haldenwald) Richtung Süden zum Ortskern von Radewell/Osendorf eine Fläche in der Teilraumkarte III-4 dargestellt, die als Zielstellung die Stärkung des Freiflächenverbundes und die Vernetzung mit den Erholungsbereichen hat. Die Flächenausweisung tangiert den Änderungsbereich (TF 1) an der südöstlichen Plangebietsgrenze.

Abb. 3.1 Ausschnitt Teilraumkarte III-4



Die Vernetzung zu dem nördlich gelegenen Wald ist derzeit für den Fuß- und Radverkehr über die Alfred-Reinhardt-Straße gegeben.

Die Entwicklung der Grünverbindung ist bisher nicht umgesetzt worden. Die Darstellung von Bauflächen vermindert die beabsichtigte Entwicklung einer großzügigen Grünverbindung zwischen dem Haldenwald im Norden und dem Ortskern von Radewell/Osendorf im Süden. Allerdings wird aufgrund der vorhandenen Bebauung am Hammerweg die Umsetzung einer großzügigen Grünverbindung bereits eingeschränkt.

Mit der vorliegenden Änderung und der beabsichtigten Flächendarstellung der Teilfläche 2 als sonstige Grünfläche sowie der damit verbundenen Rücknahme einer gewerblichen Baufläche wird aber das Ziel der Freiflächenverbundstärkung und der Entwicklung von Grünräumen in der vorliegenden Änderung berücksichtigt. Zudem können die an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen weiterhin für die Entwicklung von Freiraumstrukturen dienen. In der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete grünordnerischen Maßnahmen zur Entwicklung und den Erhalt von Gehölzstrukturen zu prüfen.

Das Planungsziel Wohnbau- und Gewerbeflächen zu sichern und zu entwickeln, und über die verbindliche Bauleitplanung relativ kurzfristig nachfragegerechte Grundstücke für ein kleines Wohngebiet für Eigenheime bereitzustellen, spricht nicht gegen die Ziele des ISEK Halle 2025.

3.3.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

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

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde im Stadtrat der Stadt Halle (Saale) am 28. Oktober 2020 (Beschluss-Nr. VII/2019/00059) beschlossen. Es dient als Grundlage zur weiteren Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Halle (Saale). Dieses Konzept ersetzt das am 30. Oktober 2013 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept [10].

Das Plangebiet liegt hinsichtlich der Nahversorgungsmöglichkeiten in einem unterversorgten Bereich des Stadtgebietes. Es befindet sich in keinem zentralen Versorgungsbereich. Nächstgelegener zentraler Versorgungsbereich ist das Nahversorgungszentrum Ammendorf westlich und östlich der Merseburger Straße.

Lebensmittelmärkte befinden sich in der Regensburger Straße und in der Merseburger Straße.

3.3.5 Klimapolitisches Leitbild/Klimaschutzkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Die Stadt Halle (Saale) dokumentierte am 16. Dezember 2015 ihren klimapolitischen Willen, indem durch einen Stadtratsbeschluss das Energie- und Klimapolitische Leitbild der Stadt verbindlich verabschiedet wurde. Das Leitbild sieht unter anderem

- die Senkung der CO₂-Emissionen,
- eine sozial, ökonomisch und ökologisch verträgliche Gestaltung und Anpassung an den Klimawandel,
- eine kontinuierliche Steigerung der Energieeffizienz sowie
- die Festschreibung von Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit Ressourcen in einem Klimaschutzkonzept

vor. Das Energie- und Klimapolitische Leitbild dient sowohl als Entscheidungsgrundlage als auch als Planungshilfe für die Klimaschutzstrategie der Stadt Halle (Saale).

Für die Stadt Halle (Saale) liegt ein Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept vor [11]. Das Konzept beinhaltet strategische Handlungsansätze für die Verbesserung der Klimapolitik der Stadt. Insbesondere wurden praktisch umsetzbare Ziele formuliert. Die Fortschreibung des Konzeptes vom Oktober 2019 wurde am 27. Mai 2020 vom Stadtrat der Stadt Halle (Saale) beschlossen.

Für die vorliegende Planung sind insbesondere das Handlungsfeld B Stadtentwicklung mit den Maßnahmen 10 „Klimaschutz und Klimaanpassung in Quartieren und Baugebieten“ und 11 „Halle (Saale) wird noch grüner – Entsiegelung, Begrünung, Vernetzung“ relevant.

Ziele sind dabei den Klimaschutz und die Klimaanpassung in Quartieren und Baugebieten bei der Konzeption und Umsetzung sowie die Erkenntnisse aus dem Stadtklimaprojekt in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Für den Änderungsbereich sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Rücknahme von Versiegelungen,
- Entwicklung von Grünflächen.

3.3.6 Besonders Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB)

Es liegen keine städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (§ 136 BauGB), städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§ 165 BauGB), Stadtumbaumaßnahmen (§ 171a, b BauGB), soziale Stadt (§ 171e BauGB), Erhaltungssatzungen und städtebauliche Gebote (§ 172 und §§ 176-179 BauGB) für das Plangebiet vor.

4 Bestandsaufnahme

4.1 Aktuelle und historische Nutzungen

Im Nordwesten der Teilflächen 1 und 2 außerhalb des Änderungsbereiches ist die vorhandene Bebauung bis auf das Büro- und Wohnhaus in der Alfred-Reinhardt-Straße 60 von Einzel- und Doppelhäusern geprägt.

Die Teilfläche 1 im nordöstlichen Änderungsbereich liegt überwiegend brach und wurde der Sukzession überlassen. Eine kleine Teilfläche entlang der nördlichen Grenze wird derzeit noch im Zusammenhang mit der angrenzenden außerhalb des Änderungsbereichs liegenden Fläche landwirtschaftlich genutzt.

Das vorhandene Hallengebäude wird von dem in der Alfred-Reinhardt-Straße 60 ansässigen Messebaubetrieb als Lagerhalle genutzt und soll erhalten werden.

Im Südosten befinden sich Flächen, die der Sukzession überlassen worden und mit Gehölzstrukturen bewachsen sind.

Die Teilfläche 2 südlich des Dachsweges wird landwirtschaftlich genutzt. Südöstlich werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden.

4.2 Verkehrserschließung

Die nordöstliche unbebaute Fläche innerhalb der Teilfläche 1 grenzt nicht an das öffentliche Straßennetz der Alfred-Reinhardt-Straße an und ist somit nicht erschlossen.

Das vorhandene Hallengebäude grenzt direkt an das bestehende Wohn- und Bürogebäude der Alfred-Reinhardt-Straße 60 an und ist über einen Zufahrtsweg an die Alfred-Reinhardt-Straße angebunden.

Die Alfred-Reinhardt-Straße ist im Süden an die Regensburger Straße angebunden. Über die Regensburger Straße ist die Merseburger Straße (Bundesstraße 91) zu erreichen, die in Richtung Norden in das Stadtzentrum von Halle (Saale) und in Richtung Süden zur Gemeinde Schkopau führt.

Die Alfred-Reinhardt-Straße ist als Freizeitroute und touristische Radroute entsprechend der gültigen Radverkehrskonzeption der Stadt Halle (Saale) vom 30. Oktober 2013 ausgewiesen und wird in der Fortschreibung als gut ausgebaut bewertet.

Gesonderte Radverkehrsanlagen sind nicht vorhanden. Der Radverkehr wird direkt auf der Fahrbahn der Alfred-Reinhardt-Straße geführt.

Anschluss an den ÖPNV besteht an der Bushaltestelle Dachsweg in ca. 250 m fußläufiger Entfernung. Dort fährt die Buslinie 28 in Richtung Betriebshof Rosengarten bzw. in Richtung Ammendorf tagsüber halbstündlich. An den Endhaltestellen Ammendorf und Betriebshof Rosengarten besteht Anschluss an das Straßenbahnnetz und der Übergang zur Straßenbahnlinie 5. Diese Linie fährt stadtauswärts nach Bad Dürrenberg und stadteinwärts in Richtung Kröllwitz.

An der Haltestelle Ammendorf besteht zudem Anschluss an die Buslinie 24, die zwischen den Stadtteilen Südstadt und Beesen sowie Ammendorf und Osendorf verkehrt.

4.3 Stadttechnische Erschließung

Aufgrund der vorhandenen gewerblichen und wohnlichen Nutzung in der Alfred-Reinhardt-Straße 60 ist der Änderungsbereich zum Teil erschlossen. Die Erschließung für die unbebauten Flächen ist neu herzustellen.

Wasserversorgung

Eine Versorgung mit Trinkwasser ist aus dem vorhandenen System grundsätzlich möglich.

Das vorhandene Gebäude innerhalb der Teilfläche 2 des Änderungsbereiches ist an das Trinkwassernetz der Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH (HWS) angeschlossen. Für die unbebauten Flächen sind neue Leitungen zu verlegen. Eine Trinkwasserleitung (TWL) DN 180 der HWS GmbH verläuft im nordwestlichen Straßenraum der Alfred-Reinhardt-Straße außerhalb des Änderungsbereiches, an die angeschlossen werden kann.

Des Weiteren verläuft eine TWL DN 160 von dem Fasanenweg kommend außerhalb des nordwestlichen Bereiches der Teilfläche 2 bis zum vorhandenen Wohn- und Bürogebäude

(Alfred-Reinhardt-Straße Nr. 60). Die Leitung kann in Abstimmung mit der HWS GmbH außer Betrieb genommen werden, wenn die bestehende und zukünftige Bebauung an die vorhandene TWL 180 angeschlossen wird.

Eine Löschwasserbereitstellung bei einer Wohnbebauung ist für 48 m³/h über die vorhandenen Hydranten in der Alfred-Reinhardt-Straße gesichert.

Abwasser

Ein Mischwasserkanal (MW) DN 400 der HWS GmbH verläuft im Straßenraum der Alfred-Reinhardt-Straße, an der die vorhandene Lagerhalle innerhalb der Teilfläche 2 angeschlossen ist. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers innerhalb des Änderungsbereiches kann über den Kanal erfolgen.

Nach Informationen der HWS GmbH ergibt sich von den gewerblichen Bestandsflächen ein maßgeblicher Abfluss von ca. 43,5 l/s. Eine Überschreitung des gegenwärtigen Bestandsabflusses ist zu keinem Zeitpunkt, auch nicht kurzzeitig, zulässig.

Für die weitere Ermittlung von abzuleitenden Niederschlagsmengen bzw. zur Ermittlung des Abflusses von ggf. direkt ans Kanalnetz anzuschließenden geplanten Flächen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Entwässerungskonzeption aufzustellen.

Grundsätzlich soll im Sinne des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz eine Versickerung des in dem Gebiet anfallenden Niederschlagswassers der Ableitung in die vorliegende Mischwasserkanalisation vorgezogen werden.

Das im Änderungsbereich anfallende Niederschlagswasser soll vorzugsweise vor Ort zurückgehalten werden.

Abwassertechnische Erschließungsanlagen (Schmutz- und Niederschlagswasser) außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen werden von der HWS GmbH nicht übernommen.

Energieversorgung

Die Stromleitungen der EVH Netz GmbH verlaufen im Straßenraum der Alfred-Reinhardt-Straße. Die im Änderungsbereich vorhandene Bebauung ist durch entsprechende Hausanschlüsse an den Leitungsbestand angeschlossen. Es besteht damit die grundsätzliche Versorgung mit Elektroenergie. Hierfür sind Netzerweiterungen erforderlich.

Eine Gasleitung (GN DN 100) der EVH Netz GmbH verläuft ebenfalls im Straßenraum der Alfred-Reinhardt-Straße. Die im Änderungsbereich vorhandene Bebauung ist an den Leitungsbestand angeschlossen.

Fernwärmeversorgungsleitungen befinden sich nicht innerhalb des Änderungsbereiches. Eine Versorgung mit Fernwärme ist nicht möglich.

Beleuchtungsanlagen der Stadt Halle (Saale) befinden sich auf der nordwestlichen Seite des Gehweges der Alfred-Reinhardt-Straße außerhalb des Änderungsbereiches.

Für die bisher unbebaute Fläche sind bei Bedarf neue Beleuchtungsmasten zu errichten.

Telekommunikation

Im Bereich der Alfred-Reinhardt-Straße befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH. Sie dienen zur Versorgung der bestehenden Bebauung innerhalb des Änderungsbereiches und sind derzeit ausreichend.

Anschlussmöglichkeiten für die neue Wohnbebauung bestehen an dem vorhandenen Leitungsbestand der Deutschen Telekom Technik GmbH.

Abfallentsorgung

Die Erzeuger und Erzeugerinnen sowie Besitzer und Besitzerinnen von Abfällen aus privaten Haushalten sind verpflichtet, diese Abfälle dem nach Landesrecht zur Entsorgung verpflichteten juristischen Personen (öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger) zu überlassen, sofern sie zu einer Verwertung auf dem Grundstück nicht in der Lage sind oder diese nicht beabsichtigen. Dies gilt auch für Erzeuger und Erzeugerinnen sowie Besitzer und Besitzerinnen von Abfällen zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen, soweit sie diese nicht in eigenen Anlagen beseitigen.

Mit der Durchführung der öffentlichen Abfallentsorgung in der Stadt Halle (Saale) ist die HWS GmbH beauftragt. Entsprechend der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Halle (Saale) sind die Grundstückseigentümer und Grundstückseigentümerinnen verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

Die bestehende Bebauung ist an die Abfallentsorgung angeschlossen.

4.4 Sonstige Belastungen

Südöstlich des Änderungsbereiches befinden sich zwei nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftige Abfallbehandlungsanlagen sowie eine nach dem BImSchG nicht genehmigungsbedürftige Anlage (Wertstoffmarkt der HWS GmbH). Durch die geplante Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ ist der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG nicht mehr gewährleistet, da die Wohnbebauung an die genehmigungsbedürftigen Anlagen heranrückt. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ eine Schallimmissionsprognose erarbeitet, um die vorhandenen Betriebsabläufe und deren Auswirkungen zu beurteilen und um festzustellen, ob die geplante Wohnbebauung schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG ausgesetzt ist [14]. Im Ergebnis sind durch den Betrieb der benannten Anlagen keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG auf das geplante Wohngebiet zu erwarten und die Belange des Lärmschutzes sind ausreichend betrachtet worden.

5 Planungsziele und -inhalte

5.1 Planungsziele auf Ebene des Flächennutzungsplans

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird folgendes allgemeines Planungsziel verfolgt:

- Entwicklung einer Wohnbaufläche und einer Grünfläche,
- Sicherung der gewerblichen Nutzung unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung.

Hinsichtlich der betrachteten Standortalternativen wird auf Pkt. 9.4 des Umweltberichts verwiesen.

5.2 Geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im Zuge der Planänderung werden die bisher dargestellte Grünfläche mit Versorgungsfunktion und das eingeschränkte Gewerbegebiet innerhalb der Teilfläche 1 des Änderungsbereiches als Wohnbaufläche und eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass in Teilen der Teilfläche 1 Tagesbrüche nicht ausgeschlossen werden können sowie die Kippenbereiche als Risikobauland anzusehen sind. Weitere Ausführungen sind Pkt. 5.3 zu entnehmen.

Die Teilfläche 2 des Änderungsbereiches wird als Sonstige Grünfläche und nicht mehr als Grünfläche mit Versorgungsfunktion und eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Im nachfolgenden Bebauungsplan wird diese Sonstige Grünfläche als private Grünfläche festgesetzt, die Kompensationsmaßnahmen aufnehmen wird.

5.3 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Artenschutz

Mit der Entwicklung der Bauflächen werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen sein. Daher ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine faunistische Sonderuntersuchung erforderlich.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ sind Erfassungen zu ausgewählten Tierartengruppen erfolgt. Die Erfassungsergebnisse sind in eine artenschutzrechtliche Prüfung und in den Bebauungsplan eingestellt worden. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist ein Maßnahmenkonzept abgeleitet worden, das im Wesentlichen den Schutz von Brutvögeln umfasst.

Altbergbau

Zum Teil ehemals genutzte bergbauliche Braunkohle-Tagebau-Flächen tangieren den nordöstlichen Rand des Änderungsbereiches.

Dieser Bereich befindet sich teilweise in einem Bereich, in dem die nachfolgend aufgeführte Bergwerksanlage betrieben wurde:

Abb. 5.1: Altbergbau

Name	Grube „von der Heydt“, Tagebau Bruckdorf bei Halle-Bruckdorf
Nr. der Berechtigung	1106-31/01
Bodenschatz	Braunkohle
Abbauzeitraum	1857-1925, hier 1908-1918
Abbauteufe	Zwischen 20 und 50 m, hier: 20-30 m
Rechtsnachfolge	Bergbau ohne Rechtsnachfolger

Die im Tagebaubetrieb beanspruchte Fläche wurde später geländegleich wieder verkippt.

Es ist eine Doppelstrecke in ca. 20 m Teufe vorhanden. Laut Risswerk und Informationen des Landesamtes für Geologie und Bergbau Sachsen-Anhalt (LAGB) ist die Strecke verfüllt. Tagesöffnungen (Schächte) sind nicht vorhanden. Tagesbrüche können im Bereich der verfüllten und verkippten Flächen nicht ausgeschlossen werden.

Die Setzungen der verkippten Massen sind laut Aussage des LAGB erfahrungsgemäß abgeklungen. Diese Aussage gilt für den unbelasteten Zustand. Bei erneuter Belastung durch Bebauung und gezielter Eintrag von Niederschlagswasser können weitere Setzungen oder ungleichmäßige Setzungen aufgrund der zum Teil unterschiedlichen Bodenzusammensetzung im Tagebau entstehen.

Daher werden im Rahmen der Bauausführung die Untersuchung des Baugrundes und ggfs. die Ableitung von Maßnahmen zur Verhinderung von Setzungsschäden, Schrumpfungsprozessen und Trockenschäden (bautechnische Maßnahmen) empfohlen. Den Auswirkungen ungleichmäßiger Setzungen ist durch geeignete bautechnische Maßnahmen zu begegnen.

Denkmalpflege

Im Hinblick auf archäologische Belange sind im Geltungsbereich nach dem derzeitigen Stand keine archäologischen Kulturdenkmale i.S. des § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt bekannt.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden.

Kampfmittelbelastung

Teilflächen des Änderungsbereiches liegen im kampfmittelbelasteten Bereich (ehem. Bombenabwurfgebiet). In diesem Gebiet sind somit Funde von Kampfmitteln, insbesondere von Bombenblindgängern, möglich. Vor der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdengreifenden Maßnahmen sind die Flächen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder ein geeignetes Privatunternehmen überprüfen zu lassen.

6 Auswirkungen

Der Flächennutzungsplan trägt vorbereitenden Charakter. Er hat in der Regel keine unmittelbare rechtliche Außenwirkung, ist jedoch zwingende Grundlage für den Bebauungsplan, da dieser aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Die Art der Flächennutzung wird mit dem Flächennutzungsplan in den Grundzügen festgelegt und setzt damit einen Rahmen, der durch einen Bebauungsplan im Zuge der Umsetzung des Entwicklungsgebotes konkretisiert wird. Erst der Bebauungsplan bildet somit in Bezug auf die Entwicklung von Wohnbauflächen die unmittelbare rechtliche Grundlage für die Bebauung der Grundstücke innerhalb des Änderungsbereiches.

Der Regelungsgehalt des Flächennutzungsplans erstreckt sich allein auf die Darstellung der Bodennutzung. Es handelt sich um eine reine Flächenplanung. Maßnahmen können im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden und werden demzufolge dort auch nicht auf konkrete Auswirkungen hin untersucht.

Die künftig angestrebte Bodennutzung sieht auf der Ebene des Flächennutzungsplans eine überwiegend bauliche Nutzung und zur Sicherung des Ausgleichsbedarfes eine Grünfläche vor. Zum einen wird mit der Darstellung eines eingeschränkten Gewerbegebietes der vorhandene Bestand berücksichtigt und zum anderen die beabsichtigte Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit der Darstellung einer Wohnbaufläche vorgesehen.

Südlich des Dachsweges soll die bisher größtenteils als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellte Fläche als Grünfläche dauerhaft gesichert werden, um hier den Freiraumverbund zu stärken und damit die grünordnerische Zielstellung der Stadt Halle (Saale) zu berücksichtigen. Eine verkehrliche Erschließung der Teilfläche 2 ist nicht erforderlich.

Die Entwicklung der Wohnbaufläche innerhalb der Teilfläche 1 wird mit Eingriffen verbunden sein, die durch geeignete Maßnahmen vor allem am Ausgleichsort oder in der Nähe ausgeglichen werden sollen. Im Bebauungsplan Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ wird eine Ausgleichsmaßnahme für die Teilfläche 2 festgesetzt, die dem Entwicklungsziel entspricht. Die Teilfläche 1 schließt nicht direkt an das öffentliche Straßennetz an. Die verkehrliche Erschließung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über entsprechende Festsetzungen sicherzustellen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird das planerische Ziel der Stadt Halle (Saale) umgesetzt, vor allem kurzfristig Wohnbauflächen im Stadtgebiet zur Verfügung zu stellen.

Die Planänderung selbst hat keine Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter, schafft aber die Voraussetzungen für die verbindliche Bauleitplanung und mithin für die Umsetzung von Bauvorhaben, von denen solche Auswirkungen ausgehen. Darauf wird im folgenden Umweltbericht eingegangen.

7 Flächenbilanz

Für die Flächennutzungsplanänderung ergibt sich folgende Gesamtbilanz (Werte gerundet):

Gesamtbilanz	genehmigter FNP	FNP-Änderung	Veränderung
Grünfläche mit Versorgungsfunktion	0,63 ha	-	-0,63 ha
Sonstige Grünfläche	-	1,17 ha	+1,17 ha
Eingeschränkte Gewerbegebiete	1,18 ha	0,06 ha	-1,12 ha
Wohnbauflächen	-	0,58 ha	+0,58 ha
Summe gesamt	1,81 ha	1,81 ha	1,81 ha

B Teil II der Begründung - Umweltbericht **nach Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 3 BauGB**

8 Einleitung

8.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans

Bezüglich des Standortes wird auf die Gliederungspunkte 1 und 3 des vorliegenden Begründungstextes Teil A verwiesen.

Anlass der Planung ist die Absicht der Stadt Halle (Saale), den bestehenden Wohnbauflächenbedarf an Eigenheimen innerhalb des Stadtgebietes nachzukommen sowie die gewerbliche Nutzung unter Berücksichtigung der Wohnbebauung zu erhalten.

Diese Planungsabsichten stehen nicht im Einklang mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale). Es besteht daher das Erfordernis, den Flächennutzungsplan für zwei Teilflächen zu ändern. Das Änderungsverfahren wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt, da gleichzeitig der Bebauungsplan Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ aufgestellt wird.

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

Daher wird im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan auf die Umweltauswirkungen, die sich ausschließlich aus dieser Änderung ergeben können, abgestellt. Prüfgegenstand sind die Auswirkungen, die sich im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan ergeben können.

Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan kann konkreter geführt werden, die Ergebnisse sind diesem Umweltbericht zu entnehmen.

Der Änderungsbereich umfasst 2 Teilflächen, die in die Umweltprüfung eingestellt werden und sofern sich unterschiedliche Aspekte ergeben, nachfolgend differenziert betrachtet werden. Mit der Planänderung werden die bisher dargestellte Grünfläche mit Versorgungsfunktion und das eingeschränkte Gewerbegebiet innerhalb der Teilfläche 1 des Änderungsbereiches als Wohnbaufläche und untergeordnet eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Die Teilfläche 2 des Änderungsbereiches wird als Sonstige Grünfläche und nicht mehr als Grünfläche mit Versorgungsfunktion und eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt.

Weiterführende Erläuterungen zu diesen Darstellungen sind Pkt. 5 und 6 der vorliegenden Begründung Teil I sowie der Plandarstellung zu entnehmen.

Zur Größe der festgesetzten Flächen wird auf Pkt. 7 der Begründung, Teil A verwiesen.

8.2 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

Aus der übergeordneten Regionalplanung (vgl. Pkt. 3.1 der Begründung Teil I) ergeben sich für den Änderungsbereich keine direkten Vorgaben zu Zielen des Umweltschutzes.

Gemäß *Landschaftsrahmenplan* sowie dessen Teilfortschreibung [4] ist der Änderungsbereich den Stadtlandschaften (Hallesches Ackerland von Stadtlandschaft überprägt) zugeordnet. Innerhalb dieser Landschaftsräume sind alle Naturgüter anthropogen überprägt, so dass keine Pflanzengesellschaften der natürlichen potenziellen Vegetation mehr vorhanden sind bzw. sich einstellen würden.

Im *Lärmaktionsplan* und *Luftreinhalteplan* werden für den Änderungsbereich keine spezifischen Aussagen getroffen [5,6].

Das *Integrierte Kommunale Klimaschutzkonzept der Stadt Halle (Saale)* [11] beinhaltet strategische Handlungsansätze für die Verbesserung der Klimapolitik in der Stadt. Für den Änderungsbereich sind u. a. Maßnahmen hinsichtlich Entsiegelungen und Begrünungen von klimarelevanten Flächen bei Erneuerungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen relevant.

Weitere Ausführungen zu vorliegenden gesamtstädtischen Planungen und Konzepten sind Pkt. 3.3 der Begründung Teil A zu entnehmen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reingard-Straße“ wurden Fachgutachten zu den Belangen des Schallimmissionsschutzes [14] und des Artenschutzes [15] erarbeitet, deren Ergebnisse in die nachfolgende Umweltprüfung eingestellt werden.

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese dort dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So können beispielsweise bestimmte schutzgutbezogene Raumeinheiten (z. B. Biotoptyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden. Somit gibt der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung den Grad der Auswirkungen wieder, je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut ist, umso geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

9 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

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

9.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Im genehmigten Flächennutzungsplan sind die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches überwiegend als eingeschränkte Gewerbegebiete sowie im Übergang zur nordwestlich angrenzenden Wohnbaufläche als Grünfläche mit Versorgungsfunktion (Dauerkleingärten) dargestellt.

Sowohl das eingeschränkte Gewerbegebiet als auch die Grünfläche setzen sich außerhalb des Änderungsbereiches fort.

Südöstlich des Änderungsbereiches sind Gewerbegebiete und Grünflächen mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten bzw. Sportplatz dargestellt.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden.

9.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes, ergänzt mit den Ergebnissen der anderen Fachgutachten, dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

9.1.2.1 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Arten und Lebensräume nach der europäischen Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutz-Richtlinie (Natura 2000-Gebiete)

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.

Potenzielle natürliche Vegetation

Der Änderungsbereich ist gemäß der Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts [16] den Stadtlandschaften (Hallesches Ackerland von Stadtlandschaft überprägt) zuzurechnen. Innerhalb dieser Landschaftsräume sind alle Naturgüter anthropogen überprägt, so dass keine Pflanzengesellschaften der natürlichen potentiellen Vegetation mehr vorhanden sind bzw. sich einstellen würden.

Pflanzen

Die Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind differenziert ausgebildet. Der Flächennutzungsplan weist keine Grünflächen innerhalb des Gewerbegebietes aus. Entlang der Alfred-Reinhardt-Straße ist eine Grünfläche mit Versorgungsfunktion ausgewiesen.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Faunistisches Artenspektrum

In der Vegetationsperiode 2020 erfolgten *faunistische* Sonderuntersuchungen sowie Nachkartierungen 2021. Diese umfasst folgende Artengruppen:

- Zauneidechsen
- Brutvögel
- Kontrolle des Baumbestandes auf Fledermausquartiere sowie Brutvögel und Holzkäfer

Bei den Erfassungen wurden keine Zauneidechsen, Fledermäuse und geschützte Insekten nachgewiesen. Im Änderungsbereich kommen Brutvögel vor, die sowohl die Gebäude als auch das Offenland und die Gehölze als Brut- und Fortpflanzungsstätten nutzen. Es wurden 7 Vogelarten als Brutvögel erfasst. Es handelt sich dabei um sogenannte Allerweltsarten. Lediglich der Neuntöter ist im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie verzeichnet und somit streng

geschützt. Gartenrotschwanz, Haussperling und Star sind auf den Roten Listen Deutschlands bzw. Sachsen-Anhalts verzeichnet.

Biotopverbund

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand besitzt der Änderungsbereich eine große Bedeutung für den Biotopverbund aus den angrenzenden freien Landschaftsräumen in das bebaute Stadtgebiet. Diese Funktion wird durch die Darstellung der Grünfläche mit Versorgungsfunktion aufgegriffen und somit eine Verbindung zwischen den südwestlich der Teilfläche 2 dargestellte Kleingartennutzung und dem sich nördlich und östlich erstreckenden Haldenwald entwickelt.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Schutzgebiete i.S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Die nächstgelegenen NATURA 2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet „Saale-, Elster-, Luppe-Aue zwischen Merseburg und Halle“ und das Vogelschutz-Gebiet „Saale-, Elster-Aue südlich Halle“ in ca. 1,1 km Abstand südlich des Plangebietes.

Sonstige Schutzgebiete

Im Geltungsbereich befinden sich keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 22 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope.

Die bereits aufgeführte Saale-Elster-Aue ist sowohl als Naturschutzgebiet als auch als Landschaftsschutzgebiet verordnet. Die Grenzen sind identisch mit den Grenzen der genannten NATURA 2000-Gebieten.

9.1.2.2 Fläche / Boden

Im Hinblick auf Fläche und Boden sind in die Umweltprüfung insbesondere die Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) innerhalb des Änderungsbereiches zu beschreiben und zu bewerten. In Anlehnung an das Bodenfunktionsbewertungsverfahren (BFBV-LAU) sind folgende Funktionen zu bewerten:

1. natürliche Funktionen

- als Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit und
- als Bestandteil des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Wasserhaushaltes.
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

- Rohstofflagerstätte,
- Fläche für Siedlung und Erholung,
- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Die Bewertung von Fläche bzw. Bodenfunktionen ist differenziert vorzunehmen. Innerhalb der in den Änderungsbereich einbezogenen Teilfläche 1, auf der sich gewerbliche Bestandsnutzung befindet, sind Fläche und Boden potenziell so gut wie vollständig überprägt. Aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans ergeben sich natürliche Funktionen nur noch innerhalb der Grünfläche. Insgesamt überwiegt die Nutzungsfunktion für Gewerbe.

Für den Änderungsbereich ist keine Archivfunktion bekannt.

9.1.2.3 Wasser

Grundwasser

Gemäß Umweltatlas der Stadt Halle (Saale) [16] steht das Grundwasser bei ca. 3,0 bis 5,0 m in diesem Bereich an.

Im Änderungsbereich bzw. angrenzend befinden sich keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Fließgewässer oder stehenden Gewässer vorhanden.

9.1.2.4 Klima/Luft

Der Änderungsbereich liegt gemäß Umweltatlas der Stadt Halle [16] im subkontinental getönten Klima der Binnenbecken und Berghügelländer im Lee der Mittelgebirge und zeichnet sich durch niedrige Jahresniederschläge (550 - <500 mm/a) und Julitemperaturen von 17 - >18° C aus. Die Dauer der Vegetationsperiode ist hier mit 220 – 250 Tagen relativ lang. Der Landschaftsraum gehört zu den niederschlagsärmsten Landschaften Mitteldeutschlands.

Nordwestlich an den Änderungsbereich der Teilfläche 2 angrenzend befindet sich eine Wohnbaufläche; insofern wirken auf das Plangebiet weder klimatische Vorbelastungen, noch handelt es sich um klimatisch belastete Gebiete. Der bereits genannte Grünzug und der Haldenwald stellen Frischluftentstehungsgebiete dar.

Südöstlich außerhalb des Änderungsbereiches befinden sich Gewerbegebiete. Hier sind u.a. zwei Abfallbehandlungsanlagen sowie ein Wertstoffhof ansässig. Von diesen gehen Emissionen, insbesondere Schall und Gerüche aus, die jedoch keine Erheblichkeitsschwelle überschreiten.

9.1.2.5 Wirkungsgefüge zwischen 9.1.2.1-9.1.2.5

Auch im vorliegenden Änderungsbereich bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern *Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche/Boden, Wasser sowie Klima und Luft*. An dieser Stelle soll auf die wesentlichen Wechselwirkungen eingegangen werden:

Die teilweise starke anthropogene Überprägung des Bodens wirkt sich negativ auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aus, da diese keinen angemessenen bzw. natürlichen Lebensraum mehr finden. Daneben beeinflusst die Versiegelung des Bodens auch durch Überwärmung das Mikroklima. Erhebliche Auswirkungen sind jedoch nicht zu ermitteln, da aus dem Grünzug und dem Haldengehölz Frischluft zugeführt wird.

9.1.2.6 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- und Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Das Landschaftsbild wird faktisch durch die vorhandene gewerbliche Nutzung mit der Lagerhalle geprägt.

Der Änderungsbereich weist mit Ausnahme der Grünfläche mit Versorgungsfunktion keine Erholungsfunktionen auf.

9.1.2.7 Mensch

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.

Da sich innerhalb des Änderungsbereiches ein eingeschränktes Gewerbegebiet entwickeln sollte, sind unmittelbar keine Wohn- bzw. Wohnumfeldfunktionen verbunden. Die Grünfläche diene als Zäsur und Puffer zur angrenzenden Wohnbaufläche. Insofern sind zum einen durch die Einschränkungen für das Gewerbegebiet und zum anderen die Grünfläche keine erheblichen Auswirkungen auf das angrenzende Wohnen zu erwarten.

Der Änderungsbereich weist keine naturbezogene Erholungs- und Aufenthaltsfunktion auf.

9.1.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es befinden sich keine Baudenkmale nach Denkmalschutzgesetz im Änderungsbereich. Es sind keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

9.1.2.9 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 Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, 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 jeweils vorhandene Artenspektrum der Tiere ist abhängig von der Biotopausstattung. Die Gehölzbestände sind potenzielle Brutstätten bzw. Ansitzwarten für bestimmte Vogelarten und die Ackerfläche ist Nahrungsraum für Greifvögel, die nach Kleinsäugetern jagen, sowie ggf. Brutbereich für Bodenbrüter. Gleichzeitig können Tiere auch einen großen Einfluss auf die Vegetation ausüben, indem Vögel beispielsweise Samen verbreiten.

Mit der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind insbesondere aufgrund der Vornutzung bzw. Vorbelastung keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu ermitteln.

9.1.2.10 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Schutzgebiete i.S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Die nächstgelegenen NATURA 2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet „Saale-, Elster-, Luppe-Aue zwischen Merseburg und Halle“ und das Vogelschutz-Gebiet „Saale-, Elster-Aue südlich Halle“ in ca. 1,1 km Abstand südlich des Plangebietes.

9.1.2.11 Weitere Schutzgebiete

Im Änderungsbereich befinden sich keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 22 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope. Auch weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete (NSG, LSG, ...) sind weder im Plangebiet noch angrenzend verordnet.

Weitere Schutzgebiete z. B. nach Wasserrecht sind nicht vorhanden.

9.1.2.12 Zusammenfassende Bewertung

Der Änderungsbereich stellt eine Teilfläche eines Gewerbegebietes dar, dessen Nutzung aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung eingeschränkt ist. Aus dieser Nutzung sind auch keine wertvollen Bereiche im Hinblick auf die Naturgüter herzuleiten.

9.1.2.13 Status-quo-Prognose (Nullvariante)

Da der Flächennutzungsplan rechtskräftig ist, wäre eine Entwicklung zu einem Gewerbegebiet mit Einschränkungen im Hinblick auf die angrenzenden Wohnnutzungen möglich.

Über diese allgemeine Einschätzung der Entwicklung des Standortes hinausgehende genauere Prognosen liegen nicht vor. Eine Notwendigkeit zu vertiefenden Untersuchungen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

9.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

9.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Darstellung einer Wohnbaufläche und untergeordnet eines eingeschränkten Gewerbegebietes innerhalb der Teilfläche 1 sowie die Darstellung einer Sonstigen Grünfläche innerhalb der Teilfläche 2.

Daher wird davon ausgegangen, dass Auswirkungen im Hinblick auf Natur und Landschaft zu verzeichnen sein werden, die jedoch durch die Reduzierung von gewerblichen Bauflächenausweisungen und damit der tendenziellen Minderung des künftigen möglichen Versiegelungsgrades sowie der Entwicklung einer Grünfläche zu positiven Wirkungen führt.

Auch wenn im Rahmen der Baurechtschaffung durch den Bebauungsplan und die damit einhergehende Nutzung für Wohnbebauung verglichen mit der derzeitigen Realnutzung eine höhere Versiegelung realisiert wird, bleibt diese bei einer Wohnbaufläche jedoch tendenziell hinter der einer gewerblichen Baufläche zurück. Die Darstellung von Teilfläche 1 als Grünfläche ist hingegen im durch den Stadtrat vorgegebenen Zielkonzept nicht vorgesehen.

9.2.2 Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Die mit der Umsetzung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt können in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen differenziert werden. Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen nur vorübergehend während der Bauphase. Anlagebedingte Wirkungen beschränken sich auf die Inanspruchnahme von Bodenfläche sowie die Wirkungen im Landschaftsraum. Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb eines Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt sind dahingehend vielfältig, da diese auf alle Schutzgüter wirken können und sich die Erheblichkeit auch nach der Art und Menge der Emissionen bemisst. Aufgrund des Charakters der Festsetzungen im Flächennutzungsplan ist die Prognose nur sehr allgemein möglich. Im nachfolgenden Bebauungsplan kann diese konkretisiert werden. Für die Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

Auswirkungen des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)

In der Teilfläche 1 werden Bauflächen (eingeschränktes Gewerbegebiet und Wohnbaufläche) dargestellt. Aus dem Flächennutzungsplan ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen durch den Bau der geplanten Vorhaben. Diese Auswirkungen können erst im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren betrachtet werden.

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen sowie das Landschaftsbild verbunden. Unter Berücksichtigung der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird mit der Änderung ein eingeschränktes Gewerbegebiet überplant. Somit wird in Bezug auf diese Beurteilungsebene eine Reduzierung des potenziellen Versiegelungsgrades vorgenommen. Andererseits wird auch eine Grünfläche überplant.

Im Hinblick auf den speziellen Artenschutz [15] liegen keine Erkenntnisse vor, die dazu führen, dass die Bauleitplanung nicht vollzugsfähig ist. Eine mögliche Betroffenheit kann durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in der Umsetzung bewältigt werden.

Kultur- oder Sachgüter werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Nutzung natürlicher Ressourcen

Hierunter sind vorrangig die Aspekte Flächen, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu betrachten.

Es handelt sich bei dem Änderungsbereich überwiegend um einen durch die zulässige gewerbliche Nutzung erheblich vorgeprägten Bereich. Das trifft unter Berücksichtigung der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan auch für die Teilfläche 2 zu.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Zum parallel aufzustellenden Bebauungsplan ist eine gutachterliche Bewertung zum Schallimmissionsschutz vorgenommen worden (vgl. auch Pkt. 4.4 der Begründung Teil I).

Durch die geplante Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 199 „Ammendorf, Wohnbebauung an der Alfred-Reinhardt-Straße“ ist der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG nicht mehr gewährleistet, die Wohnbebauung rückt an die genehmigungsbedürftigen Anlagen heran. Es ist daher geprüft worden, ob die

geplante Wohnbebauung schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG ausgesetzt ist [14]. Im Ergebnis sind durch den Betrieb der benannten Anlagen keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG auf das geplante Wohngebiet zu erwarten und die Belange des Lärmschutzes ausreichend betrachtet.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Mit der Änderung wird eine Wohnbaufläche vorbereitet, so dass lediglich Hausmüll anfallen wird, der durch den zuständigen Entsorger beseitigt bzw. verwertet wird. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Aus der Planänderung sind keine derartigen Risiken herzuleiten.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es befinden sich im Umfeld keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz. Auch auf die Nutzung natürlicher Ressourcen hat das geplante Vorhaben keine Auswirkungen.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Es können aus der Planänderung keine derartigen Auswirkungen abgeleitet werden. In der Teilfläche 1 wird mit der überwiegenden Darstellung einer Wohnbaufläche zum einen eine lockere Bebauung im Vergleich zu einer gewerblichen Bebauung vorbereitet, was sich positiv auf das Klima auswirken wird. Andererseits wird damit auch die Grünfläche mit Versorgungsfunktion überplant. Dennoch sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Ein Luftaustausch kann weiterhin entlang der Alfred-Reinhardt-Straße erfolgen. Die Änderung innerhalb der Teilfläche 2 wird sich, da eine Baufläche zurückgenommen wird, positiv auswirken.

Die Änderungen weisen keine Merkmale auf, die auf eine Anfälligkeit auf Folgen eines Klimawandels hinweisen.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Der FNP trifft dazu keine Festsetzungen, so dass keine Einschätzung erfolgen kann.

9.2.3 Planungsprognose

9.2.3.1 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Arten und Lebensräume nach der europäischen Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutz-Richtlinie (Natura 2000-Gebiete)

Es wird in Bezug auf die Planungsprognose davon ausgegangen, dass aufgrund der in einem Wohngebiet geringeren zulässigen Grundfläche im Vergleich zu einem Gewerbegebiet Flächen entstehen, die Lebensraum für Pflanzen und Tiere sind.

Die Wohnbaufläche wird aufgrund der Art der baulichen Nutzung künftig einen Lebensraum für sogenannte Kulturfolger darstellen.

Darüber hinaus wird mit der neu ausgewiesenen Grünfläche die Wegnahme der Grünfläche mit Versorgungsfunktion kompensiert.

Eine Betroffenheit von NATURA 2000-Gebieten kann ausgeschlossen werden.

9.2.3.2 Fläche

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird zum Großteil gewerbliche Baufläche als Wohnbauflächen sowie Sonstige Grünfläche dargestellt. Allerdings sind auch geringe Flächenanteile im Bestandsplan Grünfläche und werden im Änderungsplan gewerbliche Baufläche oder Wohnbaufläche. Demnach ist die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mit einem Flächenentzug verbunden, auch wenn gegenüber der derzeitigen Realnutzung zusätzliche Flächen versiegelt werden.

9.2.3.3 Boden

Der potenzielle Versiegelungsgrad wird sich innerhalb der Teilfläche 1 verringern, da gemäß BauNVO für Wohngebiete im Vergleich zu Gewerbegebieten eine geringere Grundfläche zulässig wird. Auch wenn die Grünfläche überplant wird, begründet sich für diese Teilfläche keine zusätzliche Versiegelung. Zwar wird im Rahmen der Baurechtschaffung durch den Bebauungsplan und die damit einhergehende Nutzung für Wohnbebauung verglichen mit der derzeitigen Realnutzung eine höhere Versiegelung realisiert, allerdings werden diese konkreten Auswirkungen auf Ebene des Bebauungsplanes bewertet und wenn nötig kompensiert.

Zudem wird auf der Teilfläche 2 eine Grünfläche festgesetzt, die somit einer Inanspruchnahme von Bodenfläche entzogen wird. Auch hier ist im planerischen Sinn eine Entsiegelung zu verzeichnen.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Boden mit der Planänderung verbunden sein werden.

9.2.3.4 Wasser

Wie bereits zum Boden ausgeführt, ist eine Verringerung des potenziellen Versiegelungsgrades zu verzeichnen. Somit kann auch anfallendes Niederschlagswasser großflächig wieder dem Wasserkreislauf zugeführt werden.

Oberflächengewässer sind von der Änderung nicht betroffen.

9.2.3.5 Luft, Klima

Im Hinblick auf die Luftqualität ist festzustellen, dass sich aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches keine Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung ergeben werden.

Auch in Bezug auf das Frischluftgebiet und den Kaltluftabfluss in den Siedlungsbereich wird sich die Änderung nicht auswirken.

9.2.3.6 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird in Bezug auf die Teilfläche 2 positive Auswirkungen haben, da eine gewerbliche Baufläche nunmehr als Grünfläche dargestellt wird. Auch wenn für diese keine Zweckbestimmung festgelegt wird und für die im Randbereich vormals ausgewiesene Zweckbestimmung (hier. Versorgungsfunktion) nicht übernommen wird, ergeben sich bereits allein aus der Erweiterung der Grünfläche positive Effekte. Es werden sowohl für Pflanzen als auch für Tiere zusätzliche Lebensräume ausgewiesen, die mit einer Verbesserung der biologischen Vielfalt einhergehen.

Für die Teilfläche 1 werden sich die positiven und die negativen Wirkungen aufheben. Der Wegfall der Grünfläche führt zu einem Lebensraumverlust. Die geringere zulässige Versiegelung innerhalb der Wohnbaufläche im Vergleich zu einem Gewerbegebiet führt hingegen zur Entwicklung von Grünbereichen.

9.2.3.7 Wirkungsgefüge zwischen 9.2.3.1 bis 9.2.3.6

Das in Pkt. 9.1.2.5 dargestellte Wirkungsgefüge bleibt im Änderungsbereich grundsätzlich erhalten. Mit den Darstellungen im Änderungsbereich ist zunächst die planerische Entsiegelung von Bodenflächen zu verzeichnen, es entstehen insbesondere in der Teilfläche 2 neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Auch auf die anderen Schutzgüter sind positive Wirkungen zu erwarten.

9.2.3.8 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Landschaftsbild wird künftig im Bereich der Teilfläche 1 durch ein Wohngebiet geprägt werden. Die Teilfläche 2 wird als Grünfläche das Ortsbild prägen. Mit der Änderung werden keine Flächen dargestellt, die der naturverbundenen Erholung dienen.

9.2.3.9 Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung

Das Wohnen im Änderungsbereich (hier. Teilfläche 1) wird nicht durch das Gewerbe beeinträchtigt. Die Orientierungswerte werden gemäß Schallgutachten durch entsprechende Maßnahmen und Einschränkung der gewerblichen Nutzung eingehalten.

9.2.3.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

9.2.3.11 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Es sind keine Wechselwirkungen zu erwarten. Die Umsetzung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten zur Folge.

9.2.3.12 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Anfallende Abfälle und Abwässer werden fachgerecht entsorgt, *vgl. hierzu auch Pkt. 4.3 der Begründung, Teil A.*

9.2.3.13 Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame sowie effiziente Nutzung

Der Flächennutzungsplan trifft als vorbereitender Bauleitplan keine diesbezüglichen Ausweisungen bzw. Festlegungen.

9.2.3.14 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Änderung des Flächennutzungsplans führt insgesamt nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter, was ursächlich auf die Verringerung des potenziellen Versiegelungsgrades durch die Reduzierung von gewerblichen Bauflächen zurückzuführen ist.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird zum Großteil die Möglichkeit zur Versiegelung durch Umwidmung von gewerblichen Bauflächen zu Wohnbauflächen bzw. Grünflächen reduziert bzw. ausgeschlossen. Allerdings sind auch geringe Flächenanteile im Bestandsplan Grünfläche und werden im Änderungsplan gewerbliche Baufläche oder Wohnbaufläche. In der Gegenüberstellung von Bestandsplan zu Änderungsplan (vgl. *hierzu auch Pkt. 7 der Begründung Teil A*) ergibt sich dennoch eine Reduzierung von Baufläche um ca. 0,54 ha.

9.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Nutzung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung kann nur eine Ersteinschätzung vorgenommen werden. Erst im Bebauungsplan können Wirkungen durch konkrete Festsetzungen quantifiziert werden.

9.3.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung

Mit der Planänderung sind für dieses Schutzgut keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen ermittelt worden. Es sind demnach auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans keine Maßnahmen notwendig.

9.3.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG im Bebauungsplan erfolgen.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, dass Belange des Artenschutzes einer späteren Umsetzung der geplanten und zulässigen Nutzungen nicht entgegenstehen.

9.3.3 Schutzgüter Boden und Fläche

Die Auswirkungsanalyse ergab keine nachteiligen Auswirkungen auf Boden oder Fläche. Es sind demnach keine Maßnahmen notwendig.

9.3.4 Schutzgut Wasser

Die Auswirkungsanalyse ergab diesbezüglich keine Auswirkungen, so dass keine Maßnahmen umzusetzen sind.

9.3.5 Schutzgüter Klima/Luft

Die Auswirkungsanalyse ergab diesbezüglich keine Erheblichkeit, so dass keine Maßnahmen umzusetzen sind.

9.3.6 Schutzgüter Landschaftsbild / Erholung

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie keine Auswirkungen auf eine Erholungsnutzung zu ermitteln, so dass auch keine Maßnahmen notwendig sind.

9.3.7 Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Die Auswirkungsanalyse ergab diesbezüglich keine Betroffenheit, so dass keine Maßnahmen umzusetzen sind.

9.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die im Änderungsbereich unbebaute Fläche (Teilfläche 1) grenzt an die bebaute Ortslage und an bestehende Bauflächen. Die Fläche liegt überwiegend brach und wurde der Sukzession überlassen. Die Lagernutzung in dem Hallengebäude soll erhalten bleiben.

Ziel ist vor allem die Entwicklung einer Wohnbaufläche, um den ermittelten Bedarf an Wohnbaugrundstücken im Stadtgebiet von Halle (Saale) nachzukommen. Die Bestandsnutzungen sind unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung zu erhalten.

Mit der Entwicklung der Flächen werden folgende Planungsziele verfolgt:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB,
- Sicherung der gewerblichen Nutzungen,
- Entwicklung als Wohnbaufläche als Ergänzung des Stadtteils Ammendorf,
- Schaffung von Wohnraum innerhalb der Stadt und damit Stärkung der Funktion als Oberzentrum,
- Sicherung einer Fläche für die Entwicklung von Grün- und Freiraumstrukturen.

Die städtebauliche Entwicklung sieht im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) von 1998 für das Plangebiet eine Nutzung als Grünfläche mit Versorgungsfunktion Dauerkleingärten sowie im Übergang nach Südosten eine eingeschränkte gewerbliche Baufläche vor.

Die Zielstellung eine Freiraumverbindung und eine verbesserte Vernetzung in den angrenzenden Erholungsraum des Osendorfer Sees herzustellen, wird auf der Ebene des ISEK Halle 2025 formuliert. Der zukünftige Entwicklungsschwerpunkt liegt dabei auf den südöstlich außerhalb des Plangebietes dargestellte Grünlandflächennutzung und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Mit der vorliegenden Änderung und der beabsichtigten Flächendarstellung der Teilfläche 2 als sonstige Grünfläche sowie der damit verbundenen Rücknahme einer gewerblichen Baufläche wird das Ziel der Freiflächenverbundstärkung in der vorliegenden Änderung berücksichtigt.

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale) wurde eine Wohnbauflächenbedarfsermittlung für den Zeitraum von 2020 bis 2040 erarbeitet, die der Stadtrat am 21. Juli 2021 beschlossen hat (Beschluss Nr. VII/2021/02205) [17]. Ziel ist es, anhand des ermittelten Wohnungsbaubedarfs auf Grundlage der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für die Stadt Halle (Saale) ein ausreichendes Angebot an Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgebietes zur Verfügung zu stellen und die entsprechenden

Wohnbauflächen für eine stabile Bevölkerungsentwicklung zu sichern bzw. zu entwickeln. Im Ergebnis wurde hinsichtlich des Eigenheimsegments ein großer ungedeckter Bedarf ermittelt. Die Innenentwicklungspotenziale reichen nach aktuellem Analysestand nicht aus, um den Bedarf zu decken. Aufgrund der erfolgten Analyse wurde deutlich, dass somit alle noch vorhandenen Wohnbauflächen zur Abdeckung des Bedarfes erforderlich sind und zusätzlich zu den bisher im jetzigen rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen weitere Wohnbauflächen ausgewiesen werden müssen.

Mit dem Planungsziel die unbebaute Fläche zu einer Wohnbaufläche zu entwickeln, wird den Empfehlungen des ISEK 2025 und der Wohnbauflächenbedarfsermittlung 2020 – 2040 entsprochen.

Des Weiteren kann der Nachfrage an Wohneigentum nachgekommen und der Abwanderung von Familienhaushalten ins Hallesche Umland entgegengewirkt werden.

Damit wird dem Grundsatz einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung getragen.

9.5 Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB

Auswirkungen, die aufgrund von Anfälligkeiten der nach der Änderung des Flächennutzungsplans bzw. dem aufzustellenden Bebauungsplan zulässigen Nutzungen für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter einschließlich der NATURA 2000-Gebiete und von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis d BauGB sind nicht zu erwarten. Es sind aus den vorgesehenen Nutzungen keine schweren Unfälle oder Katastrophen abzuleiten.

10 Zusätzliche Angaben

10.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

10.1.1 Methodik

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet. Die Maßnahmendefinition greift fachlich auf entsprechende Fachgutachten zurück.

10.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer vertiefenden Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevante Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen.

10.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinde zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

In Ergänzung dazu sollen die Behörden die Gemeinde über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Die Gemeinde überprüft berechnete Beschwerden auf Bebauungsplan- bzw. Flächennutzungsplanrelevanz. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen überwacht.

10.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Änderungsbereich umfasst zwei Teilflächen eines im genehmigten Flächennutzungsplan ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebietes und einer Grünfläche mit Versorgungsfunktion. Im Bereich der Grünfläche wurde bereits eine Lagerhalle gebaut, so dass ein durchgehender Grünzug nicht mehr umsetzbar ist.

Die Änderung wird notwendig, um die nördliche, noch unbebaute Fläche für eine Einfamilienhausbebauung vorzubereiten. Die südliche wird als Grünfläche dargestellt, um den künftigen Ausgleichsbedarf innerhalb dieser Fläche dauerhaft zu sichern. Die vorhandene gewerbliche Nutzung wird mit dem eingeschränkten Gewerbegebiet erhalten.

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Planänderung vorbereitet werden, ermittelt worden.

Belange des Artenschutzes wurden auf der Ebene des Bebauungsplanes geprüft. Es konnten keine Betroffenheiten besonders geschützter oder streng geschützter Arten innerhalb des Plangebietes ermittelt werden, die zu einer anderweitigen Darstellung im Flächennutzungsplan führen müssten.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass mit der Änderung des Flächennutzungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind.

10.4 Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung

Für die Umweltprüfung wurden folgende Quellen verwendet:

vgl. Pkt. 11 – Quellenverzeichnis –

11 Quellenverzeichnis:

- [1] Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 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, <https://www.planungsregion-halle.de/seite/440370/stpl-zentrale-orte.html>
- [3] Stadt Halle (Saale): Flächennutzungsplan 1998, rechtswirksame Planfassung
- [4] Stadt Halle (Saale): Landschaftsrahmenplan von 1997, Fachbereich Umwelt, umweltatlas.de v2.0 und RANA-Büro für Ökologie und Naturschutz Frank Meyer, März 2013
- [5] Stadt Halle (Saale): Lärmaktionsplan der Stufe 3 für die Stadt Halle (Saale), Stadt Halle (Saale), 6. Juli 2019
- [6] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt: Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle 2011, Mai 2011

- [7] Mitteldeutsche Flughäfen, Flughafen Leipzig/Halle GmbH:
Das Schallschutzprogramm, Karte Nachtschutzgebiet vom 17.07.2009,
<https://www.mdf-ag.com/umwelt/flughafen-leipzig-halle-gmbh/laerschutz/>
- [8] Stadt Halle (Saale):
Umsetzungsplan zur Radverkehrskonzeption der Stadt Halle (Saale) für den Zeitraum
2020 bis 2025, 04.11.2019
- [9] Stadt Halle (Saale):
Integriertes Stadtentwicklungskonzept Halle 2025 „ISEK Halle 2025“, Oktober 2017
- [10] Stadt Halle (Saale):
Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Stadt + Handel Beckmann und
Führer Stadtplaner PartGmbH, Leipzig, 27.05.2020
- [11] Stadt Halle (Saale):
Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept Halle (Saale) 27.02.2013 und
Fortschreibung 2018, Oktober 2019
- [13] Stadt Halle (Saale):
Umsetzungsplan zum Integrierten Kommunalen Klimaschutzkonzept, Februar 2016
- [14] Büro für Bauphysik, Dipl.-Phys. M. Weiße:
Schallimmissionsprognose nach TA Lärm, vom 8. Oktober 2021
- [15] Planerzirkel:
Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 199, Stand: September 2021
- [16] Stadt Halle (Saale):
Umweltatlas der Stadt Halle Version 2.0, <http://umweltatlas.halle.de/>
- [17] Stadt Halle (Saale):
Wohnbauflächenbedarfsermittlung Halle (Saale) 2020 – 2040, Geschäftsbereich
Stadtentwicklung und Umwelt, 08.07.2021

Anlagen:

Anlage 1 - Bestandsplan Flächennutzungsplan-Änderung, lfd. Nr. 38, unmaßstäblich

Anlage 2 - Änderungsplan Flächennutzungsplan-Änderung, lfd. Nr. 38, unmaßstäblich

