

Stadt Halle (Saale)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 140.1

Nahversorgermarkt Alfred-Oelßner-Straße



Begründung

Entwurf

Vorhabenträger:

A.O. Halle-Dölau GmbH
Kavaliertstraße 77
06844 Dessau

Planungsbüro:



Philipp-Müller-Straße 10
06110 Halle (Saale)

Inhaltsverzeichnis

A Städtebaulicher Teil	4
1. Planungsanlass	4
2. Räumlicher Geltungsbereich.....	4
3. Übergeordnete und sonstige Planungen, Planungsrecht, Planverfahren	4
3.1 Bestehende planungsrechtliche Situation	4
3.2 Flächennutzungsplan.....	4
3.3 Schutzgebiete.....	5
3.4 Planverfahren.....	5
4. Städtebauliche Bestandsaufnahme	5
4.1 Eigentumsverhältnisse	5
4.2 Baulicher Bestand.....	5
4.3 Verkehrserschließung.....	5
4.4 Stadttechnische Erschließung	5
5. Städtebauliches Konzept.....	6
5.1 Bauungs- und Nutzungskonzept	6
5.2 Verkehrserschließung.....	6
6. Begründung der Festsetzungen	6
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
6.2 Maß der baulichen Nutzung	7
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen	8
6.4 Dachform und Dachneigung	8
6.5 Stellplätze	8
6.6 Nebenanlagen.....	8
6.7 Festsetzungen zum Immissionsschutz.....	8
6.8 Grünordnung	9
6.9 Werbeanlagen.....	9
6.10 Einfriedungen	10
6.11 Öffentliche Verkehrsflächen , Ein- und Ausfahrten	10
7. Stadttechnische Erschließung	10
8. Flächenbilanz	10
9. Planverwirklichung.....	10
10. Wesentliche Auswirkungen der Planung	11
B Umweltbelange	12
1. Ziele des Umweltschutzes	12
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
2.1 Bestandsaufnahme sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands.....	13
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	13
2.1.2 Boden	14
2.1.3 Wasser	15
2.1.4 Luft, Klima.....	15
2.1.5 Landschaft	16
2.1.6 Mensch (Gesundheit, Bevölkerung)	16
2.1.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter	17
2.1.8 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Schutzgebiete	17
2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	17

2.1.10 Zusammenfassende Bewertung.....	17
2.2 Zielkonzept für Umwelt, Natur und Landschaft.....	19
2.3 Umweltbezogene Maßnahmen.....	19
2.3.1 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	19
2.3.2 Weitere umweltbezogene Maßnahmen.....	19

A Städtebaulicher Teil

1. Planungsanlass

Am 28. September 2005 hat der Stadtrat in seiner 14. Tagung den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans Nr.140 der Stadt Halle für das Gebiet Ortskern Dölau gefasst (Besch.-Nr. IV/2005/04984). Planungsziele sind der Erhalt des Standorts als Gebiet zum Wohnen, durchmischt mit kleingewerblichen Strukturen.

Vorausgegangen war die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung der Unterlagen vom 27.Juni 2005 bis 8. Juli 2005 und Durchführung einer Bürgerversammlung am 5.Juli 2005 im Kleinen Saal des Stadthauses.

Im Zuge der Bürgerversammlung wurde die Planung und deren Ziele erläutert. Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerversammlung war der Wunsch nach einem Nahversorger und die Bitte um Prüfung der Einordnungsfähigkeit. Diese Prüfung wurde zugesichert und vorgenommen.

Mit der Firma Arnhemse Ontwikkelings Halle- Dölau GmbH konnte ein Investor gefunden werden, der auf seinem Grundstück Alfred-Oelßner-Str.32, Flurstücke 197 und 198/3 einen Nahversorgermarkt errichten möchte. Das Grundstück des Vorhabenträgers befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 140 Ortskern Dölau.

Anlagen, die auf Grund ihrer Gebäudeabmaße und der für ihre Funktion notwendigen Stellplätze von der Kleinteiligkeit der vorhandenen Strukturen abweichen, sind im Plangebiet nur nach Durchführung eines Planverfahrens umsetzbar. In diesem Verfahren werden die notwendigen Festsetzungen zur Konfliktvermeidung im Wege der Abwägung getroffen.

Mit dem Planverfahren soll unter Beachtung der vorgenannten Grundsätze über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Baurecht für den Nahversorgermarkt geschaffen werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 197 und 198/3 der Flur 2 in der Gemarkung Dölau sowie eine Teilfläche des Flurstücks 11/1 (Straßenland der Alfred-Oelßner-Straße) der Flur 4 derselben Gemarkung. Er erstreckt sich zwischen der Alfred-Oelßner-Straße, ab Bordsteinkante des nördlichen Gehweges, im Süden und der Straße Am Hügel im Norden. Etwa 20 m westlich des Bereiches befindet sich die Einmündung der Alfred-Oelßner-Straße in die Salzmünder Straße. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.288 qm.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen, Planungsrecht, Planverfahren

3.1 Bestehende planungsrechtliche Situation

Der Plangeltungsbereich ist unbeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung wird bezüglich der Art der baulichen Nutzung nördlich, östlich und südlich durch Wohnbebauung sowie westlich an der Salzmünder Straße durch Gewerbe und Kfz.- Handel geprägt. Bei den dort vorhandenen Betrieben handelt es sich um mischgebietstypisches, nicht wesentlich störendes Gewerbe.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Plangeltungsbereich Mischbaufläche dar. Die Planung des mischgebietsverträglichen Marktes mit einer Verkaufsfläche von höchstens 800 qm ist aus dem FNP entwickelt.

Es ist ferner eine Straßenbahn-Wendeschleife dargestellt, die in dem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Halle aus dem Jahr 1997 vorgesehen war. Die Wendeschleife gehört zu einer seinerzeit langfristig geplanten Straßenbahnverbindung von Halle-Neustadt nach Dölau. Diese

Planung wird seitens der Stadt und der HAVAG nicht mehr weiter verfolgt. Die Darstellung kann im Wege der Berichtigung des FNP gemäß § 13a BauGB nach der Aufstellung des Bebauungsplanes entfallen.

3.3 Schutzgebiete

Durch die Planung sind keine Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht oder sonstige Schutzgebiete betroffen. Insbesondere sind keine Schutzgebiete nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH) betroffen.

3.4 Planverfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 140.1 soll in einem Bereich aufgestellt werden, der insgesamt, auch unter kumulierender Berechnung der zulässigen Grundflächen in den vorgesehenen Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 140.2 ff., weniger als 20.000 qm zulässiger Grundfläche enthält.

Die Festsetzungen begründen ferner keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzgebiete insb. nach europäischem Recht, FFH-Richtlinie).

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor. Dieses Verfahren soll für die Planaufstellung zur Anwendung kommen, da insgesamt ein planerisches Interesse an einer Investitionsbeschleunigung besteht.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die beiden überplanten Grundstücke sind Privateigentum. Der Vorhabenträger hat zugesichert, dass er seine Verfügungsberechtigung nachweisen wird.

4.2 Baulicher Bestand

Die beiden überplanten Grundstücke sind unbebaut. Angrenzend befinden sich im Norden, Osten und Süden ein- und zweigeschossige Wohnhäuser. Im Westen grenzen Teile einer ebenfalls wohngenutzten alten Hofanlage an.

4.3 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet wird für den Kfz.-Verkehr über eine Zufahrt an der Alfred-Oelßner-Straße erschlossen. Ein unbefestigter Weg führt quer über das Grundstück von dort zur Straße Am Hügel.

4.4 Stadttechnische Erschließung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungskapazitäten bestehen in der Alfred-Oelßner-Straße. Die erforderlichen Grundstücksanschlüsse müssen neu hergestellt werden. Für die Ableitung des Oberflächenwassers ist eine Drosselung auf 10 Liter je Sekunde zu gewährleisten.

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Das derzeit unbebaute und ungenutzte Grundstück wird mit einem Nahversorgungsmarkt für die umgebende Ortslage Dörlau überbaut. Eine solche Einrichtung fehlt derzeit im unmittelbaren Umfeld dieses Standortes, das in den letzten Jahren an Einwohnern zugenommen hat und auch künftig noch wachsen dürfte. Der jetzt vorgesehene Standort eignet sich durch eine gute Erreichbarkeit für Fußgänger und Radverkehr in örtlich zentraler Lage des alten Dorfkerns besonders für eine Einkaufseinrichtung.

Der Baukörper des Marktes wird zur Vermeidung eines einförmigen, durch die große Baumasse einseitig geprägten städtebaulichen Erscheinungsbildes der Alfred-Oelßner-Straße von der Straße zurück gesetzt. Die Höhenentwicklung des eingeschossigen Gebäudes, das ein Satteldach mit einer Firsthöhe von rund 10 m bei einer Dachneigung von 25° bis 28° und einer Traufhöhe von 4,80 m erhält, ordnet sich ebenfalls in die Umgebung ein. Durch Einfriedungsmauern an den angrenzenden Straßen und eine Begrünung an der Alfred-Oelßner-Straße wird dem dörflichen Charakter des Standortes Rechnung getragen.

5.2 Verkehrserschließung

Der Standort wird für den Kfz.-Verkehr durch eine Ein- und eine Ausfahrt an der Alfred-Oelßner-Straße erschlossen. Dabei befindet sich die Einfahrt an der Ostseite gegenüber der Hufelandstraße und die Ausfahrt an der Westseite. Durch diese Anordnung wird gewährleistet, dass es nicht zu Rückstauerscheinungen im Knoten Alfred-Oelßner-Straße / Salzmünder Straße kommt.

Es werden die gemäß der städtischen Stellplatzsatzung erforderlichen 26 Stellplätze sowie darüber hinaus weitere 30 Stellplätze vorgesehen. Die Anordnung zusätzlicher Stellplätze über das rechtlich geforderte Mindestmaß hinaus hat vor allem zum Ziel, eine Belastung der umliegenden Straßenräume durch parkende Fahrzeuge in den Haupteinkaufszeiten zu vermeiden. Sie erhöht zugleich auch die Nutzungsqualität des geplanten Marktes für dessen Kunden.

Die Anlieferung erfolgt einschließlich der notwendigen Rangierbewegungen der LKW auf dem Grundstück.

Die Andienung für den Rad- und Fußverkehr erfolgt über die angrenzenden Straßen. Um kurze Wege zu gewährleisten wird ein privater Fußweg zur Straße Am Hügel vorgesehen.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein 4.072 qm großes Betriebsgrundstück fest. Zulässig sind ein Nahversorgermarkt und Läden der Lebensmittelbranchen mit zusammen bis zu 800 qm Verkaufsfläche. Es ist ein Sortiment von Waren des täglichen Bedarfs vorgesehen.

Nachteilige Auswirkungen des Marktes im Sinne des § 11 (3) BauNVO sind nicht gegeben. Der Markt dient der Versorgung des Stadtteils Dörlau. Hier ist bisher, bei einem Einzugsgebiet von ca. 4.000 Einwohner nur eine Grundversorgung vorhanden. Der Standort liegt städtebaulich integriert in der Ortslage in einer Baulücke. Mit der eindeutigen Sortimentsabgrenzung und Verkaufsflächenbegrenzung wird zudem das Entstehen eines unerwünschten Subzentrums vermieden.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche sind aufgrund der Ausrichtung des Vorhabens auf ein Nahversorgungsangebot, wegen des derzeit diesbezüglich nicht völlig abgedeckten Bedarfs im Einzugsbereich und wegen der Einhaltung des Schwellenwerts nicht wesentlich. Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche befinden sich in Heide-Nord (D-Zentrum) und in Halle-Neustadt (B-Zentrum). Die Entfernungen sind mit mindestens 3 km nach Heide-Nord und ca. 5 km nach Halle-Neustadt so groß, dass die Dölauer Bevölkerung aus der Umgebung des jetzt geplanten Standortes hier voraussichtlich keine eindeutige Einkaufspräferenz haben wird. Umsatzumverteilungen zuungunsten der vorhandenen Zentren werden sich daher auf verschiedene Standorte streuen und aller Voraussicht nach keine gefährdenden Größenordnungen erreichen. Zudem soll die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche nicht dazu dienen, ergänzende Nahversorgungseinrichtungen unterhalb des Schwellenwertes der Großflächigkeit zu verhindern.

Die Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sind positiv. Insbesondere ist die fußläufige Erreichbarkeit für die Bevölkerung hierfür von Bedeutung.

Die Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung sind unwesentlich. Sie beschränken sich auf die notwendige Herstellung der Grundstücksanschlüsse. Die verkehrlichen Auswirkungen sind bei einem prognostizierten Verkehrsaufkommen von 76 Kfz. / Stunde im vorhandenen Straßennetz verträglich. Die Salzmünder Straße als örtliche Haupterschließungsstraße liegt in unmittelbarer Nähe der Ausfahrt des Marktes. Durch die Trennung von Ein- und Ausfahrt und die Anordnung der Einfahrt im Osten des Grundstückes wird eine ausreichende Abstandslänge zwischen der Einmündung Alfred-Oelßner-Straße/Salzmünder Straße erreicht, so dass die Gefahr eines Rückstaus in die Salzmünder Straße vermieden wird. Eine Verteilung von Ziel- und Quellverkehren auf Wohnstraßen ist wegen der guten Anbindung an die Salzmünder Straße nicht zu befürchten.

Bezüglich der Emissionen und anderen Auswirkungen auf die Umwelt wird nachfolgend in der Begründung der Festsetzungen zum Immissionsschutz noch ausgeführt, dass keine wesentlichen bzw. schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Durch Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe in der unmittelbaren Umgebung des jetzt geplanten Standortes könnte eventuell ein planerisch nicht gewollter Zentrumsansatz entstehen. Die Stadt Halle (Saale) wird durch Aufstellung von Bebauungsplänen in der Umgebung des Standortes deshalb Fehlentwicklungen vorbeugen und eine überwiegend für die Wohnnutzung geeignete Entwicklung fördern.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche (GR) von max. 1.200 qm, die einer Grundflächenzahl von 0,3 entspricht, die maximal zulässige Grundstücksversiegelung von 80 %, sowie die Höhenfestsetzungen für den Baukörper als First- und Traufhöhe qualifiziert bestimmt.

Die festgesetzten Maßzahlen sind aus der Architektur des Vorhabens und der Erschließungs- und Freianlagenplanung entwickelt. Sie ordnen sich in die Maßverhältnisse der Umgebung ein. Es sind hier bis zu zweigeschossige Bauten vorhanden, die Traufhöhen von bis zu ca. 7 m und Firsthöhen von bis zu 14 m erreichen. Die noch vorhandenen Scheunen der früheren Hofanlagen weisen ähnliche Maßverhältnisse bezüglich Traufhöhe, Firsthöhe und Dachneigung auf, wie der geplante Baukörper. Die Höhenentwicklung ist mit einem Maß von 4,80 m Traufhöhe und 10,05 m bis 10,80 m Firsthöhe bei einer Dachneigung von 25° bis 28° an die umgebende Bebauung angepasst.

Mit der Festsetzung einer Grundfläche von 1.200 qm als Höchstwert, die hier mit der Geschossfläche identisch ist, wird zusätzlich abgesichert, dass die Regelvermutungsgrenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO durch die geplante Handelsnutzung nicht

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

überschritten werden darf. Die Grundflächenzahl von 0,3 übersteigt das in den früheren Hofanlagen vorhandene Maß von bis zu 0,75 nicht. Ebenso übersteigt der Versiegelungsgrad das in der Umgebung vorhandene Höchstmaß von bis zu 100 % nicht. Er wird vielmehr auf das nach der BauNVO vorgesehene Höchstmaß von 80 % begrenzt.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine überbaubare Grundstücksfläche von 22,5 m x 48,2 m für den Hauptbaukörper sowie 16,5 m x 5,0 m für den Vorbau mit Einkaufswagenstand festgesetzt. Diese Fläche entspricht der Vorplanung des Vorhabens.

Die früheren Scheunen in der Umgebung weisen vergleichbare Maßverhältnisse wie der geplante Baukörper auf. Die Planung ist also an der umgebenden Bebauung orientiert.

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

6.4 Dachform und Dachneigung

Wie bereits unter Nr. 6.2 ausgeführt wurde nimmt der geplante Baukörper mit seiner Gestaltung, insbesondere auch mit dem relativ flach geneigten, langgezogenen Satteldach des Hauptbauteils und den mit Flachdächern davon abgesetzten Vorbauten, in angenäherter Weise Bezug auf Bauformen der Umgebung, hier auf die aus der Bauhistorie noch vorhandenen Scheunen der alten Hofanlagen. Um diesen städtebaulich an dieser Stelle sinnvollen Bezug im Einklang mit der Planung des Vorhabenträgers planungsrechtlich abzusichern wird von der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gegebenen Festsetzungsmöglichkeit der Dachform und Dachneigung Gebrauch gemacht.

6.5 Stellplätze

Für das Vorhaben werden 56 Stellplätze vorgesehen. Stellplätze sind entsprechend der Regelungen nach den §§ 12 und 23 BauNVO in den zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Es sind gegenüber der Mindestanforderung nach der Stellplatzsatzung von 26 Stellplätzen weitere 30 Stellplätze vorgesehen. Dies hat, wie unter Nr. 6.2 ausgeführt wird, keine für den Standort übermäßige Versiegelung zur Folge. Die zusätzlichen Stellplätze vermeiden in Spitzenzeiten ein Parken im öffentlichen Straßenraum. Da es sich bei den umgebenden Straßen um Wohnstraßen handelt, ist dies so erforderlich.

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

6.6 Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebengebäuden wird auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt, um insbesondere auch für die Zeit nach Fertigstellung des Vorhabens geordnete Verhältnisse sicher stellen zu können. Dies gilt auch für Versorgungsanlagen nach § 14 (2) BauNVO. Auch diese sind ggfs. im Gebäude anzuordnen.

6.7 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sind durch das Vorhaben, das mit dem Bebauungsplan zugelassen werden soll, einzuhalten. Auf der Grundlage eines entsprechenden Gutachtens¹ werden bauliche und organisatorische Maßnahmen festgesetzt, bei deren Umsetzung die maßgeblichen Immissionswerte an der benachbarten Bebauung nicht überschritten werden. Dies gilt für die vorhandenen Wohnnutzungen.

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Dabei hat die Umgebung an der Salzmünder Straße den Schutzanspruch eines Mischgebietes, die anderen umgebenden Grundstücke haben den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes.

Soweit an einem einzelnen Immissionsaufpunkt am Gebäude A.-Oelßner-Str. 30 eine Richtwertüberschreitung vorliegt, ist dies im Rahmen der planerischen Abwägung aus folgenden Gründen vertretbar:

¹ Manfred GORITZKA und Partner: Schallgutachten 2652/08; Leipzig 2008, Ergänzung 2652K/08; Leipzig 2008

Der Immissionsaufpunkt befindet sich an einem potenziell ausbaufähigen, jedoch derzeit nicht mit Wohnräumen versehenen Dachgeschoss. Die Richtwertüberschreitung liegt unterhalb der Wahrnehmungsschwelle von 1 dB(A) und der berechnete Pegel von 55,9 dB(A) tagsüber liegt deutlich unterhalb der vorliegenden Vorbelastung durch Verkehrslärm, die hier mindestens 60 dB(A) beträgt.² Das zur Abschirmung der Innenräume notwendige resultierende Schalldämmmaß ist somit schon wegen des vorhandenen Verkehrslärms und nicht erst wegen der Ansiedlung des Marktes bei einem Ausbau des Dachgeschosses zu gewährleisten. Eine wahrnehmbare Beeinträchtigung der wohnungsnahen Freiflächen ist nicht gegeben.

Die maßgeblichen Immissionsorte liegen jeweils an den nächstgelegenen zulässigen bzw. vorhandenen Wohnbaustandorten bzw. sonstigen Gebäuden mit Aufenthaltsräumen. Die TA Lärm, nach der die Prognose rechnerisch durchgeführt wurden, enthält detaillierte Festlegungen zu den Berechnungsverfahren und zur Wahl der Immissionsorte.

Im Einzelnen sind die Maßnahme wie folgt begründet:

Die Beschränkung der Betriebszeiten ist erforderlich, weil sonst Pegelüberschreitungen in den Nachtzeiten auftreten würden.

Die Einhausung der Anlieferungszone dient der Vermeidung von Pegelüberschreitungen und Geräuschspitzen an den benachbarten Wohngebäuden. Dies gilt ebenso für die Einhausung des Einkaufswagenstandplatzes.

Die haustechnischen Anlagen können erhebliche Auswirkungen haben und sind deshalb nach Art des Emissionsverhaltens und Standortbereichen festgesetzt.

Zur Verminderung der Schallabstrahlung des Parkplatzes muss dieser auf der Ostseite eine Schallschutzwand aufweisen, hier grenzt ein Wohngebäude unmittelbar an. Die Länge dieser Wand beträgt nach dem zugrunde liegenden Gutachten mindestens 24 m. Ferner müssen glatte Oberflächen und bei Pflasterflächen ungefaste Steine verwendet werden. Dies dämpft die Abrollgeräusche der Reifen.

6.8 Grünordnung

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.

Mit dem Anpflanzen von Bäumen an der Alfred-Oelßner-Straße und auf dem Parkplatz wird der Straßenraum städtebaulich gefasst. Die dominierende Wirkung der versiegelten Flächen auf dem Parkplatz wird durch gliedernde Pflanzstreifen mit Bäumen gemindert.

Die Pflanzung einer Laubgehölzhecke bildet einen gestalterischen Übergang zwischen dem großen Baukörper des Marktes und der umgebenden, dörflich geprägten Bebauung. Zudem wird ein Teil der auf dem Grundstück zulässigerweise entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt ausgeglichen.

6.9 Werbeanlagen

Um die Einfügung des geplanten Marktes in die umgebende Wohnbebauung zu gewährleisten wird die Zahl und Ausformung der Werbeanlagen, die nicht am Gebäude angebracht sind, begrenzt.

² Umweltatlas der Stadt Halle (Saale), www.halle.de, 2009

6.10 Einfriedungen

Die dörfliche Bebauung der umgebenden Ortslage Dörlau wird ganz wesentlich durch die vorhandenen Grundstückseinfriedungen als verputzte Wände, als Ziegel- oder Natursteinmauern geprägt. Für den geplanten Neubau wird dieses Motiv wegen der damit erzielbaren Einfügung in die Umgebung aufgenommen, um eine als gestalterischer Fremdkörper in der Umgebung wirkenden Anlage zu vermeiden.

6.11 Öffentliche Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten

Der Gehweg an der Nordseite der Alfred-Oelßner-Straße wird in den Plangeltungsbereich einbezogen, da der Vorhabenträger hier Ein- und Ausfahrten anlegen muss und der Gehweg instand zu setzen ist. Der Gehweg ist vorhandene öffentliche Verkehrsfläche.

Die Einfahrt wird an die Ostseite des Grundstückes gelegt. Von der Salzmünder Straße kommende Fahrzeuge müssen hier links einbiegen und dabei ggfs. warten. Dies kann zu einem Rückstau in den Spitzenzeiten führen. Diese soll nicht bis in die Salzmünder Straße reichen, weshalb die Einfahrt den größeren Abstand zur Salzmünder Straße als die Ausfahrt aufweist.

7. Stadttechnische Erschließung

Die angrenzend an das zu bebauende Grundstück vorhandenen Versorgungsleitungen verfügen über eine ausreichende Kapazität, um eine Ver- und Entsorgung der geplanten Nutzung sicher zu stellen. Die Schaffung der Hausanschlüsse obliegt dem Vorhabenträger. Er wird bis zum Abschluss des Durchführungsvertrages mit der Stadt auch den Abschluss entsprechender Versorgungsverträge nachweisen. Dabei wird eine Drosselung des Regenwasserabflusses in das anliegende Trennsystem auf 10 Liter/Sekunde durch Bau eines Staukanals auf dem Grundstück gewährleistet. Es besteht ferner aufgrund der Bodenverhältnisse die Möglichkeit, Versickerungsanlagen für das unverschmutzte Oberflächenwasser der Dachflächen einzurichten.

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend DVGW- Arbeitsblatt 405 für ein ländliches Mischgebiet mit weniger als drei Vollgeschossen und offener Bauweise mit 48 m³/h aus dem anliegenden Trinkwassernetz sicher gestellt.

8. Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Größe in m ²	Flächenanteil in %
- Vorhabengebiet nach § 12 BauGB	4.072	95,0
(darin Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)	(487)	(12,0)
- Öffentliche Verkehrsflächen	216	5,0
Summe	4.288	100,0

9. Planverwirklichung

Die Verwirklichung des VEP wird mit einem Durchführungsvertrag abgesichert. Für die Stadt Halle (Saale) ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

Die Reaktivierung von Brachflächen ist nach wie vor, auch vor dem Hintergrund des Stadtbbaus, ein wesentliches städtebauliches Ziel. Die hier überplanten Flächen bieten die Möglichkeit der Ansiedlung einer Handelsnutzung, die benachbarte Zentren nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt. Der vorgesehene Lebensmittelmarkt verbessert die wohnungsnahе Versorgung der Wohnbevölkerung und trägt so zur Attraktivität des Wohnens in Halle-Dörlau bei.

Ortsbild

Durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine derzeit brach liegende Fläche einer neuen Nutzung zugeführt und somit ein Beitrag zur Verbesserung des Ortsbildes geleistet.

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist über das vorhandene öffentliche Straßennetz gewährleistet. Negative Auswirkungen auf das vorhandene Verkehrsnetz sind nicht zu erwarten.

Belange der Bevölkerung und der Wirtschaft

Wesentliche Beeinträchtigungen der bestehenden Handelsbetriebe sind nicht zu erwarten.

Für die umgebende Wohnbevölkerung entsteht keine Verschlechterung der Ausgangslage, da sich die Immissionssituation nicht über das nach TA Lärm zulässige ändert. Durch die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes wird das wohnungsnahе, ohne längere Fahrtstrecken erreichbare Einkaufsangebot verbessert.

Familienverträglichkeit

Die Familienverträglichkeit der Planung wurde geprüft. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Familienverträglichkeit.

Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Alle vorhabenbezogenen Kosten trägt der Vorhabenträger. Für den städtischen Haushalt hat die Planung keine nachteiligen Auswirkungen.

B Umweltbelange

1. Ziele des Umweltschutzes

Unabhängig von der Notwendigkeit einer Umweltprüfung nach §2a BauGB gewährleistet die Bauleitplanung in der Abwägung die 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.“

Zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sind nach §1 (6) Nr. 5 Bau GB und §1 (6) Nr. 8 BauGB des weiteren 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 Salzmünder Straße und Alfred-Oelßner-Straße gut einsehbar. Die zukünftige Gestaltung der Flächen sollte auf diese „Außenwirkung“ reagieren.
- Minimierung der Bodenversiegelung, Beachtung der gesetzlichen Obergrenzen.
- Einhaltung der Obergrenzen der TA Lärm.

FNP

Der Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich derzeit Mischbaufläche (M) dar. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung mit 800 qm Verkaufsfläche, ist eine Änderung dieser Darstellung nicht erforderlich.

Bebauungspläne

Der weiter nördlich an das Plangebiet angrenzende Geltungsbereich des Bebauungsplanes 121 Dörlau – Kirchweg sieht folgende grünordnerischen Ziele vor:

- Erhalt eines relativ stark durchgrüntes Gebietes.
- Schaffung attraktiver Straßen- bzw. Wegeverbindungen in Ost-West und Nord-Süd-Richtung.
- Erhaltung und naturnahe Gestaltung der Gräben.

Landschaftsplan

Aufgrund der Lage Dörlaus zwischen Dörlauer Heide und den nördlich angrenzenden Offenlandgebieten unterstreicht der Landschaftsplan (Stand Entwurf, 1994) die Bedeutung des Biotopverbundes, den es bei der Weiterentwicklung der Ortslage zu berücksichtigen gilt.

„Die Ortslage Dörlau gehört durch ihre besondere Lage im strukturreichen Gebiet zwischen der Dörlauer Heide und der Porphyrkuppenlandschaft zu den, naturräumlich gesehen, empfindlichsten Siedlungsgebieten der Stadt. Sie ist zugleich ein begehrter Wohnstandort (...) Zur Erhaltung und Entwicklung eines umfassenden Biotopverbundes zwischen dem Stadtwald und dem Offenland sind umfangreiche waldbauliche und Flurgestaltungsmaßnahmen vorgesehen. Es sind Korridore von Bebauung, Verkehrsstrassen und intensiven Naherholungsnutzungen freizuhalten (...).“

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 15 NatSchG LSA geht nicht unmittelbar auf das Planungsgebiet ein, er hebt jedoch die Bedeutung der Dörlauer Heide hervor, welche als Restwald innerhalb der Agrarlandschaft zu einem der ältesten Schutzgebiete im Stadtgebiet

zählt (der Schutzstatus geht auf das Jahr 1952 zurück). Unter anderem wird die Erweiterung des LSG Döläuer Heide um die Waldflächen westlich Dölaus, nördlich und südlich des Bezirkskrankenhauses angestrebt. Des Weiteren wird für das LSG folgender Schutzzweck formuliert:

- einziges, größeres geschlossenes Waldgebiet der Region, das zwei NSG einschließt.
- Lebensraum und Refugium für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten, u. a. 4 vom Aussterben bedrohte Fledermausarten.

Ökologisches Verbundsystem Sachsen Anhalt

Das ökologische Verbundsystem Sachsen-Anhalts unterstreicht die Bedeutung des Biotopverbundes im Allgemeinen. Selbst nur sehr kleine, lineare oder punktuelle Biotopelemente können eine wichtige Trittsteinfunktion übernehmen.

Auf das Planungsgebiet bezogen wird insbesondere dem LSG Döläuer Heide als größtes zusammenhängendes Waldgebiet im Stadtgebiet (mit den darin enthaltenen NSG's Lintbusch und Bischofswiese) eine große Bedeutung beigemessen.

Andere Fachpläne und Umweltgutachten

Für das Plangebiet liegen Umweltfachpläne aus den Bereichen Immissionsschutz und Niederschlagswasser vor.

Die Erkenntnisse aus dem Lärmgutachten wurden bei der Entwicklung der Baufelder berücksichtigt.

Aus dem Bereich der Unteren Wasserbehörde wurde eine „Einschätzung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser im B - Plangebiet 140 - Ortskern Döläu“ vom September 2005 erarbeitet (G.E.O.S., 2005), die ebenfalls Eingang in den Bebauungsplan gefunden hat.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

a) Bestand

Allgemeines

Das Plangebiet ist eine größtenteils nicht versiegelte Brachfläche, welche eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften besitzt. Der Bereich war bis Mitte der 1990er Jahre bebaut, der Versiegelungsanteil auf dem Grundstück betrug ca. 30 %.

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

Flora:

Dominant als Baumart sind Birken. Vereinzelt sind auch Ahorn (div.) und Obstbäume vorhanden. Die Krautschicht wird durch Stauden und Gräser in relativ artenarmer Zusammensetzung bestimmt (u.a. Weidelgras, Kamille, Löwenzahn, Distel). Insgesamt sieben vorhandene Birken sind durch die Baumschutzsatzung der Stadt Halle geschützt.

Fauna:

Die vorhandenen Vegetations- und Baustrukturen des Siedlungsraumes lassen eine mittlere bis geringe Artendichte, vor allem das Vorkommen von Kulturfolgern, erwarten.

Artenvielfalt, Artenschutz

Vorkommen streng geschützter Arten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

b) Prognose

Durch die vorgesehene Bebauung wird die vorhandene Vegetation bis auf insgesamt 2 Ahorn und 3 Birken am westlichen Rand beseitigt. Die vorgesehenen Eingriffe in den Baumbestand führen nach der Baumschutzsatzung der Stadt Halle für insgesamt 7 Birken zu Ersatzpflichten.

Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz sowie die Pflicht zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt ist nach § 13a BauGB nicht vorgeschrieben. Aus ortsgestalterischen Gründen wird die Anpflanzung von insgesamt 12 Bäumen, 8 Eschen an der Alfred-Oelfner-Straße und 4 Hainbuchen auf dem Parkplatz, sowie von rund 370 qm Strauchpflanzung vorgesehen. Damit wird auch ein anteiliger Ausgleich der entstehenden Eingriffe bewirkt.

2.1.2 Boden

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

a) Bestand

Geologie

Der Ortsteil Döläu wird von der Halleschen Störung beeinflusst. So wird der nordöstliche Bereich des Bearbeitungsgebietes von der Großeinheit der Halleschen Scholle bzw. dem Hallischen Vulkanitkomplex geprägt, der südwestliche Teilbereich wird durch die Nietlebener Mulde bzw. Merseburger Scholle beeinflusst, welche sich aus Zechstein, Buntsandstein und Muschelkalk zusammensetzt.

Insgesamt betrachtet sind die geologischen Untergründe von Döläu sehr heterogen, teilweise setzen sie sich aus holozänen Abschleppmassen aus Sand, Schluff und Ton zusammen, zum anderen aus Quarzsanden, die im Oligozän entstanden sind. Darüber hinaus durchragen Kuppen des Oberen Halleschen Porphyrs das Bearbeitungsgebiet.

Geländere relief/Hangneigung

Das Gebiet wurde von der saaleeiszeitlichen Grundmoräne bedeckt, welche die Oberflächen-gestalt maßgebend geprägt hat.

Der tiefste Bereich befindet sich im Nordosten des Bebauungsplans (mit ca. 95.00 m ü NHN). Nach Südwesten steigt das Gelände auf 98.10 m ü NHN an.

Bodentypen

Das Bearbeitungsgebiet rund um Döläu zählt zu der Bodenregion der Löss- und Sandlöss-landschaften.

Bodenphysikalische und -chemische Eigenschaften

Der geologische Untergrund (meist Porphyr), welcher mit einer flachgründigen Oberboden-schicht bedeckt ist, bewirkt, dass das Grundwasser gestaut bzw. nur geringfügig geleitet werden kann. Dies führt zu Stauwasser und in Abhängigkeit zu Regenereignissen zu hohen Grundwas-serständen. Entsprechend einer vom Umweltamt beauftragten Einschätzung sind die anstehen-den Bodenverhältnisse nicht versickerungsfähig. Der Boden weist eine mittlere bis geringe Wasserhaltekapazität auf. (G.E.O.S., 2005)

Naturnähe

Die Böden Döläus wurden aufgrund der lange zurückreichenden Siedlungsgeschichte über Jahrhunderte hinweg stark anthropogen beeinflusst. Das natürliche Bodenprofil ist durch die langjährige Nutzung in seiner Natürlichkeit gestört worden.

b) Prognose

Durch die geplante Bebauung wird das Schutzgut Boden auf bisher unversiegelten Flächen, zu 80% irreversibel beeinträchtigt. Die biotischen und abiotischen Bodenfunktionen können nicht mehr aufrechterhalten werden. Der Boden kann nur noch eingeschränkt als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dienen, die wertvollen Puffer-, Filter-, Speicher- und Transformationsei-genschaften des Bodens gehen verloren.

2.1.3 Wasser

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

a) Bestand

Oberflächenwasser:

Im Bearbeitungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer zum Plangebiet bildet der Hechtgraben, der auch als Regenwasservorflut dient. Für die Ableitung in die als Trennkanalisation anliegende Vorflut ist eine Drosselung auf 10 Liter/Sekunde vorzunehmen (Angabe der HWA).

Grundwasser:

Das Grundwasser wurde bei den im Plangebiet vorgenommenen Sondierungen in Tiefenlagen zwischen 2,50 m und 4,70 m unter Geländeoberkante angetroffen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im südlichen Teil des Plangebietes gegeben, im nördlichen Teil wegen des hoch anstehenden Grundwassers nicht gegeben.

b) Prognose

Aufgrund des erhöhten Versiegelungsgrades wird sich die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet verringern. Da eine gezielte Versickerung technisch erschwert ist, wird keine Verminderung dieses Effektes erreichbar sein. Aufgrund der mit einem Staukanal vorzunehmenden Abflussdrosselung wird die zusätzliche Versiegelung keine wesentlichen negativen Effekte auf die Auslastung der Vorflut und Herausbildung von Hochwässern haben.

2.1.4 Luft, Klima

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

a) Bestand

Regionalklima:

Das Regionalklima ist dem "Börde- und Mitteldeutschen Binnenlandklima", Unterkategorie Saale-Bezirk", 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:

Klimatisch ist Dörlau umgeben von Kaltluftentstehungsgebieten. Da die Hauptwindrichtung im Stadtgebiet aus Richtung Südwest ausgeht, profitiert das Bearbeitungsgebiet von den sich südwestlich anschließenden Freiflächen mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Trotzdem wird die Siedlungsfläche als mittelmäßig empfindlich gegenüber einer Nutzungsintensivierung eingestuft. Die Schadstoffe des motorisierten Individualverkehrs dringen von der Salzrüderstraße (als Hauptverkehrsstraße) in das Gebiet ein. Innerhalb der lockeren Bebauung ist ein Abfluss der Schadstoffe nur begrenzt möglich.

b) Prognose

Hinsichtlich des Lokalklimas wird in Folge der zukünftig bebauten und versiegelten Flächen im Geltungsbereich ein Ansteigen der Temperatur bewirkt, was zunächst eine Verschlechterung der klimatischen Situation herbeiführt.

Durch die Berücksichtigung eines angemessenen Grünanteils (Baumpflanzungen) können die eintretenden, mikroklimatischen Beeinträchtigungen mit zunehmendem Grünmasseanteil und Kronenzuwachs sukzessive kompensiert werden.

2.1.5 Landschaft

a) Bestand

Naturraum

Das Plangebiet gehört naturräumlich zum physiographischen Raumtyp der lößtieflehmbestimmten Ebenen und flachwelligen Platten bzw. dem Tal-Hang-Gefüge des Hechtgrabens.

Kulturhistorische Besonderheiten, Kulturlandschaft

Unmittelbar an den Geltungsbereich schließt sich der ursprünglich älteste Siedlungskern Dölaus "Am Hügel" an. Insbesondere Mauerelemente prägen die historischen Ortstrukturen, welche an das Plangebiet anschließen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine kulturhistorischen Besonderheiten.

Naturraumtypische Eigenart

Die ursprünglichen landschaftlichen Zusammenhänge zwischen dem Bearbeitungsgebiet und den sich im Umfeld anschließenden Freiflächen sind im Siedlungsraum des ursprünglichen Ortskerns von Dölaus nicht mehr erkennbar. Die naturraumtypische Eigenart ist durch die Überbauung nicht mehr erkennbar.

Landschafts- und Ortsbild

Dölaus befindet sich am nordwestlichen Stadtrand von Halle, so dass der Ort eine wichtige Funktion im Rahmen des Stadteingangs übernimmt. Das Bearbeitungsgebiet mit umgebenden Baufeldern wurde bereits vor Jahrhunderten durch Menschen besiedelt. Heute stellt sich Dölaus als ein Konglomerat unterschiedlichster Gebäudeformen unterschiedlichster Entstehungszeit dar. Das Siedlungsgemenge setzt sich aus Ein-, Zwei-, und Mehrfamilienhäusern, häufig mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden zusammen. Das Ortsbild stellt sich daher als sehr heterogen dar. Die vorhandenen Grünstrukturen setzen sich aus Privatgärten, aus Brachflächen und aus halböffentlichen Flächen zusammen. Abgesehen von vereinzelt Straßenbäumen entlang der Alfred-Oelßner-Straße sind wenige landschafts- und ortsbildprägende Grünstrukturen vorhanden.

b) Prognose

Die derzeit als ungeordneter, wilder Parkplatz genutzte Brachfläche wird durch einen Baukörper und einen Parkplatz neu bebaut und gestaltet. Die neu zu pflanzenden Alleebäume werden zukünftig eine Fassung der Alfred-Oelßner-Straße gewährleisten und zum anderen die Parkplatzfläche gliedern. Mauerelemente greifen die Gestaltungssprache des historischen Ortsbildes auf und werden einerseits dem Lärmschutz andererseits auch der räumlichen Fassung dienen. Neben den gestalterischen Aufwertungen wird eine neue Fußwegeverbindung die fußläufige Verflechtung Dölaus verbessern.

2.1.6 Mensch (Gesundheit, Bevölkerung)

a) Bestand

Für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit hat das Planungsgebiet eine geringe Bedeutung. Eine Erholungsnutzung findet hier nicht statt, dafür bestehen auch keine Potenziale. In Teilbereichen, die von der Salzrüder Straße beeinflusst werden, ist das Schutzgut Mensch durch Straßenlärm vorbelastet. Die Grenzwerte der Verkehrslärmverordnung von 59 dB (A) tagsüber und 49 dB (A) nachts werden überschritten. Der Geltungsbereich wird derzeit als wilder Parkplatz und zur Querung genutzt.

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

b) Prognose

Durch die Bebauung verbessert sich die Infrastruktur im Wohngebiet. Die neue Fußwegeverbindung gewährleistet die fußläufige Wegeverbindung von Nord nach Süd. Festgesetzte aktive Lärmschutzmaßnahmen tragen dazu bei, dass keine zusätzlichen Lärmbelastungen durch die zukünftige Nutzung für die angrenzende Wohnbebauung entstehen werden. Von dem Vorhaben gehen keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch aus.

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

2.1.7 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 Betrachtung der Umweltbelange.

2.1.8 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Schutzgebiete

Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und andere Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Es sind keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zu erwarten.

2.1.10 Zusammenfassende Bewertung

Die getroffenen Feststellungen ergeben insgesamt geringe bis mittlere Empfindlichkeiten für Eingriffe in die Schutzgüter und Umweltbelange. Die Planung führt nicht zu wesentlichen schädlichen Umweltauswirkungen und/ oder wesentlichen Verschlechterungen des Ausgangszustandes.

Tabelle 1: Zusammenfassende Bewertung / Konfliktanalyse

Schutzgut	Vorbelastung	Konflikt / Art des Eingriffs Art der Auswirkung	Fläche / Anzahl	Maßnahmen zu Verminderung (V), Verminderung (M) und Ausgleich (A)	Fläche / Anzahl ca.	Bilanz
Tiere, Pflanzen	Beeinträchtigung durch Lärm und Schadstoffe (Salzmünder Straße) Vorhandene Teilversiegelung, ca. 1.300 qm Schotterfläche mit Bauschuttresten	<p>Biotopeverluste</p> <ul style="list-style-type: none"> • bau- u. anlagebedingte Fällung von Einzelbäumen, davon: <ul style="list-style-type: none"> • nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume • sonstiger Baumbestand • Wegfall von Ruderalflächen • Versiegelung, davon: <ul style="list-style-type: none"> • bisher teilversiegelte Flächen (Schotter, Bauschuttreste) • bisher unversiegelte Flächen (1.950 qm) • Neuversiegelung bisher unversiegelter Bereiche 	<p>25 St. (7 St.) (18 St.) 1.950 qm 3.250 qm (1.300 qm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Anpflanzung Bäume im Gebiet (A) • Erhalt einzelner Bäume (V) • Herstellen von Hecken (A) • Herstellen von Pflanzflächen (Boden-decker) 	<p>12 St. 7 St. 370 qm 440 qm</p>	Gemäß § 13a BauGB erfolgt keine rechnerische Bilanzierung.
Boden	Vorhandene Teil-Flächenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> • Neuversiegelung bisher unversiegelter Bereiche 	(1.950 qm) s.o.	••	--	Natürliche Bodenfunktionen werden irreversibel beeinträchtigt.
Wasser	Vorhandene Teil-Flächenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> • Neuversiegelung von Erschließungsflächen, Parkplätzen und Gebäuden 	s.o.	<ul style="list-style-type: none"> • Versickerung des unverschlussten Oberflächenwassers von den Dachflächen (M) • Abflussdrosselung 	--	Die Wirkung der Neuversiegelung ist von verminderter Intensität, wenn das anfallende Oberflächenwasser teilweise versickert wird.
Klima, Luft	Beeinträchtigung durch Emissionen (Salzmünder Straße)	<ul style="list-style-type: none"> • Zusätzlicher Verkehr • Ladevorgänge • Technische Anlagen wie Lüfter, Klimageräte u.a. 	--	• Schallschutzfestsetzungen (V)	--	Die Schallimmission in der Umgebung lässt sich auf ein Maß begrenzen, das der TA Lärm entspricht.
Land-schaftsbild	--	<ul style="list-style-type: none"> • Neugestaltung der Flächen 	--	--	--	Die Neugestaltung wird ein-griffsneutral bewertet.
Mensch, Sach- und Kulturgüter	--	<ul style="list-style-type: none"> • 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 sind aufgrund der Durchführung einer Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB hier nicht ausgleichspflichtig. Zudem besteht bereits gemäß § 34 BauGB Baurecht.						

2.2 Zielkonzept für Umwelt, Natur und Landschaft

Mit Einführung des § 13a in das Baugesetzbuch Ende des Jahres 2006 wurde die Möglichkeit geschaffen, Maßnahmen der Innenentwicklung beschleunigt und ohne Ausgleichsmaßnahmen zu planen. Das umweltpolitische Ziel ist hier eine Privilegierung von Planungen der Innenentwicklung gegenüber der Inanspruchnahme des Außenbereichs. Maßnahmen der Innenentwicklung führen regelmäßig zu einer geringeren Neuversiegelung, einem geringeren zusätzlichen Aufkommen an Verbindungs- und Pendlerverkehren und einer geringeren Eingriffsintensität in Arten und Biotope als vergleichbare Maßnahmen im Außenbereich. Diesen Zielaussagen entspricht die vorliegende Planung im Vergleich mit einer Planung im Außenbereich.

Des Weiteren sind folgende Ziele zu beachten:

- Ortsgestalterischer Ausgleich für wegfallenden Baumbestand, Eingrünung des Standortes.
- Minderung der Versiegelungswirkung durch teilweise Oberflächenwasserversickerung
- Begrenzung des Versiegelungsgrades auf das gesetzlich zulässige Höchstmaß von 0,8.
- Begrenzung der Lärmimmissionen, die durch das Vorhaben verursacht werden gemäß TA Lärm.

2.3 Umweltbezogene Maßnahmen

2.3.1 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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 Plangebiet angesichts der hohen GRZ durch die Sicherung einer Mindestanzahl an großkronigen Bäumen und die Pflanzung einer Laubgehölzhecke. Damit wird auch ein Teil des Eingriffs in Natur und Landschaft unabhängig von der hier nicht bestehenden Ausgleichspflicht in direkter Form im Plangebiet auszugleichen sein.

2.3.2 Weitere umweltbezogene Maßnahmen

a) Immissionsschutz

Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sind durch das Vorhaben, das mit dem Bebauungsplan zugelassen werden soll, einzuhalten. Maßgeblich sind für die benachbarten Grundstücke im Westen des Vorhabensgebietes an der Salzmünder Straße die Richtwerte für Mischgebiete, ansonsten die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete.

Die konkreten baulichen und organisatorischen Maßnahmen, die zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte erforderlich werden, sind festgesetzt. Es handelt sich im wesentlichen um die folgenden Maßnahmen:

- Einhausung der Anlieferzone und der Einkaufswagenstandplätze.
- Anordnung der Lüftungsanlagen an der Nordwestecke des Gebäude, Pegelbeschränkung der Anlagen.
- Betriebsbeschränkung auf die Tagzeiten (6.00- 22.00 werktags) und den Vormittag (08.00 – 12.00) an Sonn- und Feiertagen.
- Einfriedung mit einer schallabschirmend wirksamen Mauer auf der Ostseite des Betriebsgrundstücks, glatte Oberflächen für befahrbare Flächen zur Minderung von Abrollgeräuschen.

b) Sonstiges

Mögliche archäologische Funde sind den Denkmalbehörden zu melden.