HALLE ★ *Die Stadt*

Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2006/05981**
Datum: 28.09.2006
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt:
Verfasser: GB Planen, Bauen und Straßenverkehr

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Beigeordnetenkonferenz	26.09.2006	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	24.10.2006	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	29.11.2006	öffentlich Entscheidung

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 8.1, 2. Änderung**
Wohn- und Mischbebauung Halle-Büschdorf. Delitzscher Straße
- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 BauGB, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1, Wohn- und Mischbebauung Halle-Büschdorf, Delitzscher Straße aufzustellen.

2. Der Stadtrat beschließt, den Entwurf des 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1 in der vorgelegten Fassung öffentlich auszulegen.

Finanzielle Auswirkung: keine

Dr. Thomas Pohlack
Beigeordneter

Haushaltsstelle: VerwHH :
VermHH :

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Stadt Halle (Saale) Halle, 18.08.2006

BEBAUUNGSPLAN NR. 8.1, 2. ÄNDERUNG
WOHN- UND MISCHBEBAUUNG HALLE- BÜSCHDORF, DELITZSCHER STRAßE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

- BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

INHALTSVERZEICHNIS

- **Zusammenfassende Begründung der Vorlage**
- **Planzeichnung und Textliche Festsetzungen**
- **Begründung mit Umweltbericht**

BEBAUUNGSPLAN NR. 8.1, 2. ÄNDERUNG
WOHN- UND MISCHBEBAUUNG HALLE- BÜSCHDORF, DELITZSCHER STRAßE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUS
- BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

---

1. Zusammenfassende Begründung der Vorlage

Städtebau
Die Änderung des Bebauungsplanes und die parallel dazu vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes werden zur Verbesserung der Nahversorgungssituation des Halleschen Ostens aufgestellt.
Ein Investor hat die Absicht, im Rahmen des D- Zentrums Büschdorf, das im Zentrenkonzept der Stadt ausgewiesen ist, einen Nahversorgungsmarkt mit 1.500 qm Verkaufsfläche zu entwickeln. Die Größenordnung und das zu erwartende Angebot entsprechen den Erfordernissen der in diesem Bereich notwendigen Zentrenentwicklung. Die Größe der Verkaufsfläche wurde gutachterlich überprüft und mit der IHK und dem Landesverwaltungsamt im Vorfeld abgestimmt.
Da bisher Mischgebiet festgesetzt ist und der Markt ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist besteht die Notwendigkeit der Bebauungsplanänderung.

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Büschdorf, Flur 1.
Er umfasst das Flurstück 1044 mit einer Fläche von ca. 6.010 qm. Die Fläche befindet sich südlich der Delitzscher Straße, zwischen der Wilhelm-Troll-Straße im Westen, dem Seerosenweg im Süden und dem Kreuzotterweg im Osten, im Stadtteil Büschdorf.

Der Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich derzeit Mischbaufläche (M) dar. Es ist eine Änderung dieser Darstellung in Sondergebiet für den Einzelhandel (SO) erforderlich. Diese erfolgt parallel mit der Änderung des Bebauungsplans.

Das Konzept sieht einen Baukörper vor, der im südlichen Grundstücksteil parallel zur Delitzscher Straße stehen wird.
Die Stellplätze werden nördlich des Baukörpers angeordnet, der Baukörper trennt den Parkplatz somit optisch und schalltechnisch von dem südlich angrenzenden Wohngebiet. Die gestalterische Einbindung in die Umgebung erfolgt durch Pflanzung einer Baumreihe an der Delitzscher Straße sowie eine dichte Gehölzpflanzung am Seerosenweg.

Die Zu- und Abfahrt für den Autoverkehr wird ausschließlich an die Delitzscher Straße gelegt. Es wird zunächst eine unsignalisierte Einmündung mit Linksabbiegespur geschaffen, die bei dem gegenwärtigen Verkehrsaufkommen ausreicht. Bei Realisierung des geplanten Ausbaus der Delitzscher Straße wird die Anbindung dann umzugestalten sein.

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

Da es sich bei dem Untersuchungsraum um bereits rechtswirksam festgesetztes Bauland handelt, sind nur die Auswirkungen der Planung bewertungsrelevant, die sich aus der Änderung des Bebauungsplanes ergeben.
Gegenüber dem bisherigen Festsetzungsinhalt werden höhere Versiegelungsgrade zugelassen. Ferner werden Gehölze, die nach den bisherigen Festsetzungen zu erhalten waren, nicht mehr geschützt und können beseitigt werden.
Dies ist durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Diese erfolgen primär mit den im Geltungsbereich der Änderung festgesetzten Baum- und Gehölzpflanzungen.
Das danach verbleibende Ausgleichsdefizit wird im Rahmen von Entsiegelungsmaßnahmen in der Silberhöhe ausgeglichen.

Durch die Änderung wird eine stärker Schall emittierende Nutzung als bisher zugelassen.
Die Auswirkungen wurden schalltechnisch umfassend untersucht und werden durch Festsetzung von Schallpegelbegrenzungen auf ein verträgliches, richtlinienkonformes Maß begrenzt.

Insgesamt betrachtet sind aufgrund des bereits bestehenden Versiegelungsgrades und Baurechts im Gebiet die Auswirkungen des Eingriffs auf die Schutzgüter als nicht erheblich einzustufen. Der Eingriff wird ausgeglichen.
Die Emissionen aus dem Gebiet werden hinreichend begrenzt.

Kinderfreundlichkeitsprüfung

Die Kinderfreundlichkeit der Planung wurde im FB Stadtentwicklung und -planung überprüft.
Die Planung lässt grundsätzlich keine nachteiligen Auswirkungen für Kinder und Jugendliche erwarten.
Im Rahmen des mit dem Vorhabenträger zu schließenden städtebaulichen Vertrages wird eine besonders verkehrssichere Gestaltung der Parkplätze vereinbart. Dies soll insbesondere auch die Sicherheit für Kinder erhöhen.

2. Planzeichnung und Textliche Festsetzungen

Satzung der Stadt Halle (Saale)
zum Bebauungsplan Nr. 8.1, 2. Änderung, Wohn- und Mischbebauung Halle- Büschdorf, Delitzscher Straße

PRÄAMBEL
Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8.1, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

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

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

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

Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundesbodenschutzgesetz
(BodSchAG) vom 02. April 2002

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt
(UVPG LSA) vom 27. August 2002 (GVBl. LSA S. 372), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2004 (GVBl. LSA S. 454)

Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt
(GO LSA) vom 5.10.1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.2004 (GVBl. S. 234)

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt
(BauO LSA) vom 20.12. 2005 (GVBl. LSA S.769)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
(NatSchG LSA) vom 23. Juli 2004 (GVBl. S.454)

Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt
(WG LSA) vom 12.04.2006 (GVBl. S. 249)

Feld- und Forstordnungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
(FFOG LSA) vom 16. 4. 1997 (GVBl. LSA S. 4769), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2002 (GVBl. LSA S. 130)

Planzeichenverordnung 1990
(PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landeswaldgesetz
(LandeswaldG) vom 13. 4. 1994 (GVBl. LSA S. 520), geändert durch Gesetz vom 27.08.2002 (GVBl. LSA S. 372)
Der Satzung ist eine Begründung inklusive Umweltbericht beigefügt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet Nahversorgungszentrum (SO)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Zulässig sind ein oder mehrere Betriebe des Einzelhandels mit einer Verkaufsfläche von insgesamt nicht mehr als 1.500 qm, Gaststätten, sowie Betriebe und Einrichtungen, die der Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen dienen.
Gebäude und Gebäudeteile für die Anlieferung sind nur in einer Tiefe von bis zu 10 m ab der östlichen Baugrenze zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen
(§ 18 BauNVO)
Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden für untergeordnete Bauteile wie Kamine, Masten und ähnliches.

1.2.2 Traufhöhe

(§ 18 BauNVO)
Die Traufhöhe ist zwischen der mittleren vorhandenen Geländehöhe von 97,20 m ü. NHN als unterer Bezugshöhe und dem Schnittpunkt zwischen Außenkante Dachhaut und Außenkante Außenwand als oberer Bezugshöhe zu berechnen.

1.2.3 Grundfläche
(§ 19 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Flächen von Stellplätzen und von Nebenanlagen überschritten werden, sofern die überschreitenden Flächen wasserdurchlässig ausgeführt werden und die Grundflächenzahl insgesamt nicht über 0,9 hinaus geht.

1.3 Abweichende Bauweise „a"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise „a" sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig. Die abweichende Bauweise entspricht ansonsten der offenen Bauweise.

1.4 Schallschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Schallemission ist innerhalb des Sondergebietes so zu begrenzen, dass die in der Planzeichnung festgesetzten immissionsbezogenen Flächenschallleistungen (IFSP) nicht überschritten werden. Die sich aus den immissionsbezogenen Flächenschallleistungen welche ihrer Entstehung nach dem Sondergebiet zuzuordnen sind ergebenden Immissionsanteile sind zur Kontrolle an den maßgeblichen Immissionsorten zu berechnen. Dabei ist die Emissionshöhe h_E 1,0 m, die Immissionshöhe h_I ist 4,0 m. Die realen Beurteilungspegel der im Sondergebiet befindlichen Anlagen dürfen diese Immissionswerte nicht überschreiten. Die Schallausbreitungsberechnungen sind nach DIN ISO 9613-2 durchzuführen.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen

1.5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Alle PKW-Einstellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

(2) Leitungen und Leitungstrassen sind außerhalb des Kronentraufbereiches von Bäumen, zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten vorzusehen.

(3) Dem Plangeltungsbereich werden in der Gemarkung Wörmlitz, Flur 6, Flurstück 274, folgende Maßnahmen zu einem Anteil von 25 % (=806 qm) zum Ausgleich zugeordnet: 1280 qm (anteilig 320 qm) Gebäudeflächen sind abzubrechen und weitere 690 qm (173 qm) anteilig zu entsiegeln. Die Flächen sind mit Mutterboden aufzufüllen und zusammen mit den umliegenden 1252 qm (anteilig 313 qm) vorhandenen Freiflächen als öffentliche Grünfläche zu gestalten.

1.5.2 Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die zeichnerisch zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume sind in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 16-18cm St.-U. mit einer einheitlich zu wählenden Baumart zu pflanzen. Die zulässigen Baumarten sind: Acer platanoides (Spitzahorn); Tilia cordata (Winterlinde).

1.5.3 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) In der zeichnerisch zur Anpflanzung festgesetzten Fläche südlich und östlich der Baugrenzen ist, außer unter den zu erhaltenden Bäumen, eine geschlossene Gehölzpflanzung aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen mit einer Mindestpflanzenqualität von 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
(2) In der zeichnerisch zur Anpflanzung festgesetzten Fläche entlang der Delitzscher Straße sind geschlossene Gehölzpflanzungen mit Laubgehölzen (überwiegend Zwergstrauchrosen) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

1.5.4 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die mit Bindungen zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind vor Beginn der Baumaßnahmen durch geeignete Vorkehrungen zu schützen.

2. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

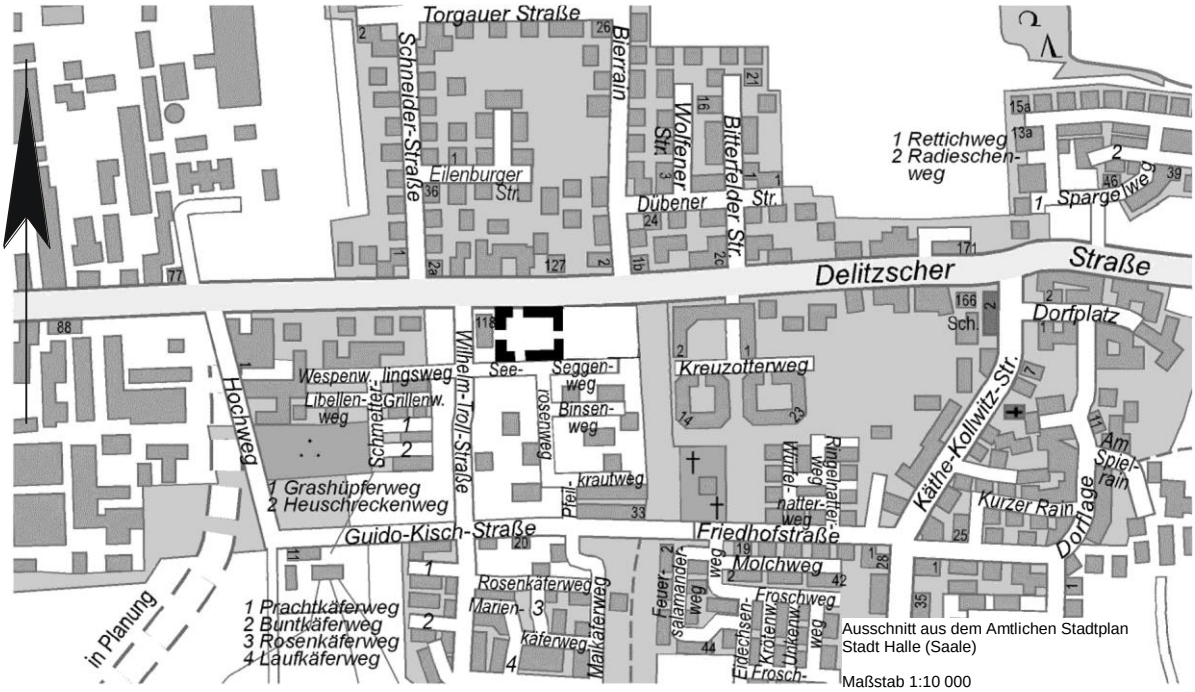
2.1 Archäologische Bodenfunde
Alle ausführenden Firmen sind gem. § 17 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen- Anhalt auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen.
Bei unvermutetem Auffinden von archäologischen Kulturdenkmalen sind die §§ 9 (3) und 14 (2) des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen.

3. Begründung mit Umweltbericht

B e b a u u n g s p l a n N r . 8 . 1

2 . Ä n d e r u n g

S t a d t H a l l e (S a a l e)



Ausschnitt aus dem Amtlichen Stadtplan Stadt Halle (Saale)

Maßstab 1:10 000

FB Vermessung und Geodaten

Wohn- und Mischbebauung Halle- Büschdorf,

Delitzscher Straße

Begründung

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

Datum: 18.08.2006

Inhalt

A - STÄDTEBAULICHER TEIL 11

1. PLANUNGSANLASS UND GRUNDLAGEN 11

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 11

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION 11

3.1 Übergeordnete und sonstige Planungen 11
3.1.1 Flächennutzungsplan 11
3.1.2 Zentrenkonzept und Einzelhandelsentwicklung 11
3.1.3 Ausbauplanung für die Delitzscher Straße 12
3.2 Derzeitiges Planungsrecht 12

4. BESTANDSAUFNAHME 12

4.1 Eigentumsverhältnisse 12
4.2 Bauliche Nutzung 12
4.3 Erschließung 13

5. PLANUNGSKONZEPT 13

5.1 Städtebauliches Zielkonzept 13
5.2 Grünordnerisches Zielkonzept 13
5.3 Verkehrskonzept 13

6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN 14

6.1 Bauliche Nutzung 14
6.1.1 Art der baulichen Nutzung 14
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung 14
6.1.3 Überbaubare Flächen, Bauweise 14
6.1.4 Grundstückszufahrten 14
6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen 14
6.3 Immissionsschutz 15

7. STADTTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG 16

8. FLÄCHENBILANZ 16

9. PLANVERWIRKLICHUNG 16

9.1 Bodenordnung 16
9.2 Kostenschätzung / Kostentragung, Vertragliche Regelungen 16

10. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 17

B - UMWELTBERICHT 18

1. EINLEITUNG 18

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans 18
1.2 Ziele des Umweltschutzes (...) und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange 18

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 19

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (...) 19
2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum 19
2.1.2 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 19
2.1.3 Konfliktanalyse 24
2.2 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung/ Nichtdurchführung der Planung 26
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 26
2.3.1 Grünordnerische Festsetzungen 26
2.3.2 Weitere umweltbezogene Festsetzungen und Maßnahmen 27
2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 27

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 28

3.1 Beschreibung der technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten 28
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (...) auf die Umwelt 28
3.3 Zusammenfassung 28

A - Städtebaulicher Teil

1. Planungsanlass und Grundlagen

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

Ein Investor hat die konkrete Absicht, hier einen Nahversorgungsmarkt mit ca. 1.500 qm Verkaufsfläche zu entwickeln. Die dafür vorgesehene Grundstücksfläche bildet den Änderungsbereich.

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

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Büschdorf, Flur 1.
Er umfasst das Flurstück 1044 mit einer Fläche von ca. 6.010 qm und befindet sich südlich der Delitzscher Straße, zwischen der Wilhelm-Troll-Straße im Westen, dem Seerosenweg im Süden und dem Kreuzotterweg im Osten.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete und sonstige Planungen

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich derzeit Mischbaufläche (M) dar. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen, insbesondere des Lebensmittelmarktes mit 1.500 qm Verkaufsfläche, ist eine Änderung dieser Darstellung in Sondergebiet für den Einzelhandel (SO) erforderlich. Diese erfolgt parallel mit dem Bebauungsplanverfahren.

3.1.2 Zentrenkonzept und Einzelhandelsentwicklung

Das Zentrenkonzept der Stadt enthält für den Standortbereich die Darstellung eines D-Zentrums (Stadtteilzentrum). Diese war auch bereits im Zentrenkonzept des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1998 enthalten.
Hierfür war auch ein Sondergebiet für den Einzelhandel dargestellt, allerdings an einer etwas weiter südlich gelegenen Stelle an der Günter-Mayer-Straße. Diese Darstellung wurde im Zuge einer Änderung des Bebauungsplanes 8.1 zugunsten von Wohnbebauung aufgegeben (Änderung des FNP im Jahr 2004), zunächst ohne sie an anderer Stelle zu ersetzen.
Dies soll erst jetzt nachvollzogen werden, nachdem eine konkrete Investitionsabsicht für die Entwicklung des Stadtteilzentrums besteht.

Das D-Zentrum Büschdorf soll die Versorgung des Stadtteils Büschdorf und darüber hinaus auch von Teilen des Stadtbezirks Ost (u.a. mit den Stadtteilen Reideburg und Dautzsch) übernehmen. Eine wesentliche Voraussetzung dafür ist der im Gegensatz zum gesamtstädtischen Trend hier erkennbare Einwohnerzuwachs und das bestehende Bauflächenpotenzial für weitere Zuwächse, insbesondere in der unmittelbaren Umgebung des Standortbereiches um den Hufeisensee. In den letzten 10 Jahren sind zahlreiche Baugebiete, vor allem mit Einfamilienhäusern, neu entstanden. Allein der Stadtteil Büschdorf verzeichnete vom Jahr 2000 bis einschließlich 2005 einen Einwohnerzuwachs von 2.699 auf 3.862 Personen, das entspricht 43,1 % Zuwachs.
Aufgrund des vorhandenen Bauflächenpotenzials ist in Büschdorf ein weiteres Anwachsen der Bevölkerung bis auf 4.700 Einwohner zu erwarten[1].

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

[1] Quelle: Dr. Landemann & Partner, Standortgutachten gem. Angabe im Text

Gemäß dem Zentrenkonzept soll dieses Entwicklungsdefizit jetzt beseitigt werden. Dabei wird nicht nur auf die Ausstattung mit Einzelhandelsflächen, sondern gemäß der Kriteriendefinition des Zentrenkonzeptes auch auf Dienstleistungsnutzungen Wert gelegt.
Angestrebt für ein D-Zentrum sind dabei Dienstleister wie Ärzte, Friseur, Reinigung, Bistro/ Imbiss.

Zur Definition eines städtebaulich verträglichen Angebotsumfanges wurde ein standortbezogenes Gutachten durch das Büro Dr. Lademann & Partner, Hamburg erstellt.
Die Untersuchung kommt bezüglich Sortimenten und Verkaufsflächen zu folgenden Ergebnissen:

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

Insgesamt wird für den Standort eine Verkaufsfläche von 2.400 - 2.800 qm für verträglich gehalten.
Die Gutachter gehen dabei ebenso wie der Investor selbst von einer Entwicklung in zwei Baustufen aus. In einer ersten Stufe soll als „Ankernutzung“ ein Lebensmittelvollversorger mit breitem Sortiment und ca. 1.500 qm Verkaufsfläche angesiedelt werden. Nur diese Entwicklung ist Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Weitere Ansiedlungen wie oben dargestellt sind grundsätzlich auch in den bereits angrenzend festgesetzten Mischgebieten möglich.

3.1.3 Ausbauplanung für die Delitzscher Straße

Für den grundhaften Ausbau der Delitzscher Straße, einschließlich der Einrichtung einer Straßenbahnlinie mit einer Haltesstelle in Mittellage in Höhe des Marktes wird voraussichtlich bis Ende 2006 eine Vorplanung erarbeitet.
Der mögliche Ausbau ist bei den Überlegungen zur Anbindung der geplanten Parkplätze an die Delitzscher Straße zu berücksichtigen, indem eine zweite Ausbaustufe der Anbindung mit betrachtet wird und die für den Ausbau benötigten Flächen frei gehalten werden. Einzelheiten der Grundstücksanbindung in der zweiten Ausbaustufe sind noch abzustimmen.

3.2 Derzeitiges Planungsrecht

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

4. Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück 1044 ist Privateigentum. Die nördlich angrenzende Erweiterungsfläche für die Delitzscher Straße (Flurstück 1043) und die Verkehrsflächen sind Eigentum der Stadt.

4.2 Bauliche Nutzung

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches sind unbebaut und seit längerer Zeit ungenutzt. Es hat sich entsprechende Ruderalvegetation entwickelt.
Westlich angrenzend befindet sich ein dreigeschossiges Bürogebäude aus der Mitte der 1990er Jahre.
Östlich angrenzend liegt zunächst eine weitere, als Mischgebiet festgesetzte Brachfläche. An diese grenzen zunächst Freiflächen, die als öffentliche Parkanlage (Grünzug) vorgesehen sind. Östlich daneben liegt dann ein vier- bis fünfgeschossiger Komplex mit Geschosswohnungsbau und einzelnen Ladengeschäften.

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

Im Süden grenzt ein Bereich an, der im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA)

ausgewiesen ist. Unmittelbar an den Änderungsbereich grenzt der Seerosenweg. Südlich davon ist eine zweigeschossige Bebauung mit Doppelhäusern festgesetzt, die jedoch bisher nicht realisiert wurde.

4.3 Erschließung

a) Verkehrsanbindung

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

Für die Delitzscher Straße besteht die Absicht, eine Straßenbahnstrecke neu zu bauen und die Straße insgesamt grundhaft auszubauen und zu verbreitern.

Die Anbindung durch öffentliche Verkehrsmittel erfolgt bisher durch Busverkehr.

Eine Radweganbindung besteht beidseits der Delitzscher Straße.

b) Technische Erschließung

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

5. Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes geht von einer Entwicklung der Brachflächen als Einkaufszentrum aus.

Das Konzept sieht einen Baukörper vor, der parallel zur Delitzscher Straße angeordnet wird. In dem Baukörper wird der vorgesehene Lebensmittelmarkt untergebracht.

Die Stellplätze werden nördlich des Baukörpers angeordnet. Durch Baumpflanzungen entlang der Delitzscher Straße und die Pflanzung einer Laubgehölzhecke südlich des Baukörpers, wird der Baukörper des Marktes gestalterisch in die Umgebung integriert.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Das grünordnerische Konzept folgt im wesentlichen den Anforderungen, die sich aus dem notwendigen Eingriffsausgleich ergeben. Dazu werden im Plangeltungsbereich Baumpflanzungen entlang der Delitzscher Straße und eine Laubgehölzhecke südlich des Baufeldes vorgesehen. Außerhalb des Geltungsbereiches werden weitere Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Näheres dazu wird im Umweltbericht ausgeführt.

5.3 Verkehrskonzept

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

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

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

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

6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Bauliche Nutzung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Nutzungszweck eines Nahversorgungszentrums wird ein Sondergebiet mit bis zu 1.500 m² zulässiger Verkaufsfläche festgesetzt.
Ergänzend werden entsprechend den Zielen des Zentrenkonzeptes Dienstleistungsnutzungen zugelassen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Höhe baulicher Anlagen und die Traufhöhe bestimmt. Die mittlere vorhandene Geländehöhe dient als Bezugsmaß für die Höhenfestsetzungen.

Die Grundflächenzahl beträgt in dem Sondergebiet gemäß dem zulässigen Höchstwert aus § 17 BauNVO 0,8. Überschreitungen führen dann nicht zu erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen, wenn die Oberflächen wasserdurchlässig ausgeführt werden. Daher werden sie in dieser Form begrenzt bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen.

Als zweites Festsetzungsmittel wird die Höhe der baulichen Anlagen (HbA) vorgegeben. Aus stadtgestalterischen Gründen wird ein Höchstmaß von 12,00 m festgesetzt. Es soll ein Höhensprung zu dem benachbarten Bürogebäude erkennbar sein.

Als drittes Festsetzungsmittel wird die Traufhöhe auf 7,00 m begrenzt, um eine verträgliche Einordnung des Baukörpers in seine Umgebung sicher zu stellen.

6.1.3 Überbaubare Flächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Baugrenzen festgesetzt.
Die Größenordnung entspricht der vorgesehenen Nutzung.
Die Bauweise wird als abweichende Bauweise „a“ festgesetzt. Dabei sind die Grenzabstände wie in der offenen Bauweise einzuhalten, die Länge der Gebäude kann jedoch, wie dies für Einkaufszentren häufig erforderlich ist, 50 Meter überschreiten.

6.1.4 Grundstückszufahrten

Im Sinne des unter Nr. 5.3 dargelegten Verkehrskonzeptes ist es erforderlich, die Lage der Zufahrt im Bebauungsplan festzusetzen.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Eine wasserdurchlässige Bauweise der Pkw-Einstellplätze entlastet die Kanalisation, indem die Niederschläge weitestgehend am Ort des Niederschlages zurückbehalten werden. Dies ist für den Standort schon aus ökonomischen Gründen zwingend erforderlich, denn es kann nur das Regenwasser von max. 50 % der Grundstücksfläche ungedrosselt in die Kanalisation abgeleitet werden.
Weiter führt die Versickerung über die Kapillarwirkung und Verdunstung zu einer anteiligen Verbesserung des Mikroklimas am Standort. Die abfließenden Niederschlagsanteile der Einstellflächen werden damit dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt und bleiben somit dem Naturraum erhalten.
Unterhalb der wasserdurchlässigen Beläge bleibt ferner Bodenleben erhalten.

Um die Standsicherheit und die Vitalität von Bäumen zu erhalten, wird ein Mindestabstand von neuen Versorgungsleitungen zu Bäumen festgesetzt.

Zur Sicherung der Umsetzung der extern herzustellenden Kompensation erfolgt die flurstückskonkrete Festlegung von Entsiegelungen.

Die Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen hat zum Ziel, die Wohlfahrtswirkungen vegetationsbestandener Freiflächen zur Absicherung einer hohen Qualität des Arbeitsumfeldes und damit der Lebensqualität zu sichern (verbessertes Mikroklima, Staubbindung, psychologische Wirkungen), vorhandene ökologische Qualitäten zu sichern (Vegetationsbestand/Bodenschutz) und Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen.
Dieses erfolgt im Änderungsbereich durch die Sicherung eines Sockelbestandes an großkronigen Bäumen und die Pflanzung einer Laubgehölzhecke sowie durch den Erhalt von Teilen des Baumbestandes.

6.3 Immissionsschutz

Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sind durch das Vorhaben, das mit dem Bebauungsplan zugelassen werden soll, einzuhalten.
Auf der Grundlage eines entsprechenden Gutachtens[2] werden immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt, bei deren Einhaltung die maßgeblichen Immissionswerte an der benachbarten Bebauung nicht überschritten werden.
Die Festsetzung ist entsprechend der Planungsstufe Bebauungsplan abstrakt. In der Umsetzung wird eine Reihe von Maßnahmen zu treffen sein, vor allem eine Schallabschirmung des Anlieferungsbereiches und Begrenzung der Anlieferungszeiten.

[2] Manfred GORITZKA und Partner: Schallgutachten 2132/06; Leipzig 2006

7. Stadttechnische Erschließung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind vorhanden.
Im Einzelnen besteht folgende Situation:

HWA Abwasser
Es besteht ein Grundstücksanschluss DN 200 im Seerosenweg (Mischsystem). Das Regenwasser kann nur aus max. 50 % der Grundstücksfläche ungedrosselt abgeleitet werden. Für die darüber hinaus anzuschließenden Flächen ist eine Abflussdrosselung auf 45 l/(s*ha) vorzusehen.

HWA Wasser
Der Bereich ist trinkwasserseitig von der Delitzscher Straße erschlossen.

EVH Elektroversorgung
Die Versorgung ist gesichert. Es kann je nach der angemeldeten Leistung eine Trafostation erforderlich werden.

EVH Gasversorgung
Im nördlichen Grenzbereich der Delitzscher Straße verläuft eine Gashochdruckleitung. Eine Niederdruckversorgung war vorhanden, ist jedoch derzeit außer Betrieb.

Telekom
Eine Grundstücksanschlussleitung ist vom Seerosenweg aus vorhanden.

.

8. Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	***Größe in qm***	**Anteil in % von Gesamtfläche**
Sondergebiet	6.010	100

9. Planverwirklichung

9.1 Bodenordnung

Da die Planung auf die bestehenden Eigentumsverhältnisse abgestellt ist wird davon ausgegangen, dass zusätzliche Bodenordnungsmaßnahmen nach BauGB nicht erforderlich werden. Die Bodenordnung soll auf freiwilliger Basis durchgeführt werden.

9.2 Kostenschätzung / Kostentragung, Vertragliche Regelungen

Für die Anbindung des Planbereiches an die öffentlichen Verkehrsflächen entstehen der Stadt keine Kosten. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dies betrifft auch die Kosten der äußeren Anbindung in einer zweiten Baustufe bei Ausbau der Delitzscher Straße oder bei erheblicher Steigerung des Verkehrsaufkommens auf der Delitzscher Straße.
Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen sind durch den Investor auf Grundlage eines ebenfalls noch zu schließenden städtebaulichen Vertrages zu finanzieren.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

- Kinderfreundlichkeit

Die Planung lässt grundsätzlich keine nachteiligen Auswirkungen für Kinder und Jugendliche erwarten.
Im Rahmen des mit dem Vorhabenträger zu schließenden städtebaulichen Vertrages wird vereinbart, dass innerhalb der PKW- Stellplatzanlage fußläufig zu nutzende Flächen eindeutig markiert werden. Davon soll sowohl für den Fußgänger als auch für den PKW- Fahrer eine Signalwirkung ausgehen.
Dadurch wird die Voraussetzung für mehr Rücksichtnahme gegenüber dem schwächeren Verkehrsteilnehmer geschaffen und es erhöht sich die Sicherheit bei der Benutzung der Parkplatzfläche insbesondere für Kinder.
Im Bebauungsplan ist eine diesbezügliche Festsetzung nach der neuen BauO LSA durch den Wegfall der Möglichkeit, örtliche Bauvorschriften zu integrieren, nicht mehr möglich. Aus diesem Grund werden die Markierungen nur vertraglich geregelt.

- Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

Die Reaktivierung von Brachflächen ist nach wie vor, auch vor dem Hintergrund des Stadtumbaus ein wesentliches städtebauliches Ziel. Die hier überplante Fläche bietet die Möglichkeit, ein Einkaufs- und Dienstleistungszentrum anzusiedeln, das den Zentrumscharakter des Stadtteils Büschdorf stärken soll. Mit der Planung wird Investitionssicherheit geschaffen. So entsteht die Möglichkeit, kurzfristig auf Ansiedlungsinteressen reagieren zu können.

- Ortsbild

Durch eine Realisierung des Bebauungsplanes wird die gegenwärtig brachliegende Fläche neu geordnet und das Ortsbild damit verbessert.

- Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes wird über das vorhandene Straßennetz und den zukünftigen Ausbau der Delitzscher Straße gewährleistet. Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist von der Delitzscher Straße aus ebenfalls gegeben.

- Belange der Bevölkerung und der Wirtschaft

Die Belange der Wirtschaft werden mit der geplanten Umstrukturierung gefördert. Für die umgebende Wohnbevölkerung entsteht keine problematische Nachbarschaft, maßgebliche Immissionsrichtwerte werden eingehalten, zudem ist die Neuansiedlung wohnungsnaher Arbeitsplätze und Dienstleistungsbetriebe von Vorteil.

- Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

- keine -

B - Umweltbericht

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

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1 werden bisher als Mischgebiet festgesetzte Flächen in einer Größe von ca. 6.010 qm als Sondergebiet für ein Nahversorgungszentrum festgesetzt, das ca. 1.500 qm Verkaufsfläche und ca. 100 Stellplätze umfassen soll. Der Bereich soll dann einen zentralen Teil des Nahversorgungszentrums Büschdorf bilden.

Das Konzept sieht einen Baukörper vor, der parallel zur Delitzscher Straße stehen soll. In dem Baukörper wird der vorgesehene Lebensmittelmarkt untergebracht.
Die Stellplätze werden nördlich des Baukörpers angeordnet. Durch Baumpflanzungen entlang der Delitzscher Straße und die Anlage einer Laubgehölzhecke südlich des Marktes wird der Baukörper gestalterisch integriert.

Das grünordnerische Konzept folgt im wesentlichen den Anforderungen, die sich aus dem notwendigen Eingriffsausgleich ergeben. Dazu werden im Plangeltungsbereich Baumpflanzungen im Stellplatzbereich vorgesehen. Außerhalb des Geltungsbereiches werden weitere Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Wesentliches verkehrliches Ziel ist es, das geplante Nahversorgungszentrum an das bestehende Straßennetz bedarfsgerecht anzubinden.

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

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

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

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

- Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Diese betreffen besonders die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Konkret leiten sich folgende Ziele für das Bearbeitungsgebiet ab:

- Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes. Der Bereich ist von der Delitzscher Straße und dem Seerosenweg gut einsehbar. Die zukünftige Gestaltung der Flächen sollte auf diese „Außenwirkung“ reagieren.

FNP

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

Landschaftsplan

- keine für den Planbereich relevanten Aussagen-

Landschaftsrahmenplan

- keine für den Planbereich relevanten Aussagen-

Ökologisches Verbundsystem Sachsen Anhalt

- keine für den Planbereich relevanten Inhalte -

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Das B-Plan-Bearbeitungsgebiet ist im Bestand eine Brachfläche, die zwischen der Delitzscher Straße im Norden und einem vorhandenen Wohngebiet im Süden liegt. So beeinflusst die Delitzscher Straße mit verkehrsbedingten Immissionen den nördlichen Bereich des B-Plan-Gebietes. Da die Fläche seit längerer zeit unbebaut und –genutzt ist, hat sich entsprechende Ruderalvegetation entwickelt.

Das Gebiet ist rechtswirksam festgesetztes Bauland.

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

2.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

2.1.2.1 Tiere und Pflanzen

Allgemeines

Das Plangebiet selbst ist eine größtenteils nicht versiegelte Brachfläche, welche eine geringe Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften besitzt. Der Bereich war bis Mitte der 1990er Jahre mit den Gebäuden einer Kindertagesstätte bebaut, der Versiegelungsanteil auf dem Grundstück betrug ca. 2.100 qm.
Da die Fläche unbebaut und ungenutzt ist, hat sich Ruderalvegetation entwickelt.

Flora:

- Potenziell natürliche Vegetation:

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

- Vorhandene Vegetation:

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

Fauna:

Die Artenindividuen-Nachweise für Vögel, einer der wichtigen Kennzeiger auf einigermaßen sichere Rückschlüsse zur gesamtfaunistischen Situation, liegen nach dem Brutvogelatlas von Halle und Umgebung (1989) mit den dabei gewählten Kartierrastern von 1x1 km mit 41-50 Individuen in der Summe knapp über der mittleren Artensumme des Gesamtfassungsraumes Halle und Umland von 31 Vogelarten/km². Jedoch ist die Vogeldichte durch den vergleichsweise hohen Artenbesatz des nahe gelegenen Hufeisensees wesentlich mitbestimmt. Die Artendichte ist auf Grund der Kleinstrukturenausstattung des siedlungsnahen Raumes als erwartungsgemäß zu bezeichnen. Im Kartierraster befinden sich keine Rote Liste-Arten.

2.1.2.2 Naturräumliche Einheiten, geologische Zusammenhänge und Boden

Naturräumliche Einheiten

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

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

Geologie:

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

Die ungestörten geologischen Verhältnisse des Umfeldes des Hufeisensees weisen folgende Schichtung auf:

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

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

2.1.2.3 Wasser

Oberflächenwasser:
Im Bearbeitungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das naheste Gewässer zum Plangebiet bildet der "Hufeisensee" als ein künstliches Standgewässer einer ausgehenden Braunkohle- und Kiesförderung.

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

2.1.2.4 Luft, Klima

Regionalklima:
Das Regionalklima ist dem "Börde- und Mitteldeutschen Binnenlandklima", Unterkategorie Saale-Bezirk", kurz vor Übergang zum "Ostdeutsches Binnenlandklima", Unterkategorie "Leipziger Bucht" (im Übergangsbereich Ausklingen der Regenschattenwirkung des Harzes) zuzurechnen.
Kennzeichnendes Merkmal der klimatischen Bedingungen im Östlichen Harzvorland sind Niederschlagsarmut im Lee des Harzes (Jahresmittel mit 509,3 mm), bei vorherrschender Westwindlage (Hauptwindrichtung: WSW mit 15,6% des Gesamtanteiles). Dieses Gebiet ist deshalb

auch dem Mitteldeutschen Trockengebiet zuzuordnen. Allgemein kann das Standortklima als niederschlagsarm, wintermild und als sommerwarmes Trockengebiet des Harzes bezeichnet werden.

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

2.1.2.5 Landschaft

Die Landschaft des Umgebungsraumes ist eine Gemengelage aus fruchtbaren, vorwiegend offengelassenen Ackerböden, Ruderalbrachen, Einzelgehölzen, im Gebiet inzwischen neu entstandenen Wohnbauflächen, Straßen und Wegen, sowie das Gebiet querenden Elektrofreileitungen.
Die näheren Randbereiche sind geprägt von bestehender Kleinsiedlungsbebauung und mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern, die weiteren Randbereiche von einer industriell geprägten Siedlungsrandlage, vorhandener Wohnbebauung und der bergbaulichen Folgelandschaft des Hufeisensees mit seiner tafelbergähnlichen Innenkippe.

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

2.1.2.6 Biologische Vielfalt

Die Flächen im Planbereich unterliegen seit ungefähr 10 Jahren dem Ruderalisierungsprozess. Es handelt sich um siedlungsnahe Freiflächen, deren Arteninventar der Darstellung unter 2.1.2.1 entspricht.
Hierbei wurden keine Rote-Listen-Arten nachgewiesen[3].
Der Biotoptyp siedlungsnaher Ruderalflächen ist in der Umgebung des Standortes häufig vorhanden.
Insgesamt wird einer eher geringen Bedeutung des Standortes für die biologische Vielfalt ausgegangen.

2.1.2.7 Mensch (Gesundheit, Bevölkerung)

Für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit hat das Planungsgebiet eine geringe Bedeutung. Eine Erholungsnutzung findet hier nicht statt, dafür bestehen auch keine Potenziale.
Von erheblicher Bedeutung ist es, dass die künftigen Nutzungen die Immissionsrichtwerte in der Umgebung einhalten.

2.1.2.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

2.1.2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Es sind keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

2.1.2.10 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

[3] vgl. Matthias DÄRR et.al., Bestandserhebung zum Gründordnungsplan Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Halle, Halle, 1993-94

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind im Planungsbereich nicht vorhanden.

2.1.2.11 Weitere Schutzgebiete

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

2.1.2.12 Zusammenfassende Bewertung

Da es sich bei dem Untersuchungsraum um bereits rechtswirksam festgesetztes Bauland handelt, sind nur die Auswirkungen der Planung bewertungsrelevant, die sich aus der Änderung der Festsetzungen ergeben.
Die auf den Bestand bezogenen Feststellungen ergeben bereits insgesamt lediglich geringe bis mittlere Empfindlichkeiten für Eingriffe in die Schutzgüter.

2.1.3 Konfliktanalyse

Schutz-gut	Vorbelas-Tung	Konflikt / Art des Eingriffs Art der Auswirkung	Fläche / Anzahl ca.	Maßnahmen zu Vermeidung (V), Verminderung (M) und Ausgleich (A)	Fläche / Anzahl ca.	Bilanz
Tiere, Pflanzen		Beeinträchtigung durch Lärm (Delitzscher Straße)		Biotopverluste ▪ bau- u. anlagebedingte Fällung von Einzelbäumen 9 St. ▪ Wegfall von Ruderalflächen 15 St. ▪ Wegfall von Einzelbäumen 980 qm ▪ Wegfall von Gehölzen/ Hecken 266 qm ▪ Neuversiegelung 135 qm ▪ Minderung des Artenreichtums durch Biotopverluste		
				▪ Anpflanzung Bäume im Gebiet (A) ▪ Erhalt einzelner Bäume (V) ▪ Herstellen von Hecken (A) ▪ Herstellen von Pflanzflächen (Gehölze) ▪ Entsiegelung externer Flächen (A) und ▪ Herstellen externer öffentl. Grünfl. (A)		
	7 St. 460 qm 200 qm 500 qm 800 qm	Die Biotopwertverluste im Planbereich sind auf gesamtstädtischer Ebene durch Ausgleichsmaßnahmen kompensierbar.				
Boden	Vorhandene	▪ Neuversiegelung bisher	800 qm	▪ Verwendung von wasserdurchlässigen	1.600 qm	Die Wirkung der

	Flächenversiegelung	unversiegelter Bereiche		Flächenbefestigungen (M)		Neuversiegelung ist von mittlerer Intensität, wenn die umfangreichen Stellplatzflächen wasserdurchlässig ausgebildet werden.
Wasser	Vorhandene Flächenversiegelung	▪ Neuversiegelung von Erschließungsflächen, Parkplätzen und Gebäuden	800 qm	▪ Verwendung von wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen (M)	1.600 qm	Die Wirkung der Neuversiegelung ist von mittlerer Intensität, wenn die umfangreichen Stellplatzflächen wasserdurchlässig ausgebildet werden.
Klima, Luft	Beeinträchtigung durch Emissionen (Delitzscher Straße)	▪ Zusätzlicher Verkehr ▪ Ladevorgänge ▪ Technische Anlagen wie Lüfter, Klimageräte u.ä.		▪ Schallschutzfestsetzungen (V)		Die Schallimmission in der Umgebung lässt sich auf ein Maß begrenzen, das der TA Lärm entspricht.
Land-schaftsbild		▪ Neugestaltung der Flächen				Die Neugestaltung wird eingriffsneutral bewertet.
Mensch, Sach- und Kulturgüter		▪ Keine Beeinträchtigung von Sach- und Kulturgütern. ▪ Beeinträchtigungen für den Menschen durch zusätzliche Emissionen		▪ Schallschutzfestsetzungen (V)		Die Schallimmission in der Umgebung lässt sich auf ein Maß begrenzen, das der TA Lärm entspricht.
Gesamtbeurteilung der Konflikte: Eingriffe in die Schutzgüter Klima, Landschaftsbild, Mensch, Sach- und Kulturgüter sind vernachlässigbar gering bzw. tritt keine Verschlechterung ein. Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, sowie Tiere / Pflanzen einschließlich Biodiversität müssen ausgeglichen werden. Hierzu genügen die Maßnahmen im Gebiet nicht, es sind externe Maßnahmen erforderlich.						

2.2 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung/ Nichtdurchführung der Planung

Der Änderungsbereich ist rechtswirksam festgesetztes Bauland. Bei Nichtdurchführung der Änderung wäre in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Entwicklung die Umsetzung der bisherigen Festsetzungen zu erwarten. Hierbei würde eine Bebauung mit Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe entstehen. Bei kombinierter Auswertung des derzeitigen Festsetzungsrahmens aus Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen und grünordnerischen Festsetzungen wäre ein realer Versiegelungsgrad von ca. 50 % der Grundstücksflächen das Resultat. Dies ergibt sich insbesondere daraus, dass die Stellplätze in begrünten Tiefgaragen unterzubringen wären.
Bei Durchführung der Planung erhöht sich der Versiegelungsanteil auf bis zu 90 % der Grundstücksfläche. Dies resultiert im wesentlichen aus der oberirdischen Unterbringung der Stellplätze. Bisher zur Erhaltung festgesetzte Gehölze können beseitigt werden. es handelt sich um Bäume, die nicht zur potenziell natürlichen Vegetation gehören.
Ferner entstehen anlagenbezogene Lärmemissionen, die in ihrer Intensität und Art auf ein umgebungsverträgliches Maß zu beschränken sind.
Weitere wesentliche Veränderungen werden nicht erwartet.

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

2.3.1 Grünordnerische Festsetzungen

2.3.1.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Eine wasserdurchlässige Bauweise der Pkw-Einstellplätze entlastet die Kanalisation, indem es die Niederschläge weitestgehend am Ort des Niederschlages zurückhält. Dieses führt über die Kapillarwirkung und Verdunstung zu einer anteiligen Verbesserung des Mikroklimas am Standort. Die abfließenden Niederschlagsanteile der Einstellflächen werden damit dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt und bleiben somit dem Naturraum erhalten. Unterhalb der wasserdurchlässigen Beläge bleibt ferner Bodenleben erhalten.

2.3.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen hat zum Ziel, die Wohlfahrtswirkungen vegetationsbestandener Freiflächen zur Absicherung einer hohen Qualität des Arbeitsumfeldes und damit der Lebensqualität zu sichern (verbessertes Mikroklima, Staubbindung, psychologische Wirkungen), vorhandene ökologische Qualitäten zu sichern (Vegetationsbestand/Bodenschutz) und Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen.
Dieses erfolgt im Änderungsbereich angesichts der hohen GRZ durch die Sicherung eines Sockelbestandes an großkronigen Bäumen und die Pflanzung einer Laubgehölzhecke sowie das Anlegen eines Pflanzstreifens zur Delitzscher Straße. Damit wird ein Teil des Eingriffs in Natur und Landschaft in direkter Form im Bebauungsplangebiet auszugleichen sein.

Der weitere Ausgleich erfolgt extern durch Flächenentsiegelung.
Hierzu werden entsprechend dem bilanzierten Kompensationsbedarf Teile einer komplexen landschaftspflegerischen Maßnahme im Stadtteil Silberhöhe den Eingriffen im Plangeltungsbereich zugeordnet. Es handelt sich hierbei um die Umwandlung des brachgefallenen Grundstückes Anhalter Platz 4 zu einer öffentlichen Grünfläche.
Es wird abgängige Bausubstanz beseitigt sowie Flächenentsiegelung vorgenommen. Die Maßnahme wirkt sich auf die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Orts- und Landschaftsbild besonders positiv aus.

2.3.1.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Die zusätzlich zum bisher bestehenden Baurecht entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt sind gem. § 1a BauGB auszugleichen.
Dies ist (s. auch Nr. 2.2.2) innerhalb des Plangeltungsbereiches der Änderung nicht möglich. Es werden daher als externe Ausgleichsmaßnahme Flächenentsiegelungen zugeordnet.
Damit werden die zusätzlich entstehenden Eingriffe insgesamt ausgeglichen.

2.3.2 Weitere umweltbezogene Festsetzungen und Maßnahmen

2.3.2.1 Schallschutz

Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sind durch das Vorhaben, das mit dem Bebauungsplan zugelassen werden soll, einzuhalten.
Auf der Grundlage eines entsprechenden Gutachtens[4] werden immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt, bei deren Einhaltung die maßgeblichen Immissionswerte an der benachbarten Bebauung nicht überschritten werden.
Die Festsetzung ist entsprechend der Planungsstufe Bebauungsplan abstrakt. In der Umsetzung wird eine Reihe von Maßnahmen zu treffen sein, wie Schallabschirmung des Anlieferungsbereiches, Begrenzung der Anlieferungszeiten usw.. Die Festlegungen erfolgen vorhabenkonkret im Baugenehmigungsverfahren.

2.3.2.2 Sonstige Maßnahmen

Mögliche archäologische Funde sind den Denkmalbehörden zu melden.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vorhaben

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

<u>Standortalternativen</u>
Zu dem vorgesehenen Standort bestehen in der näheren Umgebung keine Alternativen. Allenfalls in einiger Entfernung finden sich vor allem im Industriegebiet Ost Grundstücke, die von der Erschließung, Größe und Bebaubarkeit eine ähnliche Eignung für eine Einzelhandelsansiedlung wie der Planbereich aufweisen.
Wegen der jeweils ungünstigeren Erreichbarkeit für die Wohnbevölkerung sind diese Standorte aus der weiteren Betrachtung für die Zentrumsansiedlung ausgeschieden.

<u>Ausführung</u>
Die für eine Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums erforderlichen Flächen werden im Planbereich in äußerst kompakter Form vorgesehen. Eine Verringerung des betroffenen Bereiches ist nicht möglich.

<u>Fazit</u>
Zu der vorgesehenen Planung bestehen keine Alternativen gleicher Eignung.

[4] Manfred GORITZKA und Partner: Schallgutachten 2132/06; Leipzig 2006

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Entsprechend der Planungsstufe Bebauungsplan erfolgte die Umweltprüfung überwiegend verbal- argumentativ. Hierzu gibt es folgende Ausnahmen:
Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs aus naturschutzfachlicher Sicht wurden als mathematisches Bewertungsverfahren Vergleichsrechungen nach dem Punktwertsystem „Rheinhessen-Pfalz“ vorgenommen. Näheres ist dem grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan zu entnehmen. [5]
Die Berechnungen für das Schallgutachten wurden softwaregestützt erstellt.

Bei der Bearbeitung sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

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

Die Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag, der vor Planreife und Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger abgeschlossen wird.

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

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

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

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

3.3 Zusammenfassung

Wesentliche Ziele der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1 werden bisher als Mischgebiet festgesetzte Flächen in einer Größe von 6.010 qm als Sondergebiet für ein Nahversorgungszentrum festgesetzt, das ca. 1.500 qm Verkaufsfläche und ca. 100 Stellplätze umfassen soll, die Gegenstand des Änderungsverfahrens ist.

Das Konzept sieht einen Baukörper parallel zur Delitzscher Straße vor. In dem Baukörper wird der

[5] Landschaftsarchitekturbüro Haselbach: Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 8.1. 2. Änderung, Halle 2006

vorgesehene Lebensmittelmarkt untergebracht.
Die Stellplätze werden nördlich des Baukörpers angeordnet. Durch Baumpflanzungen und die Pflanzung einer Laubgehölzhecke wird das Vorhaben gestalterisch integriert.

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

Da es sich bei dem Untersuchungsraum um bereits rechtswirksam festgesetztes Bauland handelt, sind nur die Auswirkungen der Planung bewertungsrelevant, die sich aus der Änderung der Festsetzungen ergeben.
Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden gegenüber dem bisherigen Festsetzungsinhalt aus GRZ und überbaubarer Fläche höhere Versiegelungsgrade zugelassen. Ferner werden Gehölze, die nach den bisherigen Festsetzungen zu erhalten waren, nicht mehr geschützt und können beseitigt werden.
Dies ist durch Kompensationsmaßnahmen in Form von Entsiegelung auszugleichen. Die Entsiegelung erfolgt außerhalb des Änderungsbereiches.

Durch die Änderung wird eine stärker Schall emittierende Nutzung als bisher zugelassen.
Die Auswirkungen wurden schalltechnisch umfassend untersucht und werden durch Festsetzung von Schallpegelbegrenzungen auf ein verträgliches, richtlinienkonformes Maß begrenzt.

Fazit

Eingriffe in die Schutzgüter Klima, Landschaftsbild, Mensch, Sach- und Kulturgüter sind vernachlässigbar gering bzw. tritt keine Verschlechterung ein. Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, sowie Tiere / Pflanzen einschließlich Biodiversität müssen ausgeglichen werden. Hierzu genügen die Maßnahmen im Gebiet nicht, es sind externe Maßnahmen erforderlich.
Die Emissionen aus dem Gebiet werden hinreichend begrenzt.