

STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 166 „Sondergebiet
Baumarkt Delitzscher Straße/Grenzstraße“

Begründung zur Satzungsfassung

Stand 23. Juni 2016



Stadt Halle (Saale)
Fachbereich Planen
06100 Halle (Saale)

Planungsbüro:
StadtLandGrün
Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
1.	Planungsanlass und -erfordernis	5
2.	Räumlicher Geltungsbereich	5
2.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	5
2.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	6
3.	Planungsziele, -zwecke und Verfahren	6
4.	Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen	8
4.1	Übergeordnete Planungen	8
4.1.1	Landesentwicklungsplan	8
4.1.2	Regionalplan	11
4.1.3	Flächennutzungsplan	12
4.1.4	Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan	12
4.1.5	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	13
4.1.6	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	13
4.1.7	Sonstige Planungen/Konzepte	15
4.1.8	Vorhabenplanung	16
4.2	Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben	17
5.	Städtebauliche Situation	18
5.1	Eigentumsverhältnisse	18
5.2	Vorhandene Nutzung und Bebauung	19
5.3	Infrastruktur	21
5.3.1	Soziale Infrastruktur	21
5.3.2	Verkehrsinfrastruktur und Erschließung	21
5.3.3	Technische Infrastruktur	23
5.4	Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten	25
5.4.1	Naturräumliche Einordnung	25
5.4.2	Pflanzen und Tiere	25
5.4.3	Klima/Luft	25
5.4.4	Wasser	25
5.4.5	Topografie	25
5.4.6	Boden/Baugrund/Altlasten	25
5.4.7	Landschaftsbild/Erholung	26
5.5	Immissionen	26
5.5.1	Schallbelastungen	26
5.5.2	Sonstige Belastungen	27
6.	Planungskonzept	28
6.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept (gemäß § 1 BauNVO)	28

6.2	Freiraum- und Grünkonzept.....	28
6.3	Verkehrskonzept.....	29
6.3.1	Motorisierter Individualverkehr.....	29
6.3.2	Fußgänger und Radverkehr.....	31
6.3.3	Ruhender Verkehr.....	31
6.4	Stadttechnische Erschließung.....	32
6.4.1	Wasserversorgung.....	32
6.4.2	Entwässerung.....	33
6.4.3	Energieversorgung.....	34
6.4.4	Telekommunikation.....	35
6.4.5	Abfallentsorgung.....	35
6.5	Planungsalternativen.....	35
7.	Ergebnisse der Beteiligungen.....	37
8.	Begründung der Festsetzungen.....	40
8.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen.....	40
8.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	40
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	44
8.1.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	45
8.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	45
8.1.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	46
8.1.6	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	48
8.1.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	48
8.1.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	49
8.1.9	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).....	50
8.2	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB).....	52
8.3	Hinweise.....	52
9.	Flächenbilanz.....	53
10.	Auswirkungen der Planung.....	54
11.	Planverwirklichung.....	57
B.	Umweltbericht.....	58
1.	Einleitung.....	58
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele des Bauleitplans.....	58
1.2	Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bauleitplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange.....	58
2.	Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen.....	59

2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	59
2.1.1	Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum.....	59
2.1.2	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	60
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	70
2.2.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft	70
2.2.2	Konfliktanalyse	71
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	73
2.3.1	Maßnahmenkonzept zur Eingriffsregelung.....	74
2.3.2	Maßnahmen zum Immissionsschutz	76
2.3.3	Sonstige Maßnahmen.....	79
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	79
3	Zusätzliche Angaben	79
3.1	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	79
3.1.1	Methodik.....	79
3.1.2	Hinweise auf Schwierigkeiten	80
3.1.3	Quellen	80
3.2	Maßnahmen zur Überwachung.....	80
3.2.1	Absicherung der Maßnahmen.....	80
3.2.2	Monitoringkonzept	80
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	81

Anlagen:

Anlage 1	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 166, Juli 2015
Anlage 2	Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Hornbach Bau- und Gartenmarktes mit angeschlossenem Baustoff-Drive-In in Halle (Saale), August 2014
Anlage 3	Verkehrsplanerische und Verkehrstechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 166, April 2015
Anlage 4	Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 166, 16. April 2015
Anlage 5	Bestandsplan
Anlage 6	Geotechnische Untersuchungen Neubau Hornbach-Baumarkt, April 2014

A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Planungsanlass und -erfordernis

Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist ein aktuell brachliegender Standort an der Kreuzung Delitzscher Straße/Grenzstraße im Osten von Halle (Saale) innerhalb eines gewerblich geprägten Umfeldes. Die ehemalige Bebauung wurde zwischenzeitlich zurückgebaut.

Geplant ist die Errichtung eines Baumarktes mit Gartenmarkt und Drive-In-Baustoffhandel auf einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 9.800 m².

Da die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in der Regel mit schädlichen Umweltauswirkungen bzw. erheblichen Auswirkungen auf verschiedene städtebauliche Belange, wie die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, verbunden ist, ist eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB nicht gegeben. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich außer in Kerngebieten nur in Sonstigen Sondergebieten nach § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Zur umfassenden Betrachtung der Auswirkungen, die von der Umsetzung des Vorhabens voraussichtlich ausgehen werden, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel erforderlich.

Im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung sind mit der Planung vor allem die folgenden möglichen Konfliktpunkte zu betrachten:

- Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale)
- Verteilung des erhöhten Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz
- Auswirkungen möglicher Emissionen – insbesondere Lärm - auf schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans setzt sich aus zwei Teilbereichen zusammen. Der Geltungsbereich A umfasst im Wesentlichen die Fläche für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und der Geltungsbereich B die Ausgleichsfläche.

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Geltungsbereich A

Der Geltungsbereich A des Plangebietes befindet sich im Stadtgebiet Halle Ost unmittelbar südwestlich der Kreuzung Delitzscher Straße/Grenzstraße. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 4 Hektar.

Innerhalb des Plangebietes liegen die folgenden Flurstücke der Flur 7 der Gemarkung Halle: 33/51, 33/59, 447, 449, 453, 455, 517 und 522, wobei das Flurstück 447 den überwiegenden Teil des Plangebietes einnimmt.

Östlich der Grenzstraße schließt die Gemarkung Büschdorf an.

Geltungsbereich B – Ausgleichsfläche

Diese Teilfläche befindet sich gleichfalls im Stadtgebiet Halle-Ost südlich des Geltungsbereichs A in einer Entfernung von ca. 1 km.

Der Geltungsbereich B umfasst die Flurstücke 423 und 471 der Flur 7 der Gemarkung Halle.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Geltungsbereich A

Das Plangebiet wird in diesem Bereich wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Delitzscher Straße,
- im Osten durch die Grenzstraße,
- im Süden überwiegend durch eine angrenzende gewerbliche Gleisanlage (bzw. die südliche Grenze des Flurstücks 455) und
- im Westen durch einen Privatweg (bzw. die westliche Grenze des Flurstücks 33/51).

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Abgrenzung zu den Straßen entspricht der Grenzen der Planfeststellungsverfahren Delitzscher Straße und Haupterschließungsstraße Gewerbegebiete Halle Ost – Bauabschnitt 3b.

Geltungsbereich B –Ausgleichsfläche

Dieser Bereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch einen Trinkwasserspeicher und eine Brachfläche,
- im Osten und Süden durch die Europachaussee und
- im Westen durch die Bahntrasse Halle-Leipzig.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Festsetzung des Geltungsbereiches bemisst sich an den Kriterien der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung sind unter Pkt. 1 ausgeführt. Die genaue Abgrenzung ist entsprechend § 9 Abs. 7 BauGB der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Planungsziele, -zwecke und Verfahren

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel und hier speziell für einen Baumarkt soll das Plangebiet (hier: Geltungsbereich A) als Einzelhandelsstandort für ein spezielles, nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment entwickelt werden. Im Planverfahren sind die Auswirkungen und Randbedingungen zur Erreichung dieses Ziels zu untersuchen und abzuwägen.

Dazu zählen zunächst die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Halle (Saale). Neuansiedlungen insbesondere von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, müssen dahingehend geprüft werden, ob sie mit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept verankerten Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Halle (Saale) vereinbar sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

Durch das Vorhaben wird ein Verkehrsaufkommen erzeugt, das erhebliche Auswirkungen auf das angrenzende Straßennetz hat. In einem begleitenden Verkehrsgutachten war zu prüfen, ob bzw. unter welchen Bedingungen dies bewältigt werden kann. Zudem sind mit dem fließenden und ruhenden Verkehr Schallemissionen verbunden, die Wirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung haben können.

Der Standort bietet durch seine innenstadtnahe Lage und die sehr gute Anbindung auch an das Netz des ÖPNV eine besondere Attraktivität in Form kurzer Wege. Mit seiner Revitalisierung wird die Stadt dem Gebot der vorrangigen Innenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen des Planverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. In ihr werden die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter sowie die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung bzw. zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ermittelt und anschließend im Umweltbericht dargestellt.

Am 22. Mai 2014 wurde mit den betroffenen Fachbehörden der Stadtverwaltung ein Scopingtermin zur Bestimmung des Untersuchungsrahmens und der Untersuchungstiefe für die jeweiligen Schutzgüter durchgeführt. Im Ergebnis des Scopings waren Untersuchungen zum speziellen Artenschutz und zum Schallschutz durchzuführen.

Das Planverfahren erfolgt auf der Grundlage der §§ 2 ff. BauGB als Regelverfahren mit einer zweimaligen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB werden nicht erfüllt. Die zu erwartende Größe der Grundfläche würde zwar den Schwellenwert nach § 13 a Abs. 1 Ziffer 2 erfüllen, mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird aber ein Vorhaben vorbereitet, das der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Anlage 1 Ziffer 18.8 unterliegt. Im Rahmen des Scoping sind auf der Grundlage der Kriterien nach Anlage 2 UVPG mögliche Auswirkungen des Vorhabens geprüft worden. Im Ergebnis dessen waren erhebliche Umweltauswirkungen insbesondere im Hinblick auf den Artenschutz und den Schallschutz zu befürchten. Daher war die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 a Abs. 1 Ziffer 2 BauGB nicht anzuwenden.

Der Bebauungsplan wird als Angebotsplanung nach §§ 8 und 9 BauGB für einen Baumarkt entwickelt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25. Juni 2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 166 „Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße/Grenzstraße“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplans lfd. Nr. 28 „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel, Delitzscher Straße“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Beschlüsse erfolgte am 9. Juli 2014 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 15.

Mit dem Vorentwurf vom 24. Juni 2015 wurde in der Zeit vom 8. Juli 2015 bis 10. August 2015 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 13 vom 30. Juni 2015.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 7. Juli 2015 übergeben. Sie wurden auch aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30. März 2016 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 166 „Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße/Grenzstraße“ in der Fassung vom 03. November 2015 bestätigt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Vorlage-Nr. VI/2015/01468).

Der Entwurf wurde mit der Begründung einschließlich Fachgutachten und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 21. April 2016 bis zum 24. Mai 2016 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 7/2016 vom 13. April 2016. Mit Schreiben vom 14. April 2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Parallel wurden die vorgenannten Verfahrensschritte zur Änderung des Flächennutzungsplans lfd. Nr. 28 durchgeführt. Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur FNP-Änderung wurde vom Stadtrat am 22. Juni 2016 gefasst. Die Planung wird zur Genehmigung eingereicht.

Zu den Ergebnissen der Beteiligung wird auf Pkt. 7 der Begründung verwiesen.

4. Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen

4.1 Übergeordnete Planungen

4.1.1 Landesentwicklungsplan

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan (LEP) 2010** des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt trat der LEP 2010 am 13. März 2011 in Kraft. [1]

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

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

Diese sind folgendermaßen definiert:

„Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken ... (LEP Z 33).“

Gemäß Ziel Z 41 des LEP ist eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge insbesondere in den Zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln. Hierbei sollen die besonderen Anforderungen von jungen Familien und der unterschiedlich mobilen Bevölkerungsgruppen, insbesondere älterer Menschen und Menschen mit Behinderungen, bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert werden.

Relevant für die vorliegende Planung sind weiterhin folgende Ausführungen:

Zu den Grundsätzen der Entwicklung der Siedlungsstruktur gehört eine Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden. Dies soll u.a. unter Nutzung der vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) erreicht werden (LEP G 13).

„Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden (LEP Z 46).“

„Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (LEP Z 47).“

„Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

- 1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,*
- 2. sind städtebaulich zu integrieren,*
- 3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,*

4. *sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,*
5. *dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen“ (LEP Z 48).*

Die genannten Voraussetzungen werden von dem geplanten Vorhaben am Standort erfüllt. Das Projekt entspricht der zentralörtlichen Funktion des Oberzentrums Halle.

Dem hält die Oberste Landesentwicklungsbehörde in ihrer Stellungnahme entgegen, dass die Planung nicht mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sei. Die geplante Ansiedlung würde die ausgeglichenen Versorgungsstrukturen sowie ihre Verwirklichung beeinträchtigen, da sie den Entwicklungszielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) entgegensteht. Die Auseinandersetzung mit den Zielen 47 und 48 ist zu ergänzen und das Konzept zwingend fortzuschreiben.

Das Ziel 47 des LEP orientiert auf das Beeinträchtigungsverbot. Nach dem Beeinträchtigungsverbot ist zu prüfen, ob von dem Einzelhandelsgroßprojekt wesentliche Beeinträchtigungen auf die Komponenten einer ausgeglichenen Versorgungsstruktur und deren Verwirklichung ausgehen. Hierbei sind aus raumordnerischer Sicht Kennziffern zur Zentralitätsentwicklung und zur Nachfrageentwicklung im Einzugsbereich des Zentralen Ortes zu prüfen.

Diese Prüfung ist erfolgt. In dem Gutachten des Büros Junker und Kruse aus dem Jahr 2010, das dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zugrunde liegt, wurde u. a. festgestellt, dass die durchschnittliche Kaufkraftbindung des halleschen Einzelhandels über alle Warengruppen nur bei rund 85 % liegt, für ein Oberzentrum eher unterdurchschnittlich. Die Bindungsquote im Bereich der Bau- und Gartenmarktsortimente beträgt sogar nur 65,5 %, was bedeutet, dass rund 35 % der Kaufkraft in diesem Bereich aus Halle abfließt. Die Kaufkraftabflüsse aus Halle sowie die nicht nach Halle fließende Kaufkraft aus dem Umland wurden mit der starken Wettbewerbssituation, bedingt durch die räumliche Nähe der Konkurrenzstandorte im Umland, begründet. Nahezu alle diese Umlandstandorte entsprechen nicht den heutigen Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung, denn sie liegen nicht in einem Ober- oder Mittelzentrum, sind städtebaulich nicht integriert und mit öffentlichen Verkehrsmitteln schwer, per Rad oder zu Fuß oft gar nicht erreichbar. In dieser Hinsicht kann in der Delitzscher Straße ein Standort geschaffen werden, der mit den Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung in Einklang steht und das Ungleichgewicht hinsichtlich der Zentralität zugunsten des Oberzentrums korrigiert.

Der Gutachter hatte sich auch mit den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen unter der Voraussetzung von verbesserten Kaufkraftbindungsquoten beschäftigt, wobei er Aspekte der demographischen Entwicklung und der Kaufkraftentwicklung berücksichtigt hat. Obwohl der Gutachter noch von einem Einwohnerrückgang sowohl in der Stadt als auch im Umland ausgehen musste, was sich in der Realität für die Stadt Halle (Saale) nicht bestätigt hat, kam er zu dem Ergebnis, dass die Branche Baumarktsortimente den quantitativ größten Entwicklungsspielraum aufweist, und dieses noch vor den Schließungen der Praktiker- und Max Bahr-Baumärkte.

Das Beeinträchtigungsverbot besagt auch, dass das Vorhaben keine wesentlichen schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Orten und ihrer zentralen Versorgungsbereiche ausüben darf. Zudem darf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht beeinträchtigt werden.

Die Verträglichkeit wurde in dem Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) aus dem Jahr 2014 nachgewiesen [7]. So gehen von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Lagen in der Stadt Halle (Saale) oder in anderen Gemeinden aus. Der Schwellenwert des

Beeinträchtigungsverbots für nicht zentrenrelevante Sortimente von maximal 20 % Umsatzumverteilung bzw. von maximal 10 % Umsatzumverteilung für zentrenrelevante Sortimente wird laut Gutachten an keinem der untersuchten Standorte auch nur ansatzweise erreicht. Städtebauliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sind auszuschließen.

Das Vorhaben beeinträchtigt ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie deren Verwirklichung nicht und steht damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Die Ausweisung eines Sondergebietes für Einzelhandel entspricht damit grundsätzlich der zentralörtlichen Funktion des Oberzentrums Halle und dem Verflechtungsbereich des Oberzentrums.

Zum Ziel 48 des LEP kann aufbauend auf den vorstehenden Ausführungen festgestellt werden, dass der Einzugsbereich des Vorhabens den Verflechtungsbereich des Oberzentrums nicht überschreitet.

Der Standort ist städtebaulich integriert. Es handelt sich um eine innenstadtnahe Brachfläche, die nachgenutzt wird. Sie befindet sich in ca. 2 km Entfernung zum Stadtzentrum von Halle (Saale).

Sowohl die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Nahverkehr als auch über Fuß- und Radwege ist gegeben. Durch die unmittelbar angrenzende Haltestelle der Straßenbahn und die Nähe zum Umsteigepunkt am Hauptbahnhof ist eine sehr gute Anbindung für den ÖPNV zu verzeichnen. Das gleiche trifft für den Fuß- und Radverkehr zu. Die angrenzenden Straßen werden von entsprechenden Wegen begleitet, die in das städtische Netz eingebunden sind.

Gefährdungen für eine verbrauchernahe Versorgung gehen von einem Bau- und Gartenmarkt mit dem für diese Märkte typischen Sortiment nicht aus. Da das Kernsortiment von Baumärkten der nicht zentrenrelevanten Sortimentsgruppe zuzuordnen ist, ist mit der Ansiedlung keine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt verbunden. Die im Baumarktsortiment enthaltenen zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Randsortimente werden durch Festsetzungen im parallel zur FNP-Änderung in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 166 „Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße/Grenzstraße“ begrenzt. Die verträgliche Größenordnung ergibt sich aus dem für das Vorhaben vorliegenden Fachgutachten der GMA. Damit kann eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung im Umfeld ausgeschlossen werden.

Durch die Planung wird es zu keiner unverträglichen Belastung durch auftretende Personen- und Lastkraftwagenverkehre in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten kommen. Der Standort ist in einem gewerblich vorgeprägten Umfeld angesiedelt. Besonders schutzwürdige Gebiete sind lediglich in Form eingestreuter Kleingartenanlagen vorhanden. Bezüglich der erhöhten Lärmemissionen werden auf der Grundlage von Schallprognosen im Bebauungsplan Nr. 166 Regelungen getroffen, die schalltechnische Konflikte ausschließen.

Zudem besteht über die Grenzstraße, die Delitzscher Straße und weiter die Osttangente und deren in Umsetzung befindliche Verlängerung eine sehr gute Einbindung in das übergeordnete Straßennetz. Das erhöhte Verkehrsaufkommen kann mit Durchführung von Anpassungsmaßnahmen bewältigt werden. Dies wird auch durch ein vorliegendes Gutachten belegt. Die Delitzscher Straße wurde erst vor kurzer Zeit ausgebaut.

Damit entspricht das Vorhaben auch dem Ziel 48 des LEP.

Zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) wird auf Pkt. 4.1.6 der Begründung verwiesen.

4.1.2 Regionalplan

Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle hat den **Regionalen Entwicklungsplan (REP)** für die Planungsregion aufgestellt. Er wurde durch die Regionalversammlung am 27. Mai 2010 und am 26. Oktober 2010 beschlossen sowie durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20. Juli, 4. Oktober und 18. November 2010 genehmigt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 wurde der Regionale Entwicklungsplan in Kraft gesetzt. [2]

Der Regionale Entwicklungsplan gibt unter Ziel 5.2.7 die bereits angeführten raumordnerischen Vorgaben des LEP zu Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel wieder.

Im REP finden sich darüber hinaus folgende, für das Plangebiet relevante Ausweisungen:

Das Plangebiet liegt im Oberzentrum Halle und im Verdichtungsraum Halle, als Teil des Ordnungsraumes.

Als Ziel für den Ordnungsraum Halle wird formuliert, dass durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur hinzuwirken ist. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden (5.1.2.8. Z).

Straßenverkehr (Nr. 5.9.3.)

Die Delitzscher Straße nördlich des Plangebietes wird als Straße mit regionaler Bedeutung dargestellt, die zu erhalten bzw. so auszubauen ist „... dass Unfallhäufungsstellen und –linien sowie Leistungsfähigkeitsengpässe beseitigt werden (5.9.3.7. Z).“

Unter den einzelfachlichen Grundsätzen in Pkt. 6.19 – Handel/Dienstleistungen – wird formuliert:

„Eine räumlich ausgewogene und an den Bedürfnissen der Menschen ausgerichtete Versorgung soll sichergestellt werden.“

Die Urbanität der Städte und Gemeinden soll durch angemessene Handels- und Dienstleistungseinrichtungen gefördert werden.“

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

Die Regionalversammlung der Regionale Planungsgemeinschaft Halle (RPG Halle) hat mit Beschluss Nr. III/07-2012 vom 27. März 2012 beschlossen, den REP Halle fortzuschreiben und das entsprechende Planverfahren eingeleitet. Die Veröffentlichung des Erlasses zur Fortschreibung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Halle am 28. April 2012.

Darüber hinaus hat die Regionalversammlung beschlossen, die Erfordernisse der Raumordnung des REP Halle gem. Kapitel 2 des LEP LSA 2010 „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung Siedlungsstruktur (Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge und großflächiger Einzelhandel)“ vom laufenden Verfahren abzutrennen und in einem separaten sachlichen Teilplan zu bearbeiten (Beschluss-Nr. III/01-2014). Das entsprechende Planverfahren wurde eingeleitet und die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht erfolgte u.a. im Amtsblatt der Stadt Halle am 25. Juni 2014. Inzwischen ist der Entwurf des Sachlichen Teilplans von der Regionalversammlung beschlossen und für die öffentliche Beteiligung freigegeben wurden. Er liegt in den Kreis- und Gemeindeverwaltungen sowie am Dienstsitz der RPG Halle vom 25. April 2016 bis zum 20. Juni 2016 öffentlich aus.

Regionalplanerische Belange werden nach Einschätzung der Geschäftsstelle der RPG Halle von dem Vorhaben nicht betroffen.

4.1.3 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem **Flächennutzungsplan (FNP)** zu entwickeln.

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Halle (Saale) sieht im Flächennutzungsplan (rechtskräftig seit dem 10. September 1998) für den Standort und das direkte Umfeld verschiedene Nutzungen vor. [3]

Innerhalb des Geltungsbereichs A des Plangebietes ist die Fläche südwestlich der Kreuzung Grenzstraße/Delitzscher Straße in ca. 50 m Tiefe begleitend zur Grenzstraße als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ ausgewiesen. Westlich daran schließt sich entlang der Delitzscher Straße ebenfalls in ca. 50 m Tiefe eine gemischte Baufläche an. Die restlichen Flächen südlich und östlich der öffentlichen Grünfläche sind als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Zu den gewerblichen Bauflächen wird ausgeführt, dass diese je nach den örtlichen Gegebenheiten des Einzelfalls als Gewerbe- oder Industriegebiet entwickelt werden können.

Die Delitzscher Straße sowie die Grenzstraße (im angrenzenden Abschnitt) sind als sonstige örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Innerhalb der Delitzscher Straße ist die Trasse der Straßenbahn gesondert gekennzeichnet.

Östlich an die Grenzstraße schließen sich zusammenhängende gewerbliche Bauflächen an, die Delitzscher Straße wird dabei überwiegend von einem ca. 50 m tiefen, als gemischte Baufläche dargestellten Streifen begleitet.

Nördlich der Delitzscher Straße sind Grünflächen (Sportplätze) und gemischte Bauflächen bis zu einer Tiefe von ca. 130 m dargestellt. Die nächstgelegene Wohnbaufläche im Nordwesten (Freiimfelder Straße) hat einen Abstand von ca. 250 m zum äußeren Rand des Plangebietes. Südlich im Abstand von über 200 m weist der FNP zudem Kleingartenanlagen aus.

Für die Entwicklung einer Fläche für großflächigen Einzelhandel am Standort bedarf es im Flächennutzungsplan der Darstellung einer Sonderbaufläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung. Somit kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die daher erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.

Der Geltungsbereich B des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan anteilig als sonstige Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün) sowie als Fläche zur Ver- und Entsorgung dargestellt. Da sich die hier getroffenen Festsetzungen zum Ausgleich nur auf einen geringen Flächenanteil beziehen, der dieser Ausweisung zudem nicht entgegensteht, ist eine Anpassung des FNP in diesem Bereich nicht erforderlich.

4.1.4 Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan

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

Der gesamte Bereich soll durch gliedernde Grünelemente gestalterisch und ökologisch aufgewertet werden. Dabei sollen bestehende Grünflächen miteinander vernetzt werden. Dies gilt vor allem im Verlauf für einen großräumigen Grünzug zwischen Hufeisensee, Dautzsch und Goldberg Schneisen für Kaltluftströmungen zu hochbelasteten Bereichen sollen freigehalten werden. Im Bereich Kanenaer Weg wird zudem die Wegeverbindung in den Erholungsraum Hufeisensee durch diesen Bereich geführt werden.

4.1.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Für die Stadt Halle (Saale) wurde ein **Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK – Stand 2007)** erarbeitet [4]. Das ISEK stellt eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und findet seine Rechtsgrundlage in § 171b BauGB. Seinem Rechtscharakter nach zählt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept zu den informellen Planungen. Es ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen. Im ISEK für die Gesamtstadt werden keine für die Planung relevanten Aussagen getroffen.

Im „Räumlichen Leitbild Halle 2025 plus“ [5] wird das hierarchisch gestufte Zentrenmodell in Karte 5 dargestellt. Dem Standort wird in diesem Zusammenhang keine Funktion zugewiesen.

Das Stadtgebiet Halle-Ost, dem das Plangebiet zuzuordnen ist, wird unter Pkt. 5.3 wie folgt beschrieben:

„Der hallesche Osten bezeichnet ein ausgedehntes Gebiet, das im großen Bogen durch Gleisanlagen und Bergbaufolgelandschaften von den benachbarten Stadtteilen getrennt ist und sich bis zur Stadtgrenze an der Autobahn 14 erstreckt. Dazu gehört u.a. die stark gewerblich-industriell durchsetzte Stadterweiterung Halle-Ost um die Freiimfelder Straße. Aus den vorhandenen, vielfältigen Nutzungsstrukturen und den zu beobachtenden Tendenzen ergeben sich für die Teilgebiete voneinander stark abweichende Entwicklungsperspektiven. ...“

Für das vorhandene Gewerbegebiet Halle-Ost entlang der Delitzscher Straße sind nach Fertigstellung der Europachaussee (HES) Entwicklungsimpulse zu erwarten. Aufgrund der direkten Lage an der Bahntrasse, der Belastung durch unmittelbare Nachbarschaft zu Gewerbebetrieben und des problematischen städtebaulichen Erscheinungsbildes wird die Bedeutung des Quartiers Freiimfelde als Wohngebiet weiterhin abnehmen. Eine vielversprechende langfristige Zukunftsperspektive, auch mit Blick auf den Ausbau des Güterbahnhofs, wäre eine gemischte oder gewerbliche Nutzung. ...“ [5, S. 19]

Am 21. November 2012 hat der Stadtrat die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2007 als Integriertes Stadtentwicklungskonzept Halle 2025 beschlossen (Beschluss-Nr. V/2012/10762). Mit Stand vom 20. April 2016 liegt das Konzept im Entwurf vor.

4.1.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

In der Stadtratssitzung am 30. Oktober 2013 wurde als Grundlage zur stadtverträglichen Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben das **„Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale)“** [6] beschlossen (Beschluss Nr. V/2013/11902). Ebenso wie das ISEK stellt es eine von der Stadt beschlossene städtebauliche Konzeption dar, deren Ergebnisse in die Planung einzustellen sind. Für das vorliegend geplante Vorhaben hat dieses Konzept eine besondere Relevanz.

Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben müssen dahingehend geprüft werden, ob sie mit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept verankerten Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung vereinbar sind.

Als allgemeines Ziel für die Gesamtstadt wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept die gezielte und geordnete Entwicklung des großflächigen, auch des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels festgelegt. Großflächige, insbesondere auf nicht zentrenrelevante Kernsortimente ausgerichtete Einzelhandelsstandorte bzw. -standortgemeinschaften, die sich außerhalb des gewachsenen Zentrums befinden, sind – im Sinne einer Arbeitsteilung – ausschließlich als Ergänzungsstandorte aufzufassen.

Aufgrund der üblicherweise nicht zentrenprägenden Kernsortimentsstrukturen von Betrieben wie Baumärkten ist eine Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche aus Sicht

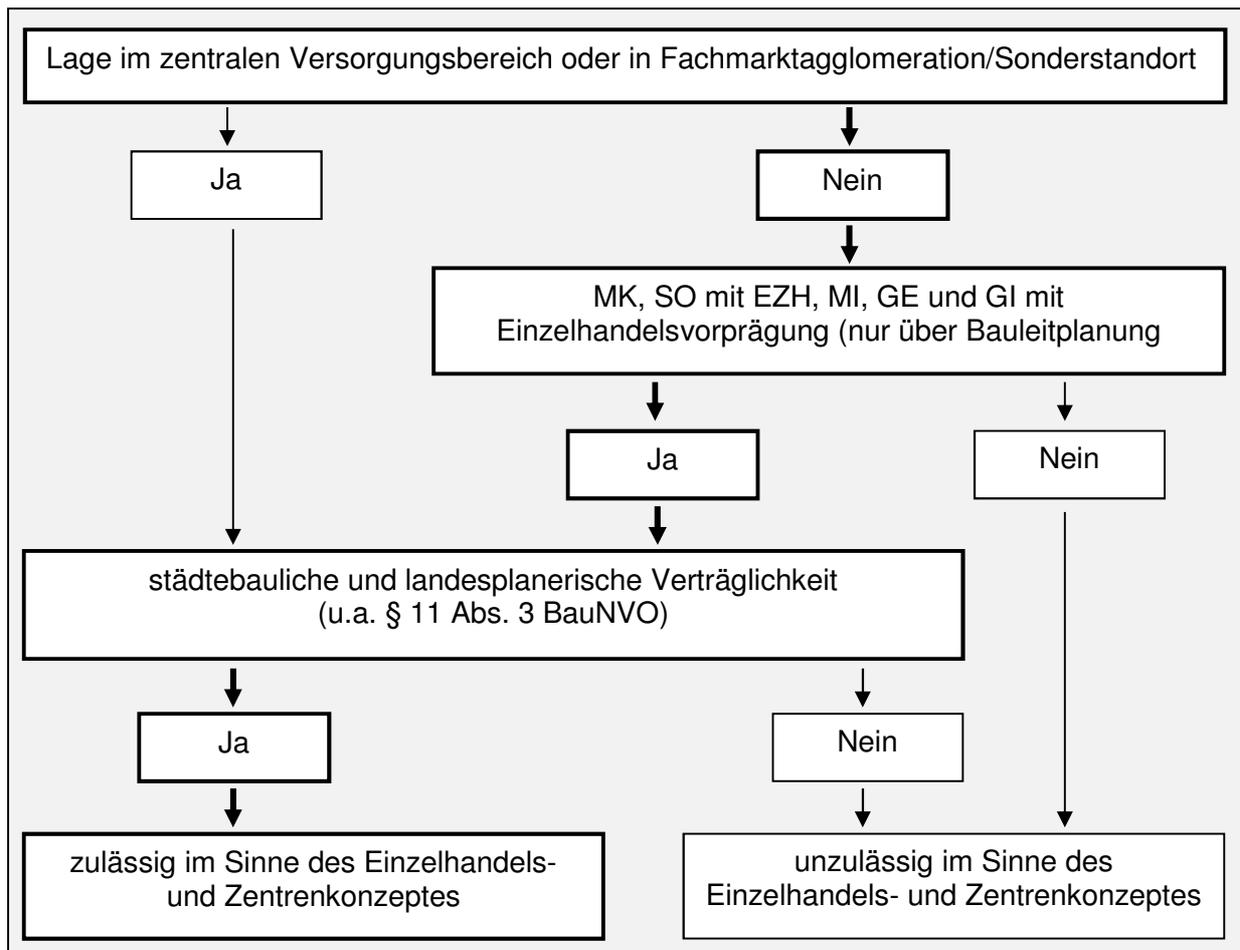
der Stadt- und Zentrenentwicklung als weitestgehend unproblematisch anzusehen. Die zentrenrelevanten Randsortimente dieser Betriebe sind, um nachteilige Auswirkungen auf Zentren zu vermeiden, flächenmäßig zu begrenzen.

Standorte für solche Ansiedlungen sollten neben den zentralen Versorgungsbereichen die drei im Konzept festgelegten Fachmarkttagglomerationen/Sonderstandorte sein, die heute schon überwiegend durch Fachmärkte geprägt sind: das Gewerbegebiet Neustadt, der Standort Magdeburger Chaussee/ Trothaer Straße und der Sonderstandort am Halleschen Einkaufspark als Bestandteil des MesseHandelsZentrums. Weiter wird im Konzept ausgeführt, dass angesichts der in Halle (Saale) bereits vorhandenen Gewerbegebiete mit Einzelhandelsbesatz und deren räumlicher Verteilung eine Einzelhandelsnutzung zumindest für alle Gewerbegebiete, die heute nicht über Einzelhandel verfügen, ausgeschlossen werden soll.

Die Formulierung „soll“ macht aber auch deutlich, dass von den verbindlich beschlossenen Zielen und Grundsätzen in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden kann.

Das Vorhabengebiet liegt zwar nicht innerhalb eines der drei angeführten Standorte jedoch in einem flächenmäßig großen Altindustrie- und Gewerbegebiet, in dem vereinzelt Einzelhandelsnutzungen ansässig sind.

Abb. 1 Prüfschema zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (Quelle: Stadtplanungsamt)



Darüber hinaus wird im Rahmen der Erfassung der Sortimente im Konzept festgestellt, dass unter den Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe die Branche Baumarktsortimente den quantitativ größten Entwicklungsspielraum aufweist.

Aufgrund dessen wurden begleitend zum Bebauungsplan die Auswirkungen des geplanten Vorhabens fachgutachterlich untersucht [7].

Da das Kernsortiment von Baumärkten der nicht zentrenrelevanten Sortimentsgruppe zuzuordnen ist, ist mit der Ansiedlung keine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt verbunden. Die im Baumarktsortiment enthaltenen zentrenrelevanten Randsortimente müssen jedoch durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt, d. h. begrenzt werden. Trotz der teilweisen Abweichung von den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind nachteilige Auswirkungen der Baumarktansiedlung auf die festgelegten zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen. Bei einer weitgehenden Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente im Bebauungsplan wird die grundlegende Zielsetzung des Konzeptes also nicht in Frage gestellt.

Die zentrale Lage und die gute ÖPNV-Anbindung sind positiv im Hinblick auf die Gesamtstadt und eine bevölkerungsnahen Versorgung zu werten.

Auch kann durch die Ansiedlung innerhalb der Stadt die zentrale Funktion Halles als Oberzentrum gegenüber dem Umland gestärkt werden (vgl. dazu auch Pkt. 4.1.1).

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) soll beginnend ab 2016 fortgeschrieben werden. Zu überprüfen sind neben der Ausweisung der zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich Standorten und Anzahl insbesondere auch die Fachmarkttagglomerationen und der Umgang mit Nahversorgungsbetrieben außerhalb von Zentren.

4.1.7 Sonstige Planungen/Konzepte

Durch die Planfeststellung zur „**Haupterschließungsstraße Gewerbegebiet Halle-Ost, Bauabschnitt 3b: Kanenaer Weg - Grenzstraße/Delitzscher Straße (HES, 3b)**“ vom März 2006 wird die östliche Grenze des Plangebietes bestimmt. [8]

Bestandteil sind die an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Knoten Grenzstraße/Delitzscher Straße und G1. Letzterer stellt gleichzeitig den Beginn der „Baustrecke Gewerbegebietsanschluss“ dar.

Die Grenzstraße und die Europachaussee (HES) sind gemäß der vorgenannten Planfeststellung mit den entsprechenden Zufahrtsknoten realisiert und in Betrieb. Gegenwärtig wird die Umsetzung des 4. und letzten Bauabschnitts zwischen der Delitzscher Straße und der B 100 realisiert.

Die Planfeststellung „**Ausbau der Delitzscher Straße inkl. 3. Hauptabschnitt der Straßenbahnneubaustrecke Neustadt-Büschdorf**“ hier: Kanenaer Weg bis Schönnewitzer Straße von 2008 [9] bildet die nördliche Grenze des Plangebietes. Der Abschnitt wurde ebenfalls realisiert. Zum Plangebiet befinden sich zwei Zufahrten für Anlieger.

Der Verkehrsentwicklungsplan 2025 der Stadt Halle (Saale) befindet sich in Bearbeitung. Der Arbeitskreis Verkehrsentwicklungsplan 2025 hat seine Arbeit abgeschlossen und einen Abschlussbericht vorgelegt. Für die Planung zu beachtende Aussagen werden darin nicht getroffen.

Im Nahverkehrsplan der Stadt Halle (Saale) ab 2012 wird als Festsetzung zu den Fahrwegen unter 5.5.3 angeführt, dass die Maßnahmen zur Beschleunigung von Straßenbahnlinien nach verschiedenen Beschleunigungsstufen vorzunehmen bzw. beizubehalten sind. Die angrenzende Linie wird der Beschleunigungsstufe ALPHA mit einer aktiven

Phasenbeeinflussung der LZA durch ÖSPV-Fahrzeuge (vorwiegend bei geringer Streckenbelegung) zugeordnet. Das verkehrspolitische Leitbild der Stadt Halle (Saale) benennt den Abbau von Behinderungen des ÖPNV als eine Zielstellung in Verbindung mit Beschleunigungsmaßnahmen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches für den die Stadt Halle (Saale) verschiedene Förderungen für den Ausbau der Infrastruktur erhalten hat. Die geplante Flächennutzung wurde dem Fördermittelgeber angezeigt und von diesem im Teilwiderrufsbescheid für das Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost bewertet und berücksichtigt. Das endgültige Prüfergebnis vom Fördermittelgeber steht noch aus.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 166 wurden bereits in einem frühen Stadium der Planung verschiedene **Gutachten** beauftragt.

- Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Hornbach Bau- und Gartenmarktes mit angeschlossenem Baustoff-Drive-In in Halle (Saale)
GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH [7]
- Verkehrsplanerische und Verkehrstechnische Untersuchung
Verkehrs-System-Consult Halle GmbH [10]
- Schalltechnische Untersuchungen,
goritzka akustik, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik [11]
- Geotechnischer Untersuchungsbericht,
BGI – Brambach GmbH [18]
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag,
Dipl. Biologe G. Mundt [20]

Die fachgutachterlichen Aussagen zum Verkehr, zur Verträglichkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt sowie die schalltechnischen Untersuchungen wurden bereits in den Vorentwurf eingearbeitet. Die artenschutzrechtliche Untersuchung lag zum Entwurf vor und ist entsprechend in die Planung eingeflossen.

4.1.8 Vorhabenplanung

Für das Vorhaben wurden zunächst die folgenden Entwicklungsvorstellungen für einen anzusiedelnden Baumarkt zu Grunde gelegt [13], die sich jedoch in den wesentlichen Punkten verallgemeinern lassen. Da sie auch die Ausgangsbasis für die Fachgutachten bilden, werden sie im Folgenden kurz erläutert.

Das vorliegende Konzept liegt in dem Betrieb großflächiger Bau- und Gartenmärkte. Ein Schwerpunkt ist der Baustoffbereich mit den eigentlichen Ausbaumaterialien. Die Märkte haben traditionsgemäß einen wesentlichen Anteil an gewerblichen Kunden. Auf sie entfallen etwa 20% bis 25% des Umsatzes.

Auch die innere Gestaltung der Märkte zeigt die traditionelle Nähe zur Baustoffhandlung. Neben großzügigen Kundenwegen ist die Präsentation von Anwendungsbeispielen zu einzelnen Bau- und Ausbauproblemen typisch. An den Baumarkt Baukörper ist ein Baustoffhandel mit „Drive In“ angegliedert, wo der Kunde mit dem Fahrzeug direkt an die Regale fahren kann.

Ein weiterer Konzeptsschwerpunkt liegt in der umfassenden Beratung des Kunden. Für nicht motorisierte Kunden wird ein Warenauslieferungsservice zur Verfügung gestellt. Für den Standort Delitzscher Straße/Grenzstraße in Halle (Saale) sind ca. 70 Arbeitsplätze vorgesehen, zzgl. ca. 3 Auszubildende pro Ausbildungsjahr.

Das Flächenkonzept sieht folgende Aufteilung vor (gerundet):

Bereich	Bruttofläche	Verkaufsfläche (VK)
---------	--------------	---------------------

Baumarkt	5.800 m ²	4.900 m ²
Baustoffzentrum + Baustoff „Drive In“ inkl. gesonderte Stellplätze	2.800 m ²	2.400 m ²
Gartenmarkt Warm- und Kalthalle	1.600 m ²	1.600 m ²
Garten Freiland	900 m ²	900 m ²
Summen	11.100 m ²	9.800 m ²

Der Kundenparkplatz mit ca. 300 Stellplätzen ist zur Delitzscher Straße/Grenzstraße ausgerichtet. Anlieferung und Mitarbeiterstellplätze befinden sich auf den von den öffentlichen Straßen abgewandten Seiten.

Das Sortiment umfasst in den drei Marktbereichen - Baustoffe, Baumarkt, Gartenmarkt - sämtliche Artikel für Haus, Hof und Garten, die den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zuzurechnen sind.

Mit Bezug auf die Sortimentsliste der Stadt Halle (Saale) werden darüber hinaus im Gartenmarkt als zentren- und nahversorgungsrelevantes Randsortiment saisonal Topfpflanzen und ganzjährig Zimmerpflanzen angeboten (max. 400 m² VK). Der Baumarkt bietet zentrenrelevante Randsortimente in Form von Arbeitsbekleidung (ca. 70 m² VK), Heimtextilien (ca. 100 m² VK) sowie Bilderrahmen (ca. 150 m² VK) an [7].

4.2 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben

Ein Baumarkt mit 9.800 m² Verkaufsfläche ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und als solcher nach BauNVO nur in Kerngebieten (wie der halleschen Altstadt) und Sondergebieten mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel zulässig.

Obwohl sich der Standort in der im Zusammenhang bebauten Ortslage befindet, ist eine Genehmigung des Vorhabens nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nicht möglich. Die Zulassungsvoraussetzungen nach § 34 Abs. 1 BauGB (in der näheren Umgebung befinden sich großflächige Einzelhandelsbetriebe) oder § 34 Abs. 2 BauGB (die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Kerngebiet oder einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel) können nicht erfüllt werden.

Zudem ist bezüglich einer gesicherten Erschließung zunächst zu prüfen, ob das angrenzende Straßennetz den vorhabenbedingten Verkehr aufnehmen kann. Sie ist daher für das geplante Vorhaben ebenfalls nicht grundsätzlich gegeben.

§ 34 Abs. 3 BauGB benennt als ergänzende Zulässigkeitsvoraussetzung, dass von dem Vorhaben keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche innerhalb der Gemeinde oder anderen Gemeinden zu erwarten sind. Hinsichtlich des Gebotes der Rücksichtnahme ist darüber hinaus festzustellen, dass große Stellplatzanlagen ggf. Auswirkungen auf stöempfindliche Nutzungen in der Nachbarschaft haben können.

Daraus ergibt sich, dass zur Zulässigkeit des Vorhabens am Standort die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung zwingend erforderlich ist.

Das Plangebiet lag zunächst innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 155 mit einer Gesamtfläche von 198 ha. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25. Januar 2012 gefasst (V/2011/10117). Planungsziel ist die Sicherung des Gewerbegebietes Halle-Ost für gewerbliche Nutzungen gegenüber anderen, dieses Ziel störenden Nutzungen.

Am 10. Juli 2013 wurde für den Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses eine Veränderungssperre beschlossen (V/2013/11689). Sie ist mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 30. August 2013 in Kraft getreten. Ziel der Veränderungssperre ist es, die unkontrollierte Ansiedlung weiterer Wohn- und Einzelhandelsnutzungen zurückzustellen.

Mit dem nunmehr für den Standort Delitzscher Straße/Grenzstraße konkretisierten Planungsziel - Ausweisung eines Sondergebiets für nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel und Untersuchung der Auswirkungen dieses Vorhabens im Einzelnen – wurde der Bereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 155 herausgelöst und die Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplans Nr. 166 durch den Stadtrat beschlossen.

Ein Zielkonflikt zwischen den beiden Bebauungsplänen Nr. 155 und Nr. 166 besteht daher nicht, sie sind hinsichtlich der Planungsabsicht und des Planungserfordernisses nicht vergleichbar.

Da der Bebauungsplan Nr. 166 nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) entwickelt werden kann, ist dieser im Parallelverfahren anzupassen (siehe dazu Pkt. 4.1.3).

5. Städtebauliche Situation

5.1 Eigentumsverhältnisse

Geltungsbereich A

Dieser Geltungsbereich liegt innerhalb der Flur 7 der Gemarkung Halle an der Grenze zur Gemarkung Büschdorf.

Die Flurstücke 33/59, 447 und 517, auf denen das Vorhaben angesiedelt werden soll, hatten bereits mit Aufnahme des Verfahrens einen gemeinsamen Eigentümer, der auch einen Kaufantrag an die Stadt Halle (Saale) zum Erwerb des Splitterflurstücks 449 an der Grenzstraße gestellt hat. Dazu wurde ein Kaufvertrag abgeschlossen.

Innerhalb des Flurstückes 522 befand sich ehemals ein privater Gleisanschluss (Industriegleis). Die Fläche sollte dem Eigentümer der vorgenannten Grundstücke unter der Voraussetzung übertragen werden, dass zum Einen das Flurstück 522 von Eisenbahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG freigestellt und zum Anderen durch die DB Netz AG eine Löschungsbewilligung betreffend der im Grundbuch von Halle Blatt 28078 unter lfd. Nr. 4 eingetragenen Immissionsduldungsverpflichtung und Duldung von Erhaltungs- und Ergänzungsbaumaßnahmen an den Bahnanlagen sowie deren Erweiterung einschließlich der Streckenausrüstung erteilt wird.

Das Eisenbahnbundesamt hat mit Bescheid vom 14. September 2015 die Freistellung des Grundstückes Gemarkung Halle Flur 7, Flurstück 522 in der Fläche von 1.252 m² von Eisenbahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG erteilt. Die DB Netz AG hat am 29. Juni 2015 eine Löschungsbewilligung betreffend der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit erteilt, die grundbuchlich vollzogen ist. Damit konnte das Flurstück erworben werden.

Die Flurstücke 435 und 455 im Süden des Plangebietes befanden sich zunächst noch im Eigentum der LMBV. Dazu liegt ein unterzeichneter Grundstückskaufvertrag vor. Die LMBV weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass im Grundbuch auf den Flurstücken, und zwar gelegen am südlichen Rand des Plangebietes, ein Wegerecht in Gestalt einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gesichert ist, jedoch der Berechtigte zwischenzeitlich der Insolvenz (Gesamtvollstreckung) verfallen ist. Sollten infolge Veräußerung von Grundstücken des der Insolvenz verfallenen Dritten ihr Interesse an der Einräumung eines Wege-

und Fahrrechtes etwa über die Flurstücke 453 und 455 bekunden, wird der Käufer mit diesen ein Einvernehmen herstellen. Mit Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt eine neue Zufahrt (s. o.).

Das Flurstück 455 beinhaltet anteilig den ausgebauten Knotenpunkt an der Grenzstraße (G1 aus Planfeststellung HES) sowie eine Zufahrt zu westlich angrenzenden Gewerbeflächen. Die Flurstücke wurden zur größeren Flexibilität u.a. hinsichtlich der Erschließung und des naturschutzfachlichen Ausgleichs mit in das Plangebiet aufgenommen.

Somit liegen die Voraussetzungen dafür vor, dass im Rahmen der Planung beziehungsweise Umsetzung des Vorhabens auf den v.b. Grundstücken unter anderem eine neue Zufahrt zu den am westlichen Rand des Plangebietes angrenzenden Flurstücken hergestellt werden kann. Dazu sind entsprechende privatrechtliche Regelungen mit dem Eigentümer der angrenzenden Grundstücke erfolgt.

Das Wegeflurstück 33/51 am westlichen Rand des Plangebietes im Eigentum Dritter dient ebenfalls der Anbindung rückwärtiger Flächen an die Delitzscher Straße. Die Zuwegung wird gegenwärtig nicht genutzt, soll aber mittelfristig wieder aktiviert und mit der vorliegenden Planung anteilig ausgebaut werden. Mit der Darstellung im Bebauungsplan wird allerdings lediglich die Voraussetzungen für die Eintragung in das Grundbuch oder Baulastenverzeichnis geschaffen. Zwischenzeitlich wurde notariell ein Wegerecht für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 166 eingetragen.

Geltungsbereich B - Ausgleichsfläche

Die Fläche dieses Teilbereichs, die aus den Flurstücken 423 und 471 der Flur 7 der Gemarkung Halle gebildet wird, hat den gleichen Eigentümer wie der überwiegende Teil des Geltungsbereichs A.

5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung

Das Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost, das nur durch die Bahnanlagen der DB von der Innenstadt getrennt ist, wird durch eine Vielzahl vorhandener klein- und mittelständischer Gewerbebetriebe unterschiedlichster Ausrichtung, wie Malereibetriebe, Bau- und Sanierungsbetriebe, Kfz-Betriebe und Speditionen, geprägt.

Entlang der Hauptverkehrsachsen Delitzscher Straße, Grenzstraße und Fiete-Schulze-Straße befinden sich größere Gewerbebetriebe, wie z.B. die Halloren Schokoladenfabrik, die Spedition Finsterwalder, das Verlags- und Druckhaus der Mitteldeutschen Zeitung, das Büro- und Dienstleistungsgebäude Stangl mit zahlreichen Dienstleistern oder das Areal der Firma KlöpferHolz.

Darüber hinaus ist das Gebiet von ungenutzten Gebäuden und Brachflächen durchsetzt und es finden sich vereinzelt Wohnnutzungen sowie Einzelhandelsbetriebe.

Für die Planung der Ausgleichsfläche sind die detaillierten Ausführungen zum Bestand einschließlich der Erschließung nicht relevant, so dass im Folgenden nur auf den Geltungsbereich A, d.h. die zu bebauende Fläche, eingegangen wird.

Plangebiet

Das Plangebiet selbst ist überwiegend brach gefallen und unterliegt nur in Abschnitten noch einer sporadischen Nutzung, so zuletzt an der Delitzscher Straße als Lagerfläche.

Grundlage der folgenden Bestandserfassung und Beschreibung bildet der Stand zum Entwurf des Bebauungsplans vom November 2015, auf den die Planung ganz allgemein abstellt. Im Frühjahr 2016 erfolgten auf dem Gelände Rückbaumaßnahmen.

An der Ecke Grenzstraße/Delitzscher Straße befinden sich noch zwei leerstehende Gebäude: ein zweigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Satteldach und Erker sowie südlich davon ein eingeschossiges Werkstattgebäude mit Flachdach. Ihre rückwärtige Fläche ist überwiegend mit Gehölzen bestanden. Die Überreste einer Baracke sind im westlichen Randbereich (Flurstück 33/59) vorhanden. Im Nordwesten befindet sich eine Trafostation.

Darüber hinaus sind weite Teile des Plangebietes anthropogen überprägt. Im zentralen Bereich wurde zuletzt eine mobile Bauschuttrecyclinganlage betrieben, deren Betriebsgenehmigung nach BImSchG erloschen ist. Jedoch liegt noch eine Genehmigung für die Zwischenlagerung von Baustoffen vor.

Vormals befanden sich auf dem Grundstück verschiedene gewerblich geprägte Nutzungen, wie eine Tankstelle und ein Straßenunterhaltungsbetrieb. Auch eine Kindertagesstätte gehörte zwischenzeitlich zu den Nutzungen des Eckgebäudes Delitzscher Straße 54a (Flurstück 517).

Zu den angrenzenden Straßen ist das Gelände eingezäunt.

Das Industriegleis innerhalb des Flurstücks 522 wurde zurückgebaut. Die daran anschließenden Flurstücke 453 und 455 im Süden des Plangebietes sind der Sukzession überlassen.

Umfeld

Umgeben ist das Plangebiet hauptsächlich von gewerblichen Nutzungen, nördlich der Delitzscher Straße befindet sich ein Sportplatz mit Vereinsheim.

Südlich angrenzend ist mit zwei großen Werkhallen eine Firma ansässig, die Strahl- und Beschichtungsarbeiten von Stahl ausführt.

Östlich der Grenzstraße werden eine Baumaschinenvermietung (ursprünglich errichtet als Nahversorger) sowie eine Tankstelle betrieben, weiter südlich zwei Speditionsfirmen, von denen eine zudem über Grundstücke südwestlich des Plangebietes verfügt.

Im Westen grenzen entlang der Delitzscher Straße gewerbliche Nutzungen und rückwärtig überwiegend Brachflächen an, im Norden verschiedene KfZ-Betriebe (Autohandel und Werkstätten, Reifenservice etc.) sowie im Nordwesten eine Großhandelsgesellschaft.

Hinsichtlich der Entwicklung von Nutzungen mit erhöhten Emissionen sind insbesondere die schutzwürdigen Belange der stöempfindlichen Nutzungen zu berücksichtigen, auch wenn diese erst im weiteren Umfeld angesiedelt sind.

Das nächste Wohngebiet befindet sich im Abstand von über 250 m im Nordwesten. Vereinzelt Wohnnutzungen entlang der Delitzscher Straße sind ursprünglich hauptsächlich als Betriebswohnungen entstanden.

Weiter südlich im Abstand von über 200 m zum Plangebietsrand beginnt eine Kleingartenanlage, ebenso in etwa gleicher Entfernung nördlich des Sportplatzes.

Das Umfeld ist somit überwiegend gewerblich-industriell geprägt, durchsetzt von einzelnen Wohngebäuden sowie Handelseinrichtungen und brach gefallenen Grundstücken.

Im Abstand von ca. 370 m befindet sich ein Lager für Gefahrstoffe, für ein weiteres in über 500 m Entfernung liegt ein Genehmigungsbescheid vor. Die Anlagen unterliegen der Störfallverordnung (*siehe dazu auch Pkt. 5.5.2*).

Den verschiedenen Nutzungen und Entstehungszeiten entsprechend stellt sich auch die Baustruktur sehr differenziert dar. Die Gebäude im Umfeld sind gewerblich geprägt. Die Gebäudelängen liegen teils deutlich über 50 Meter. Gewerbehallen wechseln mit mehrgeschossigen Dienstleistungs- und Bürogebäuden sowie kleinen Wohn- und Geschäftshäusern einschließlich im Laufe der Zeit entstandener Anbauten.

Die Gebäudehöhen reichen von der eingeschossigen Baracke über Produktionshallen bis hin zu fünfgeschossigen Bürogebäuden. Westlich angrenzend überwiegt zunächst eine zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss bzw. ihr vergleichbare Gebäudehöhen.

Richtung Innenstadt wirkt die an die Delitzscher Straße angrenzende Bebauung auch durch begleitende Einfriedungen geschlossener, während sie Richtung Osten über weite Teile zurückgesetzt ist. Eine einheitliche Baugrenze ist nicht festzustellen. Zwischen neuerer Bebauung und dem Straßenraum befinden sich teils größere Stellplatzanlagen. Darüber hinaus bestimmen großflächige Werbeanlagen das Erscheinungsbild.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich aus der umgebenden Bebauung für den Standort keine eindeutigen Vorgaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise oder der Stellung der Gebäude auf dem Grundstück herleiten lassen. Auch die verwendeten Baumaterialien, Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Farbgebung sind sehr differenziert und überwiegend gewerblich geprägt.

5.3 Infrastruktur

5.3.1 Soziale Infrastruktur

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur mit gesamtstädtischer oder übergeordneter Bedeutung sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes nicht angesiedelt.

Im weiteren Umkreis kann als Institution der öffentlichen Verwaltung das Landesamt für Umweltschutz in der Reideburger Straße genannt werden. Schulen befinden sich nordwestlich an der Delitzscher Straße (Berufsschule) sowie östlich der Freimfelder Straße, wo im Zentrum der Wohnerverweiterung Halle-Ost auch eine Kirche, Bibliothek, Sporthalle und Kindertagesstätten ihren Sitz haben.

Nördlich des Plangebietes ist die Sportanlage des Post SV Halle mit Sportlerheim und Fußballfeld ansässig.

Dem Schokoladenmuseum innerhalb der Produktionsstätte der Halloren Schokoladenfabrik GmbH weiter östlich kommt eine übergeordnete Bedeutung zu.

5.3.2 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

Individualverkehr

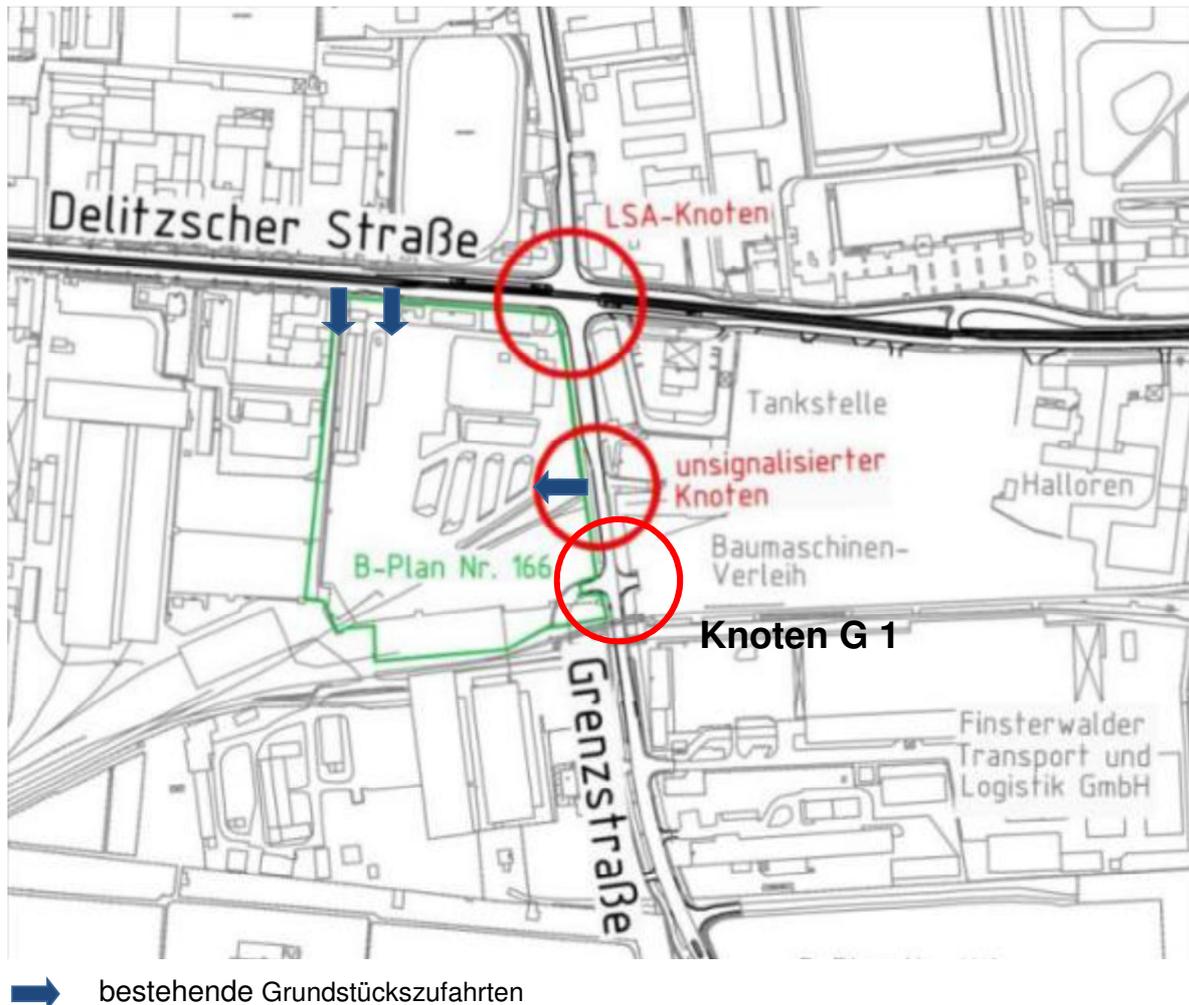
Haupterschließungsstraßen für das Areal sind die Delitzscher Straße in Ost-West- sowie die Grenzstraße und im weiteren Verlauf die HES in Nord-Süd-Richtung. Die Delitzscher Straße (L 165) bindet Halle-Ost an die gleichnamige Anschlussstelle der BAB 14 an und führt bis zu dieser in Richtung Osten über die zu Halle (Saale) gehörenden Ortsteile Büschdorf und Reideburg. Im Westen führt sie zum Stadtzentrum. Der Ausbau im betroffenen Abschnitt ist abgeschlossen.

In Nord-Süd-Richtung verteilt sich der Verkehr bislang über die zentrumsnahe Freimfelder Straße, die Grenzstraße und die Fiete-Schulze-Straße/Otto-Stomps-Straße. Geplant ist hier der weitere Ausbau der östlich davon verlaufenden Europachaussee (HES), die derzeit von Süden kommend an der Delitzscher Straße endet. Sie soll dann bis zur B 100 führen.

Die Europachaussee bindet die im Osten Halles vorhandenen Gewerbegebiete an die überregionalen Straßen (B 91, B 6, B 100 und über diese an die BAB 14 und BAB 9) an und entlastet darüber hinaus das Stadtzentrum vom Verkehr. Ca. 800 m südlich des Plangebietes befindet sich die Anbindung der Grenzstraße an die Europachaussee.

Damit ist das Plangebiet sehr gut in das übergeordnete Straßennetz eingebunden.

Abb. 2 Übersicht zur verkehrlichen Einbindung des Plangebietes
(Grundlage: Auszug aus dem Verkehrsgutachten)



In der gemäß Planfeststellung ausgebauten Delitzscher Straße verfügt die Straßenbahn über ein separates Gleisbett. Mit der bestehenden Zufahrt am westlichen Rand des Plangebietes beginnt die Aufweitung für eine gesonderte Rechtsabbiegespur in die Grenzstraße. Kurz nacheinander sind zwei Grundstückszufahrten in das Plangebiet ausgebildet, die westliche diente auch als Zufahrt vormals gewerblich genutzter Flurstücke. Im Randbereich der Straße befinden sich Fahrleitungsmasten. Die gegenüberliegende Fahrspur Richtung Zentrum ist im Haltestellenbereich einstreifig.

Der Knoten Delitzscher Straße/Grenzstraße ist mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet.

Die Grenzstraße ist im Kreuzungsbereich mit der Delitzscher Straße an das Plangebiet angrenzend mit einem separaten Linksabbiegefahrstreifen insgesamt dreistreifig ausgebaut. Die Aufweitung endet an der Zufahrt zum östlich gelegenen Baumaschinenverleih (ehem. Discounter), dem eine (provisorische) Zufahrt zum Plangebiet mit abgesenktem Bord gegenüberliegt.

Der folgende Abschnitt bis zum Knoten G1 (für Grenzstraße - Bezeichnung aus der Planfeststellung) an der südlichen Grenze des Plangebietes wird beidseitig von Grünstreifen begleitet.

Mit dem Knoten G1 beginnt Richtung Süden die Baustrecke des Gewerbegebietsanschlusses. Gegenüber dem Abzweig am südöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Zufahrt zu den Flächen der Firmen ABB und Finsterwalder. Der Knoten verfügt über keine gesonderten Abbiegespuren in der Grenzstraße.

Die Anbindung am südlichen Rand des Plangebietes dient der ergänzenden rückwärtigen Erschließung angrenzender Gewerbeflächen und hat die Funktion einer Grundstückszufahrt, eine Widmung gemäß § 6 StrG LSA liegt dafür nicht vor, d.h. es handelt sich nicht um eine öffentliche Verkehrsfläche. Sie wurde gegenüber der Planfeststellung auf dem privaten Flurstück mit einem geringfügig größeren Kurvenradius umgesetzt. Auswirkungen für die Funktion ergeben sich aus dieser Änderung nicht.

Fuß- und Radwege

Sowohl begleitend zur Delitzscher Straße als auch zur Grenzstraße verläuft ein Fuß-/Radweg. In der Delitzscher Straße beträgt die Breite des getrennten Fuß/Radweges auf seiner überwiegenden Länge ca. 4,0 m und in der Grenzstraße abschnittsweise ca. 3,5 m und ca. 4,0 m.

Der Rad-/Gehweg an der Grenzstraße wird durch den Radverkehr als Verbindung zwischen Delitzscher Straße und Europachaussee als Zweirichtungsradweg genutzt, der benutzungspflichtig ist.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist innerhalb der jeweiligen Grundstücke untergebracht. Weiter südlich finden sich begleitend zur Grenzstraße einzelne Parkbuchten (für LKW).

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird in der Delitzscher Straße von der Straßenbahnlinie 7 der HAVAG mit der unmittelbar angrenzenden Haltestelle Grenzstraße tangiert. Die Haltestellen verfügen über Inselbahnsteige, die, in Fahrtrichtung gesehen, jeweils hinter dem Knotenpunkt liegen. Richtung Zentrum sind es zwei Haltestellen bis zum Hauptbahnhof mit Umsteigemöglichkeiten in andere Linien.

Das Areal ist somit sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

Bei den südlich angrenzenden ***Gleisanlagen*** handelt es sich um ein Industriegleis, das auf den Grundstücken östlich angrenzender Betriebe endet.

5.3.3 Technische Infrastruktur

Abwasser/ Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH (HWS)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bereits abwasserseitig erschlossen. Zur Ableitung von Schmutz- und/oder Niederschlagswasser ist die öffentliche Vorflut durch den in der Delitzscher Straße liegenden Mischwasserkanal DN 1200 sowie den in der Grenzstraße liegenden Mischwasserkanal DN 700 gegeben.

Derzeit bestehen drei Grundstücksanschlusskanäle.

Trinkwasser/ HWS

Das Plangebiet ist trinkwasserseitig erschlossen.

In der Grenzstraße liegt im angrenzenden Geh-/Radweg eine Trinkwasserleitung DN 400. An diese ist auch das Eckgebäude Grenzstraße Nr. 54a im Plangebiet angeschlossen. Der Anschluss ist derzeit getrennt. Eine weitere Leitung in der Grenzstraße ist außer Betrieb.

Hydranten befinden sich im äußersten Süden sowie im Kreuzungsbereich zu Delitzscher Straße. Bei deren gleichzeitiger Nutzung steht eine **Löschwassermenge** von >96 m³/h zur Verfügung.

Strom/ Energieversorgung Halle GmbH (EVH)

An der Grenze zum Plangebiet sind im Gehwegbereich Mittel- und Niederspannungskabel der EVH verlegt, die an der Ecke Delitzscher Straße/Grenzstraße auch innerhalb des Gebietes liegen. Im Nordwesten befindet sich auf dem Grundstück eine Trafostation (Delitzscher Straße 54).

Am äußeren westlichen Rand des Plangebietes (Flurstück 33/51) verlaufen ebenfalls Mittelspannungskabel zur Anbindung einer weiteren Trafostation außerhalb des Geltungsbereichs zur Versorgung rückwärtiger Grundstücke.

Zudem verlaufen in den angrenzenden Straßenräumen Informationskabeltrassen der EVH.

Straßenbeleuchtung/ EVH

Kabelanlagen sowie Beleuchtungsmasten befinden sich im Randbereich der Delitzscher Straße und der Grenzstraße, wobei die Masten in der Delitzscher Straße anteilig innerhalb des Plangebietes angeordnet sind. Maßnahmen seitens der SHS Energiedienste GmbH sind nicht vorgesehen.

Gas/ EVH

Sowohl in der Delitzscher Straße als auch in der Grenzstraße verlaufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Gashochdruckleitungen. Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen. Grundsätzlich ist eine Versorgung des Gebietes mit Erdgas möglich.

Fernwärme/ EVH

Fernwärmeversorgungsleitungen sind nicht vorhanden. Eine Erschließung ist mittel- und langfristig nicht vorgesehen.

Telekommunikationsanlagen

Am Standort befinden sich Telekommunikationsanlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM). Sie verlaufen im südlichen Randbereich der Fahrbahn der Delitzscher Straße sowie über die nordwestliche Ecke des Plangebietes und queren von dort die Grenzstraße. Die Betriebsführung der Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die envia TEL GmbH.

5.4 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

5.4.1 Naturräumliche Einordnung

Gemäß der Landschaftsgliederung für das Land Sachsen-Anhalt [14] liegt Halle (Saale) im Bereich der Landschaften Unteres bzw. Halle-Naumburger Saaletal, Östliches Harzvorland und Hallesches Ackerland. Innerhalb des Stadtgebietes, insbesondere in den dicht besiedelten Bereichen, ist eine Zuordnung jedoch nicht mehr wahrnehmbar. Daher wird das Stadtgebiet einem eigenen Landschaftstyp - der Stadtlandschaft - zugerechnet.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im bebauten Stadtgebiet und darüber hinaus im gewerblich geprägten Stadtteil Halle-Ost seit langer Zeit deutlich überformt. Natürliche Ausstattungselemente sind nicht mehr vorhanden. Im Zusammenhang mit der intensiven baulichen Nutzung ist von einer sehr starken Überprägung aller Schutzgüter auszugehen.

5.4.2 Pflanzen und Tiere

Wie bereits ausgeführt, ist der Stadtteil Halle-Ost durch die gewerblichen Nutzungen stark überprägt. Im Stadtteil sind nur wenige begrünte Flächen vorzufinden. Hervorzuheben sind insbesondere die straßenbegleitenden Bäume.

Der Geltungsbereich A hat sich, da Teile seit Jahren ungenutzt sind, sukzessiv entwickelt. Das vorkommende Artenspektrum wird durch die vorangegangene Nutzung bestimmt. Es haben sich keine schützenswerten Biotop entwickelt. Der Geltungsbereich B hingegen ist noch großflächig versiegelt und wurde bis vor Kurzem genutzt, so dass lediglich im nordwestlichen Bereich eine Gehölzfläche entwickelt ist.

Schutzgebiete i. S. des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt.

5.4.3 Klima/Luft

Klimatisch ist der Raum um Halle (Saale) dem Mitteldeutschen Trockengebiet zuzurechnen. Innerhalb des Stadtgebietes hat sich ein Stadtklima herausgebildet, das durch eine starke Erwärmung oberflächennaher Luftschichten, Verringerung der Luftfeuchtigkeit und Veränderung der Luftzirkulation gekennzeichnet ist. Weiterhin sind die Schadstoffanteile in der Luft, insbesondere in den Straßenräumen erhöht. Weitere Ausführungen sind dem Umweltbericht (Pkt. 2.1) zu entnehmen.

5.4.4 Wasser

Innerhalb des Plangebietes (Geltungsbereich A und B) sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Trinkwasserschutzgebiete sowie sonstige nach Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz zu beachtende Schutzgebiete sind von der Überplanung nicht betroffen.

5.4.5 Topografie

Das Gelände ist weitgehend eben und fällt dabei insgesamt leicht nach Süden bzw. Osten hin ab. Die einzelnen Höhenpunkte liegen zwischen 103 m über NHN an der nordwestlichen und 102 m über NHN an der südöstlichen Zufahrt.

5.4.6 Boden/Baugrund/Altlasten

Im Geltungsbereich A steht kein natürlich gewachsener Boden mehr an. Weitere Ausführungen zu den *Bodenfunktionen* sind dem Umweltbericht (Pkt. 2.1) zu entnehmen.

Im westlichen bzw. südwestlichen Umfeld erstreckte sich die Braunkohletiefbaugrube Hallesche Grube bei Halle (1877 bis 1893). Es handelt sich um Bergbau ohne Rechtsnachfolge.

Das Plangebiet (Geltungsbereich A) befindet sich außerhalb der Abschlussbetriebsplangrenzen der LMBV und wird nicht vom bergbaulich bedingten Grundwasserwiederanstieg in deren Zuständigkeitsbereich beeinflusst.

Dem Landesamt für Geologie und Bergwesen (LAGB) des Landes Sachsen-Anhalt liegen keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch Altbergbau vor. Ebenso sind vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche im Plangebiet nicht zu erwarten. Ergänzend wird darauf verwiesen, dass der Geltungsbereich B innerhalb der Projektgrenzen des bergbaulich bedingten Grundwasserwiederanstiegs der LMBV liegt.

Altlasten:

Der Altstandort Delitzscher Straße 54 ist im „Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, Verdachtsflächen und altlastverdächtiger Flächen“ unter der Nummer 501076 erfasst. Die Erfassung erfolgte aufgrund langjähriger industriell/gewerblicher Nutzungen, u.a. als Bauhof sowie für die Kfz-Instandsetzung durch verschiedene Baufirmen. Für den Standort liegt eine historische Recherche vor [19].

Auch im Geltungsbereich B ist der Boden überwiegend überprägt. Diese Fläche wird nicht im Altlastenkataster geführt.

5.4.7 Landschaftsbild/Erholung

Das *Landschaftsbild* in Halle-Ost (entlang der Delitzscher Straße) wird überwiegend von gewerblichen Bauwerken geprägt, die teils sehr massiv sind, durchsetzt von einzelnen Wohngebäuden und Brachflächen.

Eine naturbezogene *Erholungsfunktion* weisen weder das Plangebiet noch das unmittelbare Umfeld auf. Die den Geltungsbereich A tangierende Grenzstraße stellt den Hauptzugang zum Erholungsraum Hufeisensee dar, der sich südlich befindet.

5.5 Immissionen

5.5.1 Schallbelastungen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

Im vorliegenden Fall ist zu beachten, dass es sich um eine derzeit überwiegend ungenutzte gewerbliche Brachfläche innerhalb eines Gewerbegebietes handelt und nicht um eine Neuplanung auf der „grünen Wiese“.

Die schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb dieses Areals (Wohnen, Kleingärten) sind schon seit Langem durch das gewerbliche Umfeld geprägt. Damit handelt es sich um eine Gemengelage nach DIN 18005, Beiblatt 1 und TA Lärm, Pkt. 6.7, die von daher nach diesen Vorschriften zu beurteilen ist. Die Schallbelastungen im Ist-Zustand wurden im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung [5] ermittelt. Detaillierte Ausführungen hierzu sind Pkt. 2.3.2 des Umweltberichts zu entnehmen.

5.5.2 Sonstige Belastungen

Das Wohnen, das nur vereinzelt und untergeordnet, teilweise als Betriebswohnungen, im Umfeld des Plangebietes vorhanden ist, ist von einer deutlichen Vorbelastung sowohl durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen als auch durch gewerbliche Emissionen gekennzeichnet. Es hat aufgrund der Lage im Gewerbegebiet keinen expliziten Schutzanspruch.

Der § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) führt aus, dass bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich zu vermeiden sind. Das heißt, zwischen den unter diese Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten etc. sind angemessene Abstände einzuhalten.

Zur Betrachtung der Auswirkungen schwerer Unfälle kann auf den Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit zu Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG (KAS-18) [23] sowie eine diesbezügliche Arbeitshilfe der Fachkommission Städtebau der Bundesministerkonferenz verwiesen werden [24].

Der Leitfaden gibt mit seinen, an der Seveso-II-Richtlinie orientierten, vorsorgebezogenen Erwägungen keine bindenden Abstände vor, stellt jedoch mit sog. „Achtungsabständen“ eine Orientierungshilfe für die Planung dar. Gefährliche Stoffe werden in vier Abstandsklassen zusammengefasst und daraus Abstandsempfehlungen zwischen 200 m (Klasse I), 500 m (Klasse II) bis zu 1.500 m (Klasse IV) hergeleitet. Bei Einhaltung der Abstandsempfehlungen sind die Belange des Störfallschutzes von der Planung in der Regel nicht betroffen.

Schutzbedürftige Gebiete im Sinne dieser Vorschrift sind Baugebiete sowohl zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen als auch öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr oder auch wichtige Verkehrswege wie Autobahnen und Hauptverkehrsstraßen.

Die Belange des Störfallschutzes wurden für die vorliegende Planung wie folgt geprüft.

In einem Baumarkt werden mit der Lagerung störfallrelevanter Stoffe die Schwellenwerte gemäß BImSchG nicht überschritten, so dass es sich bei dem geplanten Vorhaben nicht um einen Störfallbetrieb handelt.

Jedoch ist das geplante Vorhaben im Sinne der Seveso-II-Richtlinie als schutzbedürftige Nutzung zu betrachten.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes verfügt die Finsterwalder Transport & Logistik GmbH im Abstand von mindestens 370 m zum Plangebiet über eine Genehmigung nach 12. BImSchV (Grundpflichten) zur Lagerung störfallrelevanter Stoffe. Für dieses Lager werden von der unteren Immissionsschutzbehörde unter Abwägung aller Kriterien Achtungsabstände von 200 m empfohlen.

Der u.a. für die Erweiterung des Unternehmens rechtskräftig vorliegende Bebauungsplan Nr. 146 setzt Teilgebiete als (eingeschränktes) Industriegebiet fest, in denen entsprechende Anlagen bauplanungsrechtlich ebenfalls zulässig sind. Hier wurde für die Firma MIL Mitteldeutsche Industrie-Logistik GmbH vom Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt am 12. Oktober 2015 ein Genehmigungsbescheid für die Errichtung und den Betrieb eines Gefahrstofflagers erteilt (AZ 402.4.8-4400/14/77), das den erweiterten Pflichten der Störfallordnung unterliegt. Die einzulagernden Stoffe werden von den

Immissionsschutzbehörden gemäß KAS-18 maximal in die Klasse II eingestuft. Daraus ergibt sich ein Achtungsabstand von 500 m. Das Plangebiet liegt außerhalb dieses Radius‘.

Damit kann festgestellt werden, dass der geplante Baumarkt außerhalb der Achtungsabstände nach Nr. 3.1 der KAS-18 liegt und dem Abstandsgebot des Art. 12 Seveso-II-Richtlinie entsprochen wird.

6. Planungskonzept

6.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept (gemäß § 1 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs A des Plangebietes ist die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes einschließlich Drive-In Baustoffhandel mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 9.800 m² beabsichtigt. Dazu wird im Bebauungsplan ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Nutzungsart konkret bestimmt. In diesem Zusammenhang ist auch das zentrenrelevante Randsortiment strikt zu begrenzen.

Mit den beabsichtigten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung soll erreicht werden, dass die Entwicklung im Plangebiet im Einklang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) erfolgt.

Geplant ist ein überwiegend eingeschossiger, winkelförmiger Baukörper mit einer Länge von ca. 160 bzw. 130 m. Für die Attika ist eine Höhe von ca. 9 m über Gelände vorgesehen. Im Zentrum befindet sich der Zugang zum Baumarkt, in den Seitenflügeln Baustoffhandel und Gartenmarkt mit Warmhaus, Kalthaus und Freifläche. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um einen Prototyp für diese Größenordnung.

Darauf aufbauend soll der Standort als Sondergebiet für nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt und einer oberen Grenze für die zulässige Verkaufsfläche festgesetzt werden.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 166 handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Er bildet vielmehr den städtebaulichen Rahmen für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes innerhalb der untersuchten und in seinen Auswirkungen auf das Umfeld bzw. die gesamte Stadt verträglichen Grenzen. Insofern wird allgemein auf die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit entsprechenden Sortimenten und Verkaufsflächen abgestellt.

Die Beschränkung auf einen Bau- bzw. Gartenmarkt ist aufgrund der unterschiedlichen Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt zwingend notwendig.

Für Sondergebiete finden die Vorschriften der Absätze 4 bis 10 des § 1 BauNVO zur Feinsteuerung keine Anwendung, die Festsetzungen werden direkt nach § 11 BauNVO getroffen.

6.2 Freiraum- und Grünkonzept

Das grünordnerische Konzept orientiert sich an den übergeordneten Leitbildern des Landschaftsrahmen- sowie des Landschaftsplans:

- Erhalt und Neuschaffung zusammenhängender Freiraum- und Grünstrukturen und ihre Anbindung an angrenzende lokale Raumstrukturen im Hinblick auf eine Biotopvernetzung bzw. den Biotop- und Artenschutz,
- Minimierung der Belastung von Boden- und Grundwasserverhältnissen,
- Erhaltung des klimatischen Regenerationspotentials.

Durch den hohen Grad der Überprägung des Plangebietes sowohl im Geltungsbereich A als auch B sind die meisten naturräumlichen Potentiale und Schutzgüter bereits nur noch sehr eingeschränkt funktionstüchtig.

Im Flächennutzungsplan ist im Nordosten des Geltungsbereichs A eine Grünfläche dargestellt, mit dem Ziel, den Bestand zu sichern bzw. hier einen Park zu entwickeln. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan jedoch angepasst.

Die Vorgaben aufgreifend, wird insbesondere eine Durchgrünung des Plangebietes angestrebt. Die zu entwickelnden Grünflächen sind auch vor dem Hintergrund der Kompensation von Eingriffen einzuordnen. Dabei sind auch vorhandene und geplante Grünstrukturen in den angrenzenden Gebieten zu beachten.

Entlang der Geltungsbereichsgrenze zur Delitzscher Straße und zur Grenzstraße sind in Fortsetzung zu den vorhandenen grünen Raumkanten Baumpflanzungen vorgesehen.

Da die mit der Umsetzung des Bebauungsplans einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können, wird zudem eine Ausgleichsfläche (Geltungsbereich B) zugeordnet.

6.3 Verkehrskonzept

6.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Für die Anbindung des Plangebietes (Geltungsbereich A) an das angrenzende übergeordnete **Straßennetz** sind jeweils zwei (untergeordnete) Ein- bzw. Ausfahrten von der Delitzscher Straße (beschränkt auf die Richtungsfahrbahn West-Ost) und die Grenzstraße vorgesehen, für die die vorhandenen Grundstückszufahrten bzw. der Knotenpunkt G 1 (Planfeststellung Grenzstraße) genutzt werden können.

Dabei sind die dem Knotenpunkt Delitzscher Straße/Grenzstraße näher gelegenen Anbindungen zur Erschließung des Kundenparkplatzes und die Zufahrten im Randbereich des Plangebietes für den Lieferverkehr, die Mitarbeiterstellplätze sowie den Drive-In-Bereich des Baustoffhandels vorgesehen.

Nach Süden wird der Verkehr der Grenzstraße über den Knoten 8 der Europachaussee (HES) geführt und hier zur B 6 und zur B 91 (später mit der Weiterführung der Europachaussee bis zur B 100 ggf. auch Richtung Norden).

Die Verteilung in Ost-West-Richtung erfolgt über die Delitzscher Straße (Anschluss an die BAB 14 über die Anschlussstelle Halle-Ost).

In einem begleitenden Gutachten zum Bebauungsplan [10] wurden die Leistungsfähigkeit der geplanten Anbindungen an das öffentliche Straßennetz untersucht sowie die aus dem Vorhaben resultierenden verkehrlichen Auswirkungen auf den kritischen benachbarten Knotenpunkt eingeschätzt. Dabei kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

Von dem Plangebiet geht gegenwärtig keinerlei Verkehr aus. Im Bereich des Knotenpunktes Delitzscher Straße/Grenzstraße wird es in naher Zukunft zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastung kommen, die von der im Bau befindlichen Erweiterung eines Logistikzentrums innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 146 südöstlich des Plangebietes hervorgerufen wird.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass der Bau- und Gartenmarkt eröffnet werden soll, bevor die Komplettierung der „Haupterschließungsstraße Gewerbegebiete Halle-Ost (HES)“ bis zur B 100 realisiert ist. Damit müssen die verkehrlichen Betrachtungen auf der Grundlage der aktuellen Verkehrsbelastungen ergänzt um die Quell- und Zielverkehre der Bebauungspläne Nr. 146, Nr. 147 und Nr. 166 durchgeführt werden.

Dem durch die Planung induzierten Verkehr wurden die Angaben des Investors aus vergleichbaren Vorhaben unter Berücksichtigung des Drive-In-Konzeptes sowie die „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ zu Grunde gelegt. Außerdem wurden die Lage im Stadtgebiet, die Anbindung an den ÖPNV und die vorhandenen Radverkehrsanlagen bei der Verkehrsmittelwahl der Kunden und Beschäftigten berücksichtigt.

Mit den so zusammen gestellten Belastungsangaben erfolgte für die geplante Kunden-Anbindung an die Grenzstraße sowie die Lichtsignalregelung am Knotenpunkt Delitzscher Straße/Grenzstraße anhand der aus den Verkehrstechnischen Unterlagen übernommenen Signalzeitenpläne der Festzeitsteuerung eine Überprüfung der Verkehrsanlagen auf Leistungsfähigkeit und hinsichtlich der Verkehrsqualität.

Dabei ergab sich für den Knotenpunkt Delitzscher Straße/ Grenzstraße, dass mit den aktuell verfügbaren Festzeit-Signalprogrammen zu den verkehrlichen Spitzenstunden aufgrund der langen Wartezeiten in den Zufahrten Grenzstraße keine ausreichende Verkehrsqualität nachgewiesen werden kann. Mit einer Anpassung der zu den Spitzenstunden geschalteten Signalzeitenpläne und einer Änderung der Fahrstreifeneinteilung in der nördlichen Zufahrt werden hier deutliche Verbesserungen erreicht.

Am vorgesehenen Anbindepunkt des Kundenparkplatzes in der Grenzstraße gegenüber dem Grundstücksanschluss einer Baumaschinenverleihfirma entsteht eine unsignalisierte Kreuzung, für die eine ausreichende Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität erreicht wird. Unter Beachtung des dort vorhandenen Zweirichtungsradweges ist auch an dieser südlichen Zufahrt die bauliche Herstellung eines kurzen separaten Linksabbiegestreifens erforderlich, was zur Vermeidung von Behinderungen im südlichen Knotenarm führt. Die dazu benötigte Fläche liegt jedoch nicht innerhalb des Bebauungsplans Nr. 166.

Die vom Gutachter benannten Änderungen an allen Verkehrsanlagen stellen Vorschläge dar und bedürfen einer entsprechenden verkehrsbehördlichen Anordnung.

In der vorliegenden verkehrsplanerischen und verkehrstechnischen Untersuchung wird darauf hingewiesen, dass die geführte Leistungsfähigkeitsberechnung nicht den Betrieb der Zusatzeinrichtungen für Blinde und Sehbehinderte nach der in der Stadt Halle (Saale) geübten Praxis berücksichtigt. Weil diese Zusatzeinrichtungen am Knotenpunkt Delitzscher Straße/Grenzstraße aber nur auf Anforderung eingeschaltet werden und dort nur mit einem sehr geringen Aufkommen von Blinden und Sehbehinderten zu rechnen ist, wird der Leistungsfähigkeitsnachweis auch ohne Berücksichtigung der bestehenden Blinden- und Sehbehindertensignalisierung anerkannt bzw. bleibt diese unverändert. Für einen nicht vorhersehbaren Bedarfsfall besteht die Option, die Signalisierung im Rahmen der im Zusammenhang mit der Checkliste „Barrierefreie Gestaltung der Verkehrsanlagen“ vereinbarten Grundsätze der Signalregelung an die in der verkehrsplanerischen und verkehrstechnischen Untersuchung verwendeten Einschaltzeiten zumindest anzunähern. Dazu ist ein ausreichender Spielraum gegeben.

Im Gutachten nicht berücksichtigt wurde ein mögliches Verkehrsaufkommen von westlich angrenzend derzeit brach gefallenen Hinterliegergrundstücken. Hier kann jedoch davon ausgegangen werden, dass Bauvorhaben, auf die aus der Öffentlichkeit hingewiesen wurde, erst mittel- bis langfristig umgesetzt werden. Im Verkehrsgutachten erfolgte zudem eine worst-case-Betrachtung, die u.a. auch den über die Grenzstraße zu erschließenden Bebauungsplan Nr. 147, der sich erst in Aufstellung befindet, berücksichtigt. Bis zu einem Verkehrsaufkommen von den vg. Flächen wird sich die Situation nach Fertigstellung der HES im Kreuzungsbereich Delitzscher Straße/Grenzstraße insgesamt jedoch entspannt haben.

Bezüglich der gesicherten Erschließung bzw. ergänzend zu berücksichtigender Überfahrten findet die Anbindung der westlich angrenzenden Flurstücke durch entsprechende

privatrechtliche Regelungen bzw. die Bestimmung von Geh- und Fahrrechten Berücksichtigung.

6.3.2 Fußgänger und Radverkehr

Für den Fußgänger- und Radverkehr kann unmittelbar an die angrenzenden Geh-/Radwege angebunden werden. Zur sicheren Führung werden eine (geringfügige) Verbreiterung entlang der Delitzscher Straße zu Lasten des Plangebietes sowie die Anordnung einer gesonderten Abbiegespur an der Grenzstraße (nördliche Zufahrt zu den Kundenparkplätzen) angestrebt. An der Ecke Delitzscher Straße/Grenzstraße ist ein direkter Zugang in Zuordnung zur Ampelanlage vorgesehen, weitere Anbindungen erfolgen von der Delitzscher bzw. der Grenzstraße.

Innerhalb des Sondergebietes setzen sich die Zuwegungen über den Parkplatz bis zum Eingangsbereich fort, dazu ist jedoch keine gesonderte Regelung im Bebauungsplan erforderlich.

Gegenwärtig stellen sich die zur Verfügung stehenden Verkehrsflächen für den Rad- und Fußgängerverkehr beengt dar. Daher sollte zwingend eine Verbreiterung des Rad- und Gehweges erfolgen. Für die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Verkehrsraum sollte auch in den knotennah gelegenen Zufahrten eine Trennung zwischen Kfz- und Fußgängerverkehr in Betracht gezogen werden. Um die bisherige Sicherheit für Radfahrer auch in Zukunft zu gewährleisten, sind besonders im Bereich des doppelläufigen Radweges an der Grenzstraße bereits bei der baulichen Realisierung der Zufahrten entsprechende Maßnahmen vorzusehen.

6.3.3 Ruhender Verkehr

Prinzipiell ist davon auszugehen, dass die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück unterzubringen sind. § 48 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) besagt:

„(1) Werden bauliche Anlagen errichtet, bei denen ein Zugangs- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen oder Fahrrädern zu erwarten ist, sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge (notwendige Stellplätze) sowie Abstellplätze für Fahrräder auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen, soweit dies durch eine örtliche Bauvorschrift nach § 85 Abs. 1 Satz 4 bestimmt ist. ...“

Als Richtzahl für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten werden in Anlage 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale) [15] 1 Stellplatz je 10 bis 20 m² Verkaufsnutzfläche genannt, was bei 9.800 m² Verkaufsfläche zwischen 490 und 980 Stellplätzen entsprechen würde. Eine derartige Größenordnung ist für das geplante Vorhaben jedoch nicht relevant. Spezielle Regelungen für Baumärkte/Baustoffhandel gibt es in der Satzung der Stadt Halle (Saale) nicht. Vergleiche lassen jedoch einen deutlich geringeren Bedarf erwarten.

Nach dem aktuellen Planungsstand werden ca. 300 Stellplätze für Kunden sowie 20 für Mitarbeiter angeboten, was einem Durchschnitt von einem Kundenstellplatz auf knapp 33 m² Verkaufsfläche entspricht. Neben den angebotenen Sortimenten sowie dem Drive-In-Konzept stellt die gute Anbindung an den ÖPNV sowie die innenstadtnahe Lage einen weiteren Faktor zur Reduzierung des Stellplatzbedarfs am Standort dar, da von einem vergleichsweise höheren Anteil von nicht motorisierten Kunden ausgegangen werden kann. Insofern werden die angebotenen Stellplätze als ausreichend angesehen.

Die Beurteilung des konkreten Stellplatznachweises zum Bauvorhaben erfolgt erst im nachgelagerten Verfahren.

Die lagemäßige Zuordnung einer Stellplatzanlage ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Auch im Ergebnis der Schalluntersuchungen ergeben sich diesbezüglich keine Einschränkungen. Parkplätze sind daher innerhalb der gesamten Sondergebietsfläche mit Ausnahme der mit einem Pflanzgebot belegten Fläche zulässig.

Die geplante Anbindung des Kundenparkplatzes in der Grenzstraße ist als Grundstückszufahrt herzustellen. Somit liegen klare Regelungen der Vorfahrt gemäß § 10 StVO vor. Die Breite der Grundstückszufahrt muss ein gleichzeitiges Ein- und Ausfahren des Kundenverkehrs ermöglichen, um auch Behinderungen des fließenden Verkehrs in der Grenzstraße auszuschließen.

Im Zugangsbereich sind darüber hinaus Fahrradstellplätze vorgesehen.

Nach der Richtlinie zur Gestaltung von Fahrradabstellanlagen in der Stadt Halle (Saale) [16] ist für Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr mit Fahrrad (wie Möbelhäuser und Baumärkte) 1 Fahrradabstellplatz je 200 m² Verkaufsfläche erforderlich, was einer Orientierung auf 49 Stellplätze entsprechen würde.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an die unmittelbar angrenzenden Haltestellen des Straßenbahnnetzes in der Delitzscher Straße macht in Verbindung mit dem Lieferservice den Bau- und Gartenmarkt auch für nicht motorisierte Kunden interessant. Entsprechend ist mit einem vergleichsweise hohen Anteil zu rechnen.

Eine Verlängerung der Fahrzeit für den Straßenbahnverkehr durch die Umsetzung der erforderlichen Anpassungs- und Ausbaumaßnahmen kann ausgeschlossen werden.

Die in der verkehrsplanerischen und verkehrstechnischen Untersuchung ermittelten erforderlichen Anpassungs- und Ausbaumaßnahmen an der Infrastruktur öffentlicher Verkehrsanlagen lassen keinen Einfluss auf die bestehende Bevorrechtigung der Straßenbahn in der Signalisierung des sich nicht in einer Koordinierungsstrecke befindenden Knotenpunkts Delitzscher Straße/Grenzstraße (z. B. Mindestfreigabezeiten abzubrechender unverträglicher Verkehrsströme) erkennen.

6.4 Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet wird auch künftig über das bestehende Netz erschlossen. Der von den Versorgungsträgern im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung übergebene Leitungsbestand (überwiegend angrenzend) wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen (vgl. Pkt. 5.3.3).

6.4.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem bestehenden Trinkwassernetz. Die Trinkwasserversorgung des geplanten Baumarktes ist nach Angaben der HWS über einen Hausanschluss mit Anbindung an die vorhandene Trinkwasserleitung DN 400 GGG in der Grenzstraße zu realisieren. Die vorhandene Anschlussstelle des ehemaligen Eckgebäudes Grenzstraße 54a kann dafür genutzt werden.

Die Löschwasserversorgung hat unter Berücksichtigung der Gebäudekonstruktion und den Festlegungen des DVGW Regelwerkes 405 Tabelle 2 zu erfolgen. Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz erfolgt aus dem Trinkwassernetz. Bei gleichzeitiger Nutzung der Hydranten an der Grenzstraße im Norden und Süden des Plangebietes steht eine Löschwassermenge von >96 m³/h zur Verfügung.

6.4.2 Entwässerung

Die Abwasserableitung erfolgt in die angrenzend verlaufenden Mischwasserkanäle. Zur abwassertechnischen Entsorgung sind die bereits vorhandenen drei Grundstücksanschlusskanäle auch weiterhin zu nutzen.

Das Schmutzwasser vom gesamten Gebiet kann ungedrosselt in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden.

Niederschlagswasser soll gemäß § 65 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) weitgehend ortsnah versickert bzw. verrieselt werden, wenn der Untergrund es zulässt. Zur Beseitigung ist gemäß § 79b Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WS LSA) vom 16. März 2011 (GVBl. S. 492) in der zurzeit geltenden Fassung der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit die Gemeinde nicht einen Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Die HWS weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass vom Plangebiet maximal 45 l/(s*ha) Niederschlagswasser in das Kanalnetz abgeleitet werden dürfen. Dabei ist die Einleitmenge in den Kanal DN 700 in der Grenzstraße auf maximal 16 l/s zu begrenzen. Der Kanal DN 1200 in der Delitzscher Straße kann das Niederschlagswasser vom Plangebiet unter Berücksichtigung der generellen Mengenschwelle vollumfänglich aufnehmen.

Eine Versickerung im Plangebiet ist aufgrund des Baugrundes grundsätzlich möglich, jedoch aufgrund des Baugrundes eingeschränkt. Zudem ergibt sich aus der geplanten Nutzung ein sehr hoher Versiegelungsgrad, so dass die verbleibenden Flächen nicht ausreichen werden, das anfallende Niederschlagswasser vollständig aufzunehmen. Als Maßnahme zur Verminderungen von Eingriffen in Natur und Landschaft wird daher im Bebauungsplan festgesetzt, dass das auf den Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser versickern soll. Dazu sind die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (vgl. Festsetzung 4.1).

Sollte Niederschlagswasser in ein Gewässer (dazu zählt auch Grundwasser) eingeleitet werden, ist gemäß §§ 8 und 9 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. Bewilligung erforderlich.

Das LAGB weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass unmittelbar südöstlich und südwestlich des Plangebietes abgeteufte Altbohrungen (Landesbohrdatenbank) im Grundstücksbereich gering durchlässigen Geschiebemergel bis in eine Tiefe von ca. 10 m nachweisen. In den darunter folgenden Sanden und Kiesen der Saalehauptterrasse ist mit gespannten Grundwasserverhältnissen zu rechnen.

Sollte die Errichtung von Anlagen zur Versickerung des Regenwassers geplant sein, wird auf Grund der geologischen Situation empfohlen, durch entsprechende standortkonkrete Untersuchungen die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser- vom April 2005) nachzuweisen.

Aufgrund der vorhergehenden Ausführungen wird mit dem Entwurf des Bebauungsplans von einer Rückhaltung auf dem Grundstück und einer zeitverzögerten Einleitung in das Kanalnetz ausgegangen. Dazu soll innerhalb der südlich festgesetzten Grünfläche ein Rückhaltebecken eingeordnet werden, ggf. wäre ergänzend auch ein unterirdischer Staukanal innerhalb der Baufläche möglich.

Die vorhandenen öffentlichen trink- und abwassertechnischen Anlagen sind von jeder Bebauung bzw. Bepflanzung (Einhaltung der entsprechenden Abstände von Baumstandorten) freizuhalten. Die Mindestabstände in Anlehnung an die

Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) (4 x zu erwartender Stammumfang jedoch mindestens 2,50 m) sind einzuhalten.

Für die eventuell erforderlich werdende trink- und abwassertechnische Erschließung der rückwärtigen Flächen an der Delitzscher Straße (Flurstücke 513, 34/45 und 34/46) sind im Wegeflurstück 33/51 entsprechende Trassen freizuhalten.

6.4.3 Energieversorgung

Elektrotechnik

Die elektrotechnische Erschließung des geplanten Vorhabens erfolgt unter Nutzung der vorhandenen Netzstruktur und ist abhängig von dem Leistungsbedarf.

Der im Umfeld vorhandene Anlagenbestand ist in das Bebauungskonzept einzubeziehen bzw. zu sichern. Die zukünftige Versorgung ist im Rahmen der Planung konzeptionell einzuordnen. Notwendige Abstimmungen können im Rahmen der verschiedenen Planungen erfolgen. Für die Versorgung sind Anmeldungen/Beantragungen erforderlich.

Die vorhandenen Kabel dürfen nicht überbaut werden. Die Mindestabstände zu den Mittelspannungskabeln sind laut Werknorm der EVH einzuhalten.

Sollten Oberflächenabsenkungen oder -belastungsänderungen notwendig werden, so sind die Kabel tiefer bzw. umzuverlegen. Diese sind separat zu beantragen und kostenpflichtig.

Bei Baumpflanzungen sind die Baumschutzsatzung und die Zusatzvereinbarung zum „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zwischen der Stadt Halle (Saale) und der EVH GmbH zu beachten.

Beim Ausbau der westlichen Straße zu den angrenzenden Nachbargrundstücken für den Lieferverkehr muss die Überdeckung der Mittelspannungskabel durch Suchschachtung festgestellt werden. Eine Mindestdeckung von 80 cm ist hier vorzusehen. Dies gilt auch für die anderen Zufahrten zum Grundstück.

Gas

Die Gasversorgung ist aus dem angrenzenden Leitungsnetz beabsichtigt.

Straßenbeleuchtung

Die bestehenden Straßenbeleuchtungsanlagen in der Delitzscher Straße und der Grenzstraße sind in ihrer Funktion nicht zu beeinträchtigen. Notwendige Änderungen insbesondere bei Herstellung der Grundstückszufahrten sind bei der SHS Energiedienste GmbH als Anlagenbetreiber zu beantragen. Die Stadtbeleuchtung Halle Service GmbH ist rechtzeitig einzubeziehen.

6.4.4 Telekommunikation

Das Plangebiet wird aus dem vorhandenen Netz telekommunikationstechnisch versorgt.

Die enviaM weist darauf hin, dass unterirdische Versorgungsanlagen/Telekommunikationsanlagen einschließlich beidseitiger Schutzstreifen von 2,0 Metern Breite grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten sind. Bei Anpflanzung hochstämmiger Gehölze ist ein Mindestabstand zu Kabelanlagen von 2,5 m einzuhalten.

Die Planung sollte so an die vorhandenen Anlagen der enviaM angepasst werden, dass Umverlegungsmaßnahmen entfallen. Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen notwendig, sind diese zu beantragen. Die Kosten dafür sind vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen.

6.4.5 Abfallentsorgung

Entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind die Erzeuger und Besitzer anfallender Abfälle verpflichtet, diese den nach Landesrecht zur Entsorgung verpflichteten Personen (öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger) zu überlassen. Die Stadt Halle (Saale) ist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verpflichtet, die in ihrem Gebiet andienpflichtigen anfallenden Abfälle zur Beseitigung zu entsorgen.

Entsprechend der Abfallwirtschaftssatzung Halle (Saale) (AbfWS), § 6 Abs. 1 Anschluss- und Benutzungszwang, ist ein Grundstückseigentümer verpflichtet, sein Grundstück an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Überdies müssen die Müllstandplätze nach den Anforderungen gemäß § 26 Abs. 7 Bereitstellung und Abfuhr der Abfallbehälter am Abfuhrtag, Standplätze Anlage 3 der AbfWS Halle (Saale) geplant und errichtet werden.

Die Verkehrsflächen sind so zu planen und zu bemessen, dass eine Straßenführung entsprechend den Vorgaben der DGUV Vorschrift 43 (bisher BGV C27) - Müllbeseitigung möglich ist. Die DGUV Information 214-033 (bisher BGI 5104) „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen " mit den einschlägigen Anforderungen an Straßen (Breiten, Durchfahrtshöhen, Wendeanlagen, Tragfähigkeit) sollte Beachtung finden.

Bei der weiteren Planung und dem Bau der Müllstandplätze ist die Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH, Abteilung Behälterentsorgung/Sperrmüllentsorgung, einzubeziehen. Erfolgt dies nicht, behält sich die HWS vor, den Müllstandplatz mit Absprache des Fachbereichs Umwelt der Stadt Halle (Saale) nach der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Halle (Saale) (AbfWS) baulich ändern zu lassen.

6.5 Planungsalternativen

Als Planungsalternativen für das Vorhaben kommen hinsichtlich des Standortes zunächst die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiche sowie die Fachmarkttagglomerationen/Sonderstandort in Frage.

Wenn auch die geplante Ansiedlung im halleschen Osten nicht innerhalb der im Konzept dafür vorrangig empfohlenen Fachmarkttagglomerationen/Sonderstandorte erfolgt, steht sie dem Konzept doch nicht entgegen. Grundsätzlich ausgeschlossen werden großflächige Einzelhandelsbetriebe auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten nur innerhalb von Gewerbegebieten, in denen bisher kein Einzelhandel angesiedelt ist. Das ist vorliegend nicht der Fall.

Standortalternativen boten sich in diesem Zusammenhang nicht. Für die Fläche in der Fachmarkttagglomeration an der Leipziger Chaussee gab es andere Interessenten. Die

Fachmarkttagglomerationen Trotha und Gewerbegebiet Neustadt aber auch die an der Leipziger Chaussee sind aufgrund der Standortrahmenbedingungen von Seiten des vorgesehenen Baumarktbetreibers nicht geeignet.

Im Gutachten von Junker und Kruse aus dem Jahr 2010 wurde bezüglich der Baumarktsortimente der größte Ansiedlungsspielraum festgestellt. Zu dem Zeitpunkt waren die Betriebsschließungen der Baumärkte Praktiker, Max Bahr und Hela noch nicht erfolgt. Die Standortanfrage von Hornbach war also ausgehend von den Ansiedlungsspielräumen positiv zu sehen und ist es noch.

Am Standort des HEP steht die Fläche im hierfür ausgewiesenen Bereich nicht zur Verfügung, da bereits eine weitere neue Ansiedlung im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich vorbereitet wird.

Die Fachmarkttagglomerationen Trotha sowie Gewerbegebiet Neustadt sind aufgrund der Standortrahmenbedingungen von Seiten des vorgesehenen Betreibers nicht geeignet, da das Konzept stark auf Kleingewerbebetriebe ausgerichtet ist. Der Standort Delitzscher Straße dagegen weist im Umfeld diese wichtigen kleingewerblichen Strukturen auf, die von der Ansiedlung profitieren können. Insbesondere der Drive-in-Bereich für den Verkauf von Baustoffen ist nicht nur für den Endverbraucher, sondern auch für gewerbliche Kunden interessant. Daher ist er im Gegensatz zu den vg. Fachmarkttagglomerationen sehr gut zur Realisierung eines auf diese Kundengruppe zugeschnittenen Konzeptes geeignet.

Aus Sicht des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes handelt es sich um einen Standortbereich, an dem bereits heute vereinzelt Einzelhandelbetriebe im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich ansässig sind (u.a. OBI Bau- und Gartenfachmarkt, Fahrradfachgeschäft). Durch die Ansiedlung eines weiteren Baumarktes im Gewerbegebiet Halle-Ost könnte so ein qualifizierter Versorgungsstandort für den Baumarktbereich im östlichen Stadtgebiet von Halle (Saale) entstehen, ohne dass dabei schädliche Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben entstehen würden.

Ein Bedarf ergibt sich u.a. im Rahmen der deutschlandweiten Neustrukturierung im Baumarktsektor. Die Nachnutzung ehemaliger Standorte wäre zwar im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wünschenswert, jedoch als erheblicher Eingriff in privatrechtliche Strukturen nicht möglich.

Das Kernsortiment von Baumärkten ist der nicht zentrenrelevanten Sortimentsgruppe zuzuordnen, so dass mit der Ansiedlung keine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt verbunden ist. Die im Baumarktsortiment enthaltenen zentrenrelevanten Randsortimente müssen jedoch durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt, d. h. begrenzt werden. Die verträgliche Größenordnung wurde in dem das Vorhaben begleitend erstellten Gutachten untersucht [7].

Aus städtebaulicher Sicht schließt die Bebauung des Standorts eine Lücke und führt eine seit Langem vorhandene Brachfläche einer neuen Nutzung zu.

Im Plangebiet sind zahlreiche Vorbelastungen zu verzeichnen. Insbesondere ist im Hinblick auf Standortalternativen die großflächige anthropogene Überprägung zu nennen. Zudem ist die Fläche bereits erschlossen und anteilig noch versiegelt. Damit ist sie für eine bauliche Nutzung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden besonders geeignet.

Der Standort ist sehr gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Er bietet durch seine innenstadtnahe Lage und die Einbindung in das Netz des ÖPNV eine besondere Attraktivität in Form kurzer Wege. Die Ansiedlung soll dazu beitragen, Einzelhandelbetriebe mit insbesondere nicht zentrenrelevanten Sortimenten nicht mehr in überwiegend auf Pkw-Kunden orientierten Lagen, sondern in städtebaulich integrierten Lagen des Oberzentrums Halle (Saale) anzusiedeln.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Hinweis gegeben, dass mit einer Überplanung des Standortes für Einzelhandel eine wertvolle gewerbliche Baufläche verloren gehen würde. Der

Standort liegt jedoch bereits seit vielen Jahren überwiegend brach und eine gewerbliche Nachnutzung konnte nicht gefunden werden. Auch unter diesem Gesichtspunkt ist seine weitere Vorhaltung zu sehen.

Die Planung nimmt ca. 2 % der Fläche des Bebauungsplangebietes Nr. 155 „Gewerbegebiet Halle-Ost“ ein. Mit ihrem speziellen Angebot unterstützt das Vorhaben zudem die im Osten von Halle (Saale) ansässigen Gewerbebetriebe. Für besonders emittierende Betriebe kommt der Standort aufgrund umgebender Nutzungen nicht in Frage. Da das betreffende Areal im rechtskräftigen FNP bisher anteilig als gemischte Baufläche dargestellt ist, wie angrenzende Flächen an der Delitzscher Straße auch, ist der Emissionsgrad von Betrieben bereits jetzt eingeschränkt.

Hinsichtlich der Planinhalte bestünde für den Standort grundsätzlich die Alternative einer gewerblichen Nutzung. Baumärkte könnten (im Ausnahmefall) als atypische Einzelhandelsbetriebe auch in Gewerbegebieten zugelassen werden. Die Entwicklung einer gemischten Baufläche, wie im rechtskräftigen Flächennutzungsplan entlang der Delitzscher Straße dargestellt, ist nicht zu empfehlen. Gegen die weitere Etablierung einer anteiligen Wohnnutzung sprechen die deutlichen Vorbelastungen aus dem Umfeld sowie die von der Stadt verfolgten Planungsziele.

Beide Festsetzungen würden somit nicht die Zulassungsvoraussetzungen für das geplante Vorhaben auch in Verbindung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) erfüllen.

Inhaltlich bestünde im Bebauungsplan darüber hinaus die Möglichkeit, lediglich ein Sondergebiet für einen Bau- und Gartenmarkt festzusetzen, ohne weiterführende Regelungen zur Obergrenze der Verkaufsfläche und die strikte Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente zu treffen. Dies wiederum würde Ansiedlungen zulassen, die sich negativ auf die Zentren der Stadt und die Nahversorgung der Bevölkerung auswirken könnten.

7. Ergebnisse der Beteiligungen

Mit dem Vorentwurf erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung der Planung vom 8. Juli 2015 bis 10. August 2015. In diesem Rahmen wurden keine Hinweise geäußert. Zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs vom 21. April 2016 bis zum 24. Mai 2016 wurden zwei Stellungnahmen abgegeben, von denen eine in die Abwägung eigestellt wurde.

Jeweils parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB). Zum Entwurf gab es keine Hinweise zu neuen Sachverhalten, überwiegend wurde der Planung zugestimmt. Einwände wurden insbesondere zu folgenden Belangen vorgebracht:

In der Stellungnahme der *obersten Landesentwicklungsbehörde (Referat 44 des MLV)* zum Vorentwurf wurde die Planung abgelehnt, da sie den Entwicklungszielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) entgegensteht und nicht mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Im Ergebnis einer Beratung wurde festgelegt, dass sich die Stadt in der Begründung ausreichend mit den Zielen Z 47 und Z 48 des LEP-LSA 2010 auseinandersetzen hat und das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zwingend fortzuschreiben ist.

Die Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung wurde ergänzt bzw. vertieft (vgl. dazu Pkt. 4.1.1). Es wird nachgewiesen, dass das Vorhaben den landesplanerischen Vorgaben nicht entgegensteht.

Auch wenn die geplante Ansiedlung nicht innerhalb der im Konzept vorrangig empfohlenen Fachmarkttagglomerationen/Sonderstandorte erfolgt, steht sie dem Konzept nicht entgegen. Zu dieser Problematik wird zudem auf die gutachterliche Prüfung und die Ausführungen insbesondere unter Pkt. 4.1.6 und 6.5 der Begründung verwiesen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll beginnend 2016 fortgeschrieben werden.

Die *untere Landesplanungsbehörde* sowie die *Regionale Planungsgemeinschaft Halle* haben keine Einwände erhoben.

Die *IHK* begrüßt in ihren Stellungnahmen zwar die Ansiedlung eines weiteren Baumarktes in der Stadt Halle (Saale) ausdrücklich, trägt jedoch den konkreten Standort nicht mit, da er dem städtischen Einzelhandelskonzept widerspricht. Mit der Umsetzung der Planung gehen weitere Flächen verloren, die für eine gewerblich/industrielle Entwicklung geeignet sind. Darüber hinaus werden mit der Ansiedlung einer schutzbedürftigen Nutzung Einschränkungen für die ansässigen Betriebe (hier besonders mit Bezug auf Störfallanlagen gem. BImSchG) befürchtet. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf einen Zielkonflikt zum Bebauungsplan Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ für die umgebenden Flächen. Weitere Hinweise beziehen sich auf die hohe Verkehrsbelastung im Kreuzungsbereich und die Notwendigkeit der Einschränkung zentrenrelevanter Sortimente.

Mit Bezug auf die Hinweise der *IHK*, die mit Beibehaltung des Standortes überwiegend keine Berücksichtigung fanden, wurde die Begründung zunächst zum Entwurf und vertiefend zur Satzungsfassung zu den entsprechenden Inhalten ergänzt.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Beteiligung der TÖB Anregungen zu folgenden Belangen geäußert:

Zur Verkehrserschließung (einschließlich Sicherheit) und zu dem Erfordernis, Änderungen im angrenzenden Kreuzungsbereich vorzunehmen, gab es Hinweise zur Umsetzung der Planung, die in die Begründung aufgenommen wurden.

Weiter wurde auf die Vergabe von Fördermitteln für den Ausbau der angrenzenden Straßen hingewiesen. Die Belange des Fördermittelgebers der Investitionsmaßnahmen befinden sich zum Teil in der Prüfung. Berührt wird hauptsächlich das Förderprojekt Hupterschließungsstraße HES 3b2.

Seitens der Ver- und Entsorger wurden Unterlagen zum Leitungsbestand sowie zu Anschlussmöglichkeiten übergeben. Im Ergebnis der Begrenzung zur Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation sowie des Hinweises auf die geringe Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden wurde im Entwurf des Bebauungsplans eine Rückhaltung im Plangebiet vorgesehen. Zum Entwurf gab es Zustimmung sowie seitens der HWS eine Konkretisierung der Stellungnahme.

Der Hinweis der *Polizeidirektion*, dass es sich bei dem Plangebiet um eine Kampfmittelverdachtsfläche handelt, wurde übernommen. Weiter wird in der Stellungnahme ausgeführt, dass bereits mit der Planung sicherzustellen ist, dass die Radfahrer auf dem doppeläufigen Radweg im Bereich der geplanten Zufahrt Grenzstraße künftig nicht gefährdet werden.

Die *LMBV* wies im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auf Grundstücke im Geltungsbereich hin, für die ein unterzeichneter Kaufvertrag vorliegt sowie ein auf diesen Grundstücken eingetragenes Wegerecht. Diese Hinweise fanden bereits im Vorentwurf Berücksichtigung. Auswirkungen des angrenzenden Altbergbaus sind für die Planung auch nach Aussage des *LAGB* nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Auslegung des Entwurfs vorgebrachte Einwände bezogen sich insbesondere auf folgende Sachverhalte:

Im Rahmen der zur Offenlage des Entwurfs vorgebrachten Einwände wird zunächst angeführt, dass ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Fremdkörper die homogene Gebietsstruktur zerstören und damit ansässige Industrie- und Gewerbebetriebe in ihrer künftigen Entwicklung beeinträchtigen würde.

Festzustellen ist dazu, dass innerhalb des Gewerbegebietes entlang der Delitzscher Straße bereits auch großflächige Einzelhandelsbetriebe, kulturelle, soziale und sportliche Einrichtungen ansässig sind, die mit einem erhöhten Publikumsverkehr verbunden sind. Zudem finden sich im Gebiet neben vereinzelt Wohnnutzungen auch verschiedene Kleingartenanlagen, die mit ihrem Schutzanspruch die Emissionen von Betrieben bereits jetzt einschränken. Von einem homogenen Industrie- und Gewerbegebiet kann demnach insgesamt nicht ausgegangen werden. Dies wird auch durch die Darstellung einer gemischten Baufläche entlang der Delitzscher Straße im rechtswirksamen FNP belegt, die gleichberechtigt zum Gewerbe eine Wohnnutzung zulässt.

Zudem werden Baumärkte wegen ihres Störgrades in der Regel nicht im Umfeld von störepfindlichen Nutzungen eingeordnet. Sie können zudem aufgrund ihres Sortimentes eine besondere Verknüpfung zu den ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieben aufweisen.

Weiter wird die Befürchtung geäußert, dass durch das Heranrücken eines erhöhten Publikumsverkehrs an ein vorhandenes Gefahrstofflager mit potenziellen Abwehransprüchen ggf. Einschränkungen für genehmigte und noch geplante Nutzungen entstehen könnten. Die vorliegende Planung setzt sich mit den angrenzend genehmigten Störfallanlagen auseinander und kommt zu dem Ergebnis, dass einzuhaltende Achtungsabstände nicht unterschritten werden (vgl. dazu Pkt. 5.5.2). Weder die Obere noch die Untere Immissionsschutzbehörde haben diesbezügliche Einwände zur Aufstellung des Bebauungsplans vorgebracht.

Bezüglich eines befürchteten Zielkonfliktes zum umgebenden Bebauungsplan Nr. 155 wird auf die vorstehenden Ausführungen sowie Pkt. 4.2 der Begründung verwiesen.

Des Weiteren wird in der Stellungnahme die bereits bestehende Überlastung der Kreuzung Delitzscher Straße/Grenzstraße angeführt. Mit dem zusätzlichen Verkehr würden sich die Probleme weiter erhöhen, der Verkehrsfluss würde u. a. durch unzureichenden Stauraum auch auf der Grenzstraße zunehmend behindert. Durch lange Wartezeiten würden nicht nur erhebliche finanzielle Schäden für die auf den Lieferverkehr angewiesenen Firmen, sondern auch erhöhte Umweltbelastungen entstehen. Aufgrund der bekannten Problematik wurde zur Bauleitplanung ein Verkehrsgutachten erstellt, welches die Auswirkungen der Planung auf das angrenzende Straßennetz untersucht. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit einer geänderten Lichtsignalsteuerung sowie weiteren verkehrsorganisatorischen Maßnahmen in einer ausreichenden Verkehrsqualität umgesetzt werden kann.

Angezweifelt wird in der Stellungnahme auch, dass im Gebiet noch ausreichende Lärmkontingente für die Entwicklung eines Baumarktes zur Verfügung stehen. Dieser Sachverhalt wurde ebenfalls bereits berücksichtigt. Die schalltechnischen Untersuchungen zum Vorhaben bauen darauf auf, dass die Fläche Bestandteil der Schallkontingentierung des Gewerbegebietes Halle-Ost ist. In diesem Rahmen wurden unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen im Gebiet sowie aus angrenzenden Bebauungsplänen maximale Emissionskontingente für die Bebauungsplanflächen ermittelt und sodann nachgewiesen, dass diese Emissionskontingente beim Betrieb eines Baumarktes eingehalten werden können (vgl. dazu Pkt. 2.3.2 Umweltbericht).

Weiter wird ausgeführt, dass kein Bedarf für einen Baumarkt insbesondere an dieser Stelle erkennbar ist. Dagegen kommt das Auswirkungsgutachten der GMA zu dem Ergebnis, dass im Baumarktbereich vor dem Hintergrund des vorhandenen Kaufkraftpotenzials lediglich ein unterdurchschnittliches Angebot im Baustoff und Gartenbereich vorhanden ist. So stehen Umsatzleistungen in den Kernsortimenten von Bau- und Gartenmärkten mit Baustoff Drive-In von rd. 86,9 Mio. Euro einer projektrelevanten Kaufkraft in Halle (Saale) von rd. 134,8 Mio.

Euro gegenüber, was einer Zentralität von rund 64 bis 65 % entspricht. Die dem Gutachten der GMA zugrundeliegende Erhebung der Wettbewerbssituation in Halle bestätigt somit die Aussagen des dem Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zugrundeliegenden Gutachtens von Junker und Kruse aus dem Jahr 2010, das für den Bau-, Garten- und Baustoffbereich eine Zentralität von rd. 73 % ausweist. Das Gutachten aus dem Jahr 2010 hatte sich auch mit den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen unter der Voraussetzung von verbesserten Kaufkraftbindungsquoten beschäftigt, wobei es Aspekte der demographischen Entwicklung und der Kaufkraftentwicklung berücksichtigt hat. Obwohl in dem Gutachten noch von einem Wohnerrückgang sowohl in der Stadt als auch im Umland ausgegangen wurde, was sich in der Realität für die Stadt Halle (Saale) nicht bestätigt hat, kam es zu dem Ergebnis, dass die Branche Baumarktsortimente den quantitativ größten Entwicklungsspielraum aufweist, und dieses noch vor den Schließungen der Praktiker- und Max-Bahr-Baumärkte sowie des Hela-Baumarktes. Somit kann davon ausgegangen werden, dass ein Bedarf für mindestens einen weiteren Baumarkt im Stadtgebiet von Halle besteht. Zum Standort wird auf die Ausführungen unter Pkt. 6.5 der Begründung verwiesen.

Der abschließende Einwand, dass die Erschließung über das westlich im Plangebiet gelegene Wegefurstück bisher in keiner Weise gesichert ist, wurde über privatrechtliche Regelungen ausgeräumt.

8. Begründung der Festsetzungen

Im Folgenden werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans, die zu den betreffenden Planinhalten getroffen worden sind, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

8.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

8.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes wird zeichnerisch ein Sonstiges Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Es umfasst den gesamten Geltungsbereich A mit allen für das Vorhaben überplanten Flächen.

Darüber hinaus können zur gezielten Steuerung des Einzelhandels im Bebauungsplan insbesondere festgelegt werden:

- die Branche des Betriebes
- die zulässigen Sortimente
- die maximale Gesamtverkaufsfläche des Betriebes sowie
- die jeweiligen maximalen Verkaufsflächen für die einzelnen zulässigen Sortimente

Diese Regelungen sind städtebaulich zu begründen (§ 1 Abs. 6 BauGB).

Dabei muss den Anforderungen des Abwägungsgebotes entsprochen werden, bei dem sowohl die Interessen der Grundstückseigentümer/Betreiber als auch der Kommune und Nachbargemeinden zu berücksichtigen sind. [17]

Aufbauend auf den unter Punkt 4.1.6 erläuterten Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) sowie den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse des geplanten Vorhabens [7] werden im Bebauungsplan Nr. 166 die folgenden Festsetzungen getroffen.

TF 1.1 Innerhalb des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt ist ein Bau- und Gartenmarkt mit dem für diese Märkte typischen, nicht zentrenrelevanten Kernsortiment und mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 9.800 m² zulässig. Dabei darf der Anteil der Verkaufsfläche des Gartenmarktes maximal 2.500 m² betragen.

TF 1.2 Zentrenrelevante Randsortimente sind nur in den nachfolgend aufgeführten Sortimenten der Halleschen Sortimentsliste und in den jeweils aufgeführten maximalen Verkaufsflächen (VK) zulässig:

<i>Topfpflanzen/Zimmerpflanzen/Blumentöpfe und Vasen</i>	<i>400 m² VK</i>
<i>Zeitungen/Zeitschriften</i>	<i>20 m² VK</i>
<i>Heimtextilien (Bett-, Haus- u. Tischwäsche, Gardinen)</i>	<i>100 m² VK</i>
<i>Wohneinrichtungsartikel (Wohnaccessoires wie Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen, Kerzenständer)</i>	<i>150 m² VK</i>
<i>Bekleidung</i>	<i>70 m² VK</i>

Grundlage ist die Hallesche Sortimentsliste in der Fassung des Beschlusses des Stadtrates vom 30.10.2015 zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Beschluss Nr. V/2013/11902) der Stadt Halle (Saale).

Die Hallesche Sortimentsliste wird in der Festsetzung nicht wiedergegeben. Sie wird jedoch als Grundlage angeführt.

Hallesche Sortimentsliste	
<i>Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</i>	
Back- und Fleischwaren Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel Getränke Nahrungs- und Genussmittel pharmazeutische Artikel, Reformwaren Schnittblumen Topfpflanzen (Zimmerpflanzen)/Blumentöpfe und Vasen (Indoor) Zeitungen/Zeitschriften	
<i>Zentrenrelevante Sortimente</i>	
Bastelzubehör, Künstlerartikel Bekleidung Bild- und Tonträger Bücher Büromaschinen Computer und Zubehör Elektrogroßgeräte (weiße Ware wie Kühlschrank, Herd, Waschmaschine) Elektrokleingeräte (elektr. Küchen- und Haushaltsgeräte) Foto Geschenkartikel Glas/Porzellan/Keramik Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware/Wolle Haushaltswaren Heimtextilien (Bett-, Haus- u. Tischwäsche, Gardinen)	Kinderwagen Kunstgewerbe/Bilder/Bilderrahmen Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme Musikinstrumente und Zubehör Optik, Augenoptik Papier, Bürobedarf, Schreibwaren Sammlerbriefmarken und -münzen Sanitätsbedarf Schuhe Spielwaren Sportartikel/ -geräte (ohne Sportgroßgeräte) Sportbekleidung Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör Uhren/Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör Wohneinrichtungsartikel (Wohnaccessoires wie Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen,

Hörgeräte	Kerzenständer)
<i>Nicht zentrenrelevante Sortimente</i>	
Angler- und Jagdartikel Bauelemente, Baustoffe Bettwaren / Matratzen Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware) Boote und Zubehör Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) Eisenwaren / Beschläge Elektroinstallationsmaterial Erotikartikel Fahrräder und technisches Zubehör Farben / Lacke Fliesen Gartenartikel und -geräte	Kamine / Kachelöfen Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör Lampen, Leuchten, Leuchtmittel Maschinen / Werkzeuge Möbel Pflanzen / Samen (Beet- und Gartenpflanzen) Rollläden / Markisen Sportgroßgeräte Sanitärartikel Tapeten Teppiche (Einzelware) Zoologische Artikel, lebende Tiere

Gegenstand des städtebaulichen Konzeptes der Stadt zur gezielten und geordneten Entwicklung des Einzelhandels ist die Sicherung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer Aufgabenteilung der Einzelhandelsstandorte. Auch der nicht zentrenrelevante Einzelhandel soll zum Erreichen des Zielsystems räumlich gelenkt werden. Dafür bieten sich neben den städtebaulich-funktionalen Zentren insbesondere bestehende Agglomerationen und Sonderstandorte nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote an (siehe dazu Punkt 4.1.6).

Mit dem Bebauungsplan muss daher sichergestellt werden, dass durch die Ansiedlung sowohl bei den nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten des Marktes als auch bei den zentrenrelevanten Randsortimenten keine Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt zu erwarten sind.

Daher wurde für den konkreten Fall gutachterlich geprüft, welche möglichen versorgungsstrukturellen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen von dem Vorhaben ausgehen können. Dieser Untersuchung wurden konkrete Sortimente und Verkaufsflächen des Anbieters zu Grunde gelegt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass insbesondere die im Gutachten untersuchten zentrenrelevanten Randsortimente auf die jeweils betrachtete Größenordnung zu beschränken sind [7].

Entsprechend erfolgt im Bebauungsplan Nr. 166 eine detaillierte Festsetzung zur Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten mit Bezug auf das jeweilige Sortiment und die Größe der Verkaufsfläche. Grundlage bildet die Hallesche Sortimentsliste. Alle übrigen, nicht benannten zentrenrelevanten Sortimente sind am Standort nicht zulässig.

Nur so kann eine unverträgliche Aufweitung der zentrenrelevanten Sortimente für die Zukunft ausgeschlossen und sichergestellt werden, dass durch die Umsetzung des Vorhabens auch perspektivisch keine Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen der Stadt Halle (Saale) ausgelöst werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen untersetzen die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierte städtebauliche Zielvorstellung des Erhalts und der Stärkung der oberzentralen Funktion von Halle.

Das Ziel der Steuerung besteht **nicht** darin, durch Restriktionen den Wettbewerb einzuschränken, sondern dem Standort Halle (Saale) insgesamt zu einer größeren Attraktivität zu verhelfen und damit eine gesamtstadtverträgliche Entwicklung des Einzelhandels zu ermöglichen.

Die vorstehenden Festsetzungen dienen somit der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche insgesamt durch gezielte räumliche Steuerung und Konzentration des Einzelhandels und Vermeidung neuer Verkaufsflächen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die diese Zentren beeinträchtigen.

Mit den vorstehenden Festsetzungen wird sichergestellt, dass von der Entwicklung des Standortes keine schädlichen Auswirkungen auf das im Einzelhandels- und Zentrenkonzept herausgearbeitete hierarchische Zentrengefüge verbunden sind.

TF 1.3 Zulässig sind des Weiteren mobile Markt- und Imbissstände.

Mit den Festsetzungen 1.3 soll im Plangebiet die Zulassung von mobilen Markt- bzw. Imbissständen ermöglicht werden. Sie stellen innerhalb des Sondergebietes keine Nebennutzung dar und sind daher für ihre Zulässigkeit gesondert festzusetzen. Ihr Betrieb steht jedoch inhaltlich im Zusammenhang mit dem des Bau- und Gartenmarktes.

Gemäß § 14 BauNVO sind außer den in den §§ 2 bis 13 BauNVO genannten Anlagen auch Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Gebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Diese Regelung trifft auch für sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO zu. Nebenanlagen sind dem primären Nutzungszweck zu- und untergeordnet. Im vorliegenden Fall sind das beispielsweise Werbeanlagen an den Stätten der Leistung, Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, Einfriedungen, Masten oder auch Anlagen zur Ver- und Entsorgung.

Stellplätze sind nach § 12 BauNVO in allen Baugebieten zulässig. Sie werden daher ebenfalls nicht gesondert in der Festsetzung angeführt.

TF 1.4 Die gesamte Schallemission des Betriebes einschließlich der zugehörigen Stellplätze darf die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 von 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts je m^2 Grundstücksfläche nicht überschreiten. Die Dauer von Tag- und Nachtzeit richtet sich nach DIN 18005-1 in der jeweils gültigen Fassung. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Ausgabe Dezember 2006), Abschnitt 5.

Die auf die konkrete Situation am Standort zugeschnittene und auf der Grundlage des vorliegenden Gutachtens getroffene Festsetzung zur Einschränkung der Schallemissionen dient dazu, die berechtigten Schutzansprüche der stöempfindlichen Nutzungen außerhalb des Plangebietes Nr. 166 zu gewährleisten.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird dies dadurch erreicht, dass für das Plangebiet zulässige Maximalpegel für zu erzeugende Geräusche je Quadratmeter Grundstücksfläche festgesetzt werden. Dabei wird ein Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691 festgelegt, welches das logarithmische Maß für die von einer flächenhaften Schallquelle je Flächeneinheit abgestrahlte Schalleistung ist (Pkt. 3.7 DIN 18005, Teil I, Juli 2002).

Die Festsetzung ist erforderlich, da durch den Betrieb des Baumarktes Schallimmissionen zu erwarten sind und sich im Umfeld schutzwürdige Nutzungen befinden.

Durch die Festsetzung 1.3 wird sichergestellt, dass im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen die Immissionsrichtwerte (IRW) sowohl tags als auch nachts an allen Immissionspunkten eingehalten werden. Sie steht im Zusammenhang mit der schalltechnischen Kontingentierung für das gesamte Gewerbegebiet Halle-Ost.

Da der § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO als Ermächtigungsgrundlage nur für Baugebiete nach §§ 2 bis 9 BauNVO gilt, sind für Sondergebiete nach § 11 BauNVO konkrete Regelungen zur Nutzungsart innerhalb der Gebietsfestsetzung zu treffen. Das betrifft auch die Festsetzung eines Emissionskontingentes.

Die Beschreibung der Berechnungsmethodik und der Nachweis der Einhaltung der Geräuschkontingente erfolgen neben den Gutachten auch unter Pkt. 2.3.2 des Umweltberichts.

Seitens der Immissionsschutzbehörden gibt es zu diesem Verfahren keine Einwände. Die untere Behörde weist darauf hin, dass im Falle geräuschrelevanter Abweichungen von den

Ansätzen des Bebauungsplans im Rahmen der weiteren Planung/Umsetzung Nachberechnungen bzw. eine weitere Schalluntersuchung notwendig werden können.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der vorliegenden Planung durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen hinreichend bestimmt. Dabei wird zunächst festgesetzt, dass die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze gelten (TF 2.1).

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in sonstigen Sondergebieten liegt laut § 17 BauNVO bei 0,8.

Es liegt im Ermessen der Gemeinde, die GRZ mit 0,8 festzusetzen und damit eine dichte Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einen hohen Versiegelungsgrad zu ermöglichen.

Mit der festgesetzten GRZ von 0,8 wird hier die obere Grenze für das Maß der baulichen Nutzung, die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen ist, voll ausgeschöpft. Eine optimale Ausnutzung der Fläche ist möglich. Damit wird auch dem grundsätzlich hohen Stellplatzbedarf der geplanten Nutzung Rechnung getragen.

Die verbleibende Grünfläche im Süden des Gebietes wird als Fläche mit der Bindung für Bepflanzungen innerhalb der Baufläche festgesetzt und ist damit ebenfalls Bestandteil der Grundstücksfläche. Sie kann bei der anteiligen Ermittlung der GRZ in Ansatz gebracht werden.

Der hohe Versiegelungsgrad, der durch die Festsetzung entstehen kann, geht über die angetroffene Bestandssituation hinaus. Die Zunahme ergibt sich hauptsächlich aus der Überbauung der seit längerem rückgebauten Flächen im Nordosten des Plangebietes.

Der Festsetzung stehen keine öffentlichen Belange entgegen. Negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Im gesamtstädtischen Kontext bedeutet dies eine Konzentration der Bebauung an dafür geeigneten innerstädtischen Standorten sowie eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und damit auch eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung maximaler baulicher Höhen sichert eine Höhenbegrenzung für die im Plangebiet zulässige Bebauung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der für das festgesetzte Vorhaben üblichen Baukörper.

TF 2.2 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Angabe in Metern über Normalhöhennull festgesetzt, die in der aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben ist.

Darüber hinaus sind technische Anlagen (wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Telekommunikationsanlagen) sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung bis zu einer maximalen Höhe von 121 m ü. NHN zulässig.

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung der Höhen erfolgt mit Bezug auf Normalhöhennull (NHN).

Die Zufahrt zum Plangebiet an der Delitzscher Straße, an der sich auch die außerhalb am nächsten gelegene Bebauung befindet, liegt bei ca. 103 m über NHN. Das Gelände ist weitgehend eben. Die für das Plangebiet festgesetzte Oberkante von 115 m über NHN ermöglicht Gebäudehöhen bis 12 m über anstehendem Gelände und lässt damit mit Bezug auf das konkrete Vorhaben noch einen ausreichenden Handlungsspielraum.

Davon abweichend können die für bauliche Anlagen festgesetzten Höhen durch untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Anlagen für die Be- und Entlüftung sowie Telekommunikationsanlagen überschritten werden, da diese Anlagen in der Regel funktionsbedingt die Gebäudeoberkante überschreiten, jedoch weniger raumwirksam sind.

Typische Nebenanlagen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind ebenfalls Werbeanlagen beispielsweise in Form eines Pylonen. Um die gewünschte Wirkung zu erzielen, ist eine angemessene Höhe erforderlich, die über die angrenzende Bebauung hinausgeht und eine entsprechende Außenwirkung erzielt. Mit Bezug auf angrenzende Anlagen sowie die Lage im Kreuzungsbereich zweier Hauptstraßen wird eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um 50%, d. h. eine maximale Oberkante von 18 m über Gelände bzw. 121 m über NHN als ausreichend und angemessen angesehen, um auch Werbung einen großen Spielraum zu geben.

8.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das Plangebiet wird eine von der offenen Bebauung abweichende Bauweise festgesetzt. Das begründet sich neben dem Vorhaben selbst in der angrenzenden Struktur, die überwiegend von Einzelgebäuden mit seitlichem Grenzabstand, jedoch mit Längen von teils weit über 50 m geprägt ist.

Ausgehend von dem derzeit geplanten Gebäude mit Seitenlängen von jeweils deutlich über 100 m als Prototyp, lässt sich dieses nicht einer offenen Bauweise zuordnen, die Gebäudelängen über 50 m ausschließt. Dagegen würde eine geschlossene Bauweise mit Errichtung der Gebäude auf der seitlichen Grundstücksgrenze weder dem Vorhaben noch der städtebaulichen Situation entsprechen.

Der § 22 Abs. 4 BauNVO bietet die Möglichkeit, eine von der offenen und geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise festzusetzen. Dies erfolgt folgendermaßen:

TF 3 In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Im Übrigen gilt die offene Bauweise.

Damit wird der Struktur der geplanten Anlagen und dem Standort entsprochen. Städtebaulich negative Folgen für das Plangebiet erwachsen daraus nicht.

8.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksfläche regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf den Grundstücken. Erfolgt keine Festsetzung, ist der gesamte Teil des im Bauland liegenden Grundstückes überbaubar. Um dies zu verhindern, wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt, das heißt, diese Baugrenze darf von Gebäuden nicht überschritten werden.

Die Baugrenze umschließt die überbaubare Grundstücksfläche und definiert diese damit zweifelsfrei. Sie ist, sofern sie nicht entlang einer Flurstücksgrenze verläuft, entsprechend vermaßt.

Die festgesetzte Baugrenze soll der künftigen Ansiedlung jedoch noch ein ausreichendes Maß an Flexibilität gewährleisten. Festgesetzt wird daher ein winkelförmiges Baufenster, das dem geplanten Baumarkttyp entspricht. Es lässt einen Puffer zu auch für großzügigere Überdachungen bzw. Verschiebungen. Allerdings wird die Lage so bestimmt, dass sich die Stellplatzanlage zur Kreuzung hin orientiert, die Anbindung an die bestehenden Zufahrten gewährleistet wird sowie im Süden eine zusammenhängende Grünfläche erhalten bleibt.

Je nach Ausbildung des Gebäudes können innerhalb des Baufeldes auch Stellplätze angeordnet werden.

Um raumwirksame Anpflanzungen entlang der angrenzenden Straßenräume zu ermöglichen, wird ein Mindestabstand von 7 m zur Grundstücksgrenze entlang der Delitzscher Straße bzw. der Grenzstraße nicht unterschritten. Zu der im Süden festgesetzten Fläche für ein Pflanzgebot werden 10 m Abstand eingehalten, die gleichzeitig die ergänzende Zufahrt berücksichtigen.

Zum westlichen Flurstück 33/51 weist die Baugrenze ebenfalls einen Abstand von 3 m auf. Damit wird die Baugrenze zu den Grundstücken anderer Eigentümer zurückgesetzt um mit der Planung bereits deren Belange zu berücksichtigen bzw. die Eintragung von Baulasten zu vermeiden.

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt nach § 6 Abs. 5 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) 0,4 H, mindestens jedoch 3 m.

Die Notwendigkeit, im Allgemeinen zulässige Nebenanlagen und Stellplätze sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, außerhalb der mittels Baugrenze festgesetzten überbaubaren Flächen auszuschließen, besteht aus städtebaulicher Sicht innerhalb des Plangebietes nicht. So sind außer den Stellplätzen u. a. Anlagen zur Werbung, zur Unterstellung von Einkaufswagen, Einfriedungen etc. auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Die vorgenannten Festsetzungen werden im Sinne einer größtmöglichen Flexibilität getroffen. Die Regelungen der BauO LSA werden von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt (Einhaltung von Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken etc., vgl. auch § 29 Abs. 2 BauGB).

8.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die mit der Planfeststellung HES ausgebaute Anbindung an die Grenzstraße im Südosten des Plangebietes (Knotenpunkt G1) wird in ihrem realisierten Verlauf einschließlich der Randbereiche (Böschungen) als private Verkehrsfläche festgesetzt. Sie ist nicht öffentlich gewidmet.

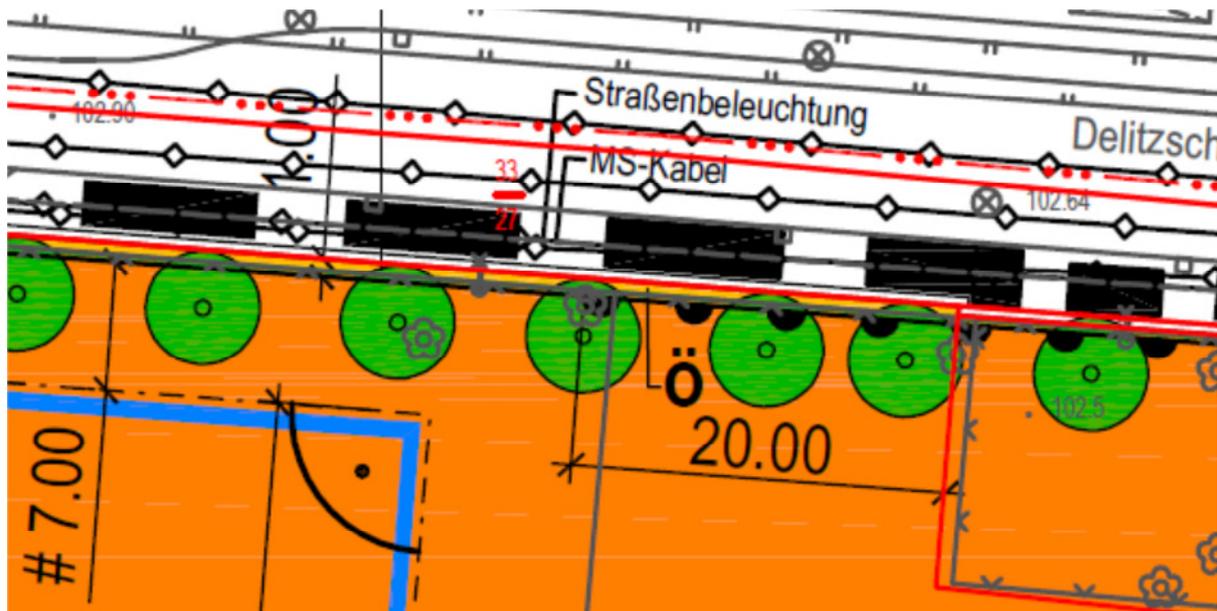
Am Westrand des Plangebietes wird zur Anbindung an die Delitzscher Straße für das Flurstück 33/51 der Flur 7 der Gemarkung Halle innerhalb des Sondergebietes ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der angrenzenden Flurstücke eingetragen (vgl. Pkt. 8.1.8) und somit der Ist-Zustand im Bebauungsplan gesichert.

Der die vorgenannten Zufahrten in der Örtlichkeit verbindende Weg stellt eine ehemalige Umfahrung dar und ermöglicht zudem die Anfahrt weiterer (in der Vergangenheit) gewerblich genutzter Grundstücke. Hier soll im südwestlichen Bereich künftig eine Verlagerung auf die mit dem Baumarkt neu zu schaffende Verkehrserschließung erfolgen, deren Lage im Bebauungsplanentwurf jedoch noch nicht näher bestimmt werden konnte. Mit der Satzungsfassung wird sie auf Grundlage einer bereits vorliegenden Erschließungsplanung lagemäßig bestimmt und ebenfalls mit einem Geh- und Fahrrecht versehen.

Eine Grunddienstbarkeit stellt die Belastung eines Grundstücks zugunsten des Eigentümers eines anderen Grundstücks u.a. in der Weise dar, dass dieser das dienende Grundstück in einzelnen Beziehungen nutzen kann (Beispiel: Wege-, Überfahrts- oder Leitungsrechte).

Zur Verbreiterung des Rad-/Gehweges entlang der Delitzscher Straße wird innerhalb des Plangebietes ein Streifen von bis zu 1 m Breite als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Das anschließende Grundstück im Kreuzungsbereich gehört nicht mehr zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Daher endet die Festsetzung an dieser Stelle. Das bedeutet jedoch nicht, dass die Aufweitung im Kreuzungsbereich nicht weiterführt werden kann. Dies ist nach erfolgtem Rückbau des Gebäudes innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (kommunales Flurstück) möglich.

Abb. 3 vergrößerter Auszug aus der Planzeichnung (unmaßstäblich)



Im Bebauungsplan werden angrenzend an den Kreuzungsbereich Delitzscher Straße/Grenzstraße **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten** festgesetzt.

Sie folgten im Entwurf des Bebauungsplans zunächst dem Verkehrsgutachten [10] und umfassten alle Flächen außerhalb der bestehenden Zufahrten. Mit der Satzungsfassung wurde das Ein- und Ausfahrverbot auf den unmittelbaren Kreuzungsbereich beschränkt und entsprechend vermaßt. Dies erfolgte vor dem folgenden Hintergrund:

Im Rahmen der Ausführungsplanung kann, wie sich zwischenzeitlich gezeigt hat, möglicherweise insbesondere die Parkplatzeinfahrt von der Delitzscher Straße im Sinne des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit in ihrer Lage gegenüber den bisherigen Planungen optimiert werden. Für den Verkehrsablauf auf der einstreifigen freien Strecke der südlichen Richtungsfahrbahn der Delitzscher Straße stellt es sich ggf. als günstiger dar, die Einfahrt in das Grundstück vollständig in den Rechtsabbiegefahrstreifen der Knotenpunktzufahrt zu verschieben. Daher wird auf die strikte Festsetzung der Ein- bzw. Ausfahrten im Plan zugunsten einer flexibleren Lösung verzichtet. Ein direktes Ein- und Ausfahrverbot wird nur noch für den direkten Kreuzungsbereich der Delitzscher Straße mit der Grenzstraße festgesetzt. Konkrete Regelungen bleiben der Umsetzung des Vorhabens bzw. der Ausführungsplanung in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, in diesem Falle der Stadt Halle (Saale) selbst, vorbehalten. Damit gibt der Bebauungsplan den städtebaulich vertretbaren bzw. zwingenden Rahmen vor. Diese Änderung hat keine Auswirkungen auf Dritte.

Vom zusätzlichen Geh- und Fahrrecht sind allein die beteiligten privaten Grundstücksbesitzer berührt, aus deren Abstimmung sich dieses Geh- und Fahrrecht ergab.

Weitere Regelungen innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

Zur Sicherheit der Radfahrer auf den angrenzenden straßenbegleitenden Radwegen wird auf eine entsprechende bauliche Ausbildung in den Zufahrtsbereichen verwiesen.

Die Stellplätze können in Abhängigkeit von der Anordnung des Baukörpers beliebig innerhalb des Baugebietes platziert werden, die Flächen sind insgesamt ausreichend dimensioniert um die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen.

Hinsichtlich einer Durchgrünung der Stellplatzanlagen wird eine die gesamte Anlage umfassende textliche Festsetzung getroffen (siehe dazu Pkt. 8.1.6 der Begründung).

8.1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die sich durch die private Zufahrt am Knoten G1 ergebende Splitterfläche im Südosten des Geltungsbereichs A wird zeichnerisch als private Grünfläche festgesetzt. Die private Grünfläche erfüllt an der Grenzstraße die Funktion der Unterbrechung und Auflockerung der sonst dort vorhandenen und geplanten massiven Bausubstanz. Die Fläche kann damit zwar nicht für die Ermittlung der GRZ herangezogen werden, reduziert dafür aber den intern erforderlichen Ausgleich.

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

Zur Umsetzung des grünordnerischen Leitbildes werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen. Diese dienen einerseits der Verminderung von erheblichen Beeinträchtigungen und andererseits dem Ausgleich von Eingriffen.

TF 4.1 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.

Bei dieser Maßnahme handelt es sich um eine Minderungsmaßnahme, die der Vermeidung von großflächigen Versiegelungen der Stellplätze dient und damit dem Schutz des Wasserhaushalts. Das im Bereich der genannten Stellplätze anfallende Oberflächenwasser soll soweit möglich auf dem Parkplatz versickern. Es wird somit wieder dem Wasserhaushalt zugeführt.

TF 4.2 Ausgleichsmaßnahme

Dem Sondergebiet ist auf folgenden Flurstücken eine Ausgleichsmaßnahme zugeordnet:

Gemarkung Halle, Flur 7, Flurstücke 423 und 471

Innerhalb dieser Flurstücke sind mindestens 7.200 m² versiegelte Fläche sowie Gebäudereste vollständig zu beräumen und zu entsiegeln. Das Abbruchmaterial ist fachgerecht zu entsorgen. Die Fläche ist anschließend der Sukzession zu überlassen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die innerhalb des Bebauungsplans nicht ausgeglichen werden. Da es sich um einen bereits stark vorgeprägten Standort handelt, wurden in ein grünordnerisches Konzept vorrangig Flächen eingebunden, die erhaltenswerte Grünstrukturen aufweisen. Mit weiteren Maßnahmen konnte eine Minimierung des Eingriffs erzielt werden. Dennoch verbleibt im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ein Defizit. Dieses wird an einer anderen Stelle als am Ort des Eingriffs im Geltungsbereich B als Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen.

Da sich diese Fläche im Übergang zum freien Landschaftsraum befindet und als Ausgleichsfläche entwickelt werden soll, sind Versiegelungen einschließlich noch vorhandener Gebäude im für den Ausgleich notwendigen Umfang zurückzubauen. Das Abbruchmaterial ist zu entsorgen. Um eine naturnahe Sukzession zu ermöglichen, sollte auf eine Mutterbodenandeckung und eine Initialansaat verzichtet werden. Im Umfeld der Fläche sind artenreiche Vegetationsbestände vorhanden, so dass durch Samenanflug zeitnah eine Besiedlung zu verzeichnen sein wird.

Eine lagemäßige Zuordnung der sich aus der Bilanzierung ergebenden Flächengröße erfolgt nicht. Die zeichnerische Festsetzung umfasst die gesamten Flurstücke und erlaubt damit der konkreten Umsetzung noch einen ausreichenden Handlungsspielraum.

8.1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plangebiet im westlichen Randbereich innerhalb des Flurstücks 33/51 vorhandene Zufahrt, innerhalb der auch Leitungen verlaufen und die in ihrer Lage zukünftig sowohl für das Plangebiet als auch für die angrenzenden Flurstücke genutzt werden soll und somit gesichert werden muss, wurde mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger bzw. Betreiber versehen. Auf die Ausführungen unter Pkt. 5.1 zu den Eigentumsverhältnissen sowie 8.1.5 wird verwiesen.

Mit der Satzung wird die geplante Zufahrt im Süden ebenfalls in der Planzeichnung durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der westlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücke bestimmt, welches die künftige Erschließung im südlichen Bereich von der Grenzstraße aus sichert. Die lagemäßige Zuordnung war aufgrund der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Planungen sowie der privatrechtlich getroffenen Vereinbarungen möglich.

Damit verfügen die im Südwesten angrenzenden Grundstücke, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, auch künftig im Falle ihrer erneuten gewerblichen Nutzung über eine leistungsfähige zweiseitige Anbindung.

Hierzu ist ergänzend Folgendes zu erläutern:

Die Festsetzung ist möglich zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises.

Der Begünstigte ist bei der Festsetzung zu nennen. Eine namentliche Benennung ist nicht erforderlich. Begünstigter kann auch der jeweilige Eigentümer eines bestimmten Grundstücks sein. Im Bebauungsplan muss auch nicht festgesetzt werden, ob die Nutzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts öffentlich oder privat erfolgen soll.

Da es sich im vorliegenden Fall anteilig sowohl um eine Zufahrt als auch um Ver- und Entsorgungsleitungen handelt, erfolgt die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger bzw. Betreiber als Begünstigten.

Durch die Festsetzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Die Flächen werden auch vor widersprechenden Nutzungen geschützt; die Festsetzung hindert den Eigentümer, das Grundstück in einer Weise zu nutzen (z. B. durch Errichtung von baulichen Anlagen oder Stellplätzen), die die Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts behindern oder unmöglich machen würden.

Der Bebauungsplan schafft allerdings lediglich die Voraussetzungen für die Eintragung in das Grundbuch oder Baulastenverzeichnis. Die Begünstigten haben für die entsprechende Eintragung bzw. Leitungssicherung selbst Sorge zu tragen. Das Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht setzt öffentlich-rechtlich den Ist-Zustand der bestehenden rückwärtigen Erschließung fest.

Die Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt zeichnerisch durch Verwendung des Planzeichens nach Nr. 15.5 der Anlage zur Planzeichenverordnung. Im Bereich von Einmündungen wurde sie generalisiert.

8.1.9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im Bebauungsplan werden grünordnerische Maßnahmen getroffen, die in erster Linie dem Ausgleich dienen.

TF 5.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen sind mit einem Pflanzabstand der Bäume untereinander von 10,0 m auszuführen. Abweichungen von max. 2,0 m sind für Leitungsführungen zulässig.

Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben beträgt 6,0 m², die Mindestbreite 2,0 m und der durchwurzelbare Raum 12,0 m³.

Pflanzqualität: Hochstamm., 3 x verpflanzt StU 14/16 cm, mit Drahtballen

Artenauswahl Delitzscher Straße:

Tilia cordata - Winter-Linde

Artenauswahl Grenzstraße:

Quercus robur - Stiel-Eiche

Ziel des grünordnerischen Konzeptes ist es, entlang der Straßenräume Baumreihen zu entwickeln. Die Konzeption für den Gewerbestandort sieht entlang der Grenzstraße Stiel-Eichen und entlang der Delitzscher Straße Winter-Linden vor. Dieser Ansatz wird aufgegriffen und diese Baumarten im Bebauungsplan festgesetzt. Nach einer Inaugenscheinnahme der insbesondere an der Delitzscher Straße vorhandenen Altbäume wurde auf deren Erhalt verzichtet. Diese Bäume haben ihr Lebensalter bereits erreicht und weisen auch schon Totholzanteile auf, die Pflege- und Verkehrssicherungsmaßnahmen erfordern. Für die Gestaltung der Straßenräume wird Neuanpflanzungen der Vorzug gegeben, um ein einheitliches Straßenbild zu erzielen.

Die festgesetzte Größe der Baumscheiben einschließlich des durchwurzelbaren Raumes soll einen angemessenen großen Wurzelraum ermöglichen, um den Bäumen ausreichende Wachstumsbedingungen zu bieten und diese auch dauerhaft zu erhalten.

Die Baumpflanzungen dienen dem Ausgleich für Baumfällungen im Plangebiet und sind daher angemessen.

TF 5.2 Auf Parkplätzen ist je 6 Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum aus heimischen Arten die Stellplätze überdeckend zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind entsprechend zu ersetzen. Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben beträgt 6,0 m², die Mindestbreite 2,0 m und der durchwurzelbare Raum 12,0 m³. Die Pflanzungen haben mit einer Pflanzqualität von mindestens Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14/16 cm zu erfolgen.

Mit Baumpflanzungen auf Parkplätzen wird zum einen eine Gliederung der Fläche herbeigeführt. Zum anderen wird ein Aufheizen der Fläche minimiert sowie Staub gebunden. Das trägt insgesamt zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Daher sollten die Bäume auch die Stellplätze direkt überkronen. Um dies sicher zu stellen, werden die Baumpflanzungen auf den Stellplätzen festgesetzt. Zum Erreichen der in Abhängigkeit von der Stellplatzzahl erforderlichen Baumpflanzungen können auch Bäume im Randbereich des Grundstückes angerechnet werden.

Die festgesetzte Größe der Baumscheiben soll einen angemessen großen Wurzelraum ermöglichen, um den Bäumen ausreichende Wachstumsbedingungen zu bieten und diese auch dauerhaft zu erhalten.

Die Baumpflanzungen dienen auch dem Ausgleich für Baumfällungen im Plangebiet und sind daher angemessen.

TF 5.3 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen P 1 und P 2 zum Anpflanzen ist auf einer Fläche von insgesamt mindestens 6.900 m² ein Baum-Strauch-Gehölz aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu entwickeln. Die Gehölze sind mit einer mittleren Pflanzdichte von 1 Strauch je 2 m² zu pflanzen, das Verhältnis von Baum zu Strauch beträgt 1 : 5.

Innerhalb der Fläche P 1 ist eine Anlage zur Wasserspeicherung mit einer Größe von maximal 200 m² zulässig.

Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe mindestens 100-150 cm (Bäume); verplanter Strauch, Höhe 60-100 cm (Sträucher)

Die zu entwickelnden Gehölze dienen der Kompensation von Eingriffen innerhalb des Plangebietes. Daher sind nur heimische Gehölze zu pflanzen, damit sich naturnahe Gehölze entwickeln können. Da die Flächen insgesamt relativ klein sind, sollte der Anteil von Bäumen zu Sträuchern 1 : 5 betragen. Ziel ist die Ausbildung eines gestuften Gehölzes, so dass das festgesetzte Verhältnis von Bäumen und Sträuchern diesem Entwicklungsziel entspricht.

Für die Bepflanzung werden folgende Baum- und Straucharten empfohlen:

Artenauswahl:

<i>Acer campestre</i>	-	<i>Feldahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	-	<i>Hainbuche</i>
<i>Quercus petraea</i>	-	<i>Traubeneiche</i>
<i>Tilia cordata</i>	-	<i>Winterlinde</i>
<i>Cornus alba</i>	-	<i>Weißer Hartriegel</i>
<i>Cornus mas</i>	-	<i>Kornelkirsche</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	-	<i>Roter Hartriegel</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	-	<i>Europäisches Pfaffenhütchen</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	<i>Gemeiner Liguster</i>
<i>Lonicera caerulea</i>	-	<i>Blaue Heckenkirsche</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	<i>Gemeine Heckenkirsche</i>
<i>Prunus padus</i>	-	<i>Traubenkirsche</i>
<i>Prunus spinosa</i>	-	<i>Schlehe</i>
<i>Rhamnus cartharticus</i>	-	<i>Purgier-Kreuzdorn</i>
<i>Rosa canina</i>	-	<i>Hundsrose</i>
<i>Salix caprea</i>	-	<i>Sal-Weide</i>
<i>Viburnum opulus</i>	-	<i>Schneeball</i>

Im Entwurf des Bebauungsplans wurde die grundsätzliche Zulässigkeit eines Regenrückhaltebeckens innerhalb der Fläche eingeräumt. Um ggf. auch die Errichtung eines Wassertanks für eine Sprinkleranlage zu ermöglichen, wurde die Zulässigkeit einer baulichen Anlage allgemeiner formuliert. Da die Lage der baulichen Anlage und die technische Lösung nicht bekannt sind, wird die grundsätzliche Zulässigkeit daher nur textlich festgesetzt.

8.2 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Innerhalb des Plangebietes befinden sich aufgrund der Vornutzung Altlastverdachtsflächen. Ein akuter Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr ist nicht gegeben.

Begleitend zum Bebauungsplan wurde ein Baugrundgutachten erstellt [18]. Der Gutachter schlägt vor, im Rahmen der Entsiegelung und Beräumung der Flächen gezielt orientierende Altlastuntersuchungen in den kontaminationsverdächtigen Schwerpunktbereichen durchzuführen. Die Ergebnisse sind in die weitere Planung einzustellen.

Gegen eine gewerbliche Nutzung der Flächen bestehen aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde keine Einwände. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung nicht erforderlich. In der Begründung wird auf die Vornutzung hingewiesen. Insofern kommt die Stadt ihrer Sorgfaltspflicht nach. Die Arbeiten unter Geländeoberkante im Bereich der Altlastverdachtsflächen sind fachtechnisch durch ein Ingenieurbüro, das die Sachkunde gemäß § 18 BBodSchG besitzt, begleiten zu lassen.

8.3 Hinweise

Kampfmittel

Das Vorhaben befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Bereich (ehemaliges Bombenabwurfgebiet). In diesen Gebieten sind somit Funde von Kampfmitteln, insbesondere von Bombenblindgängern, möglich. Vor der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ist die Fläche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder ein geeignetes Privatunternehmen überprüfen zu lassen.

Hierzu ist mindestens 12 Wochen vor Beginn ein Antrag an die Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Süd, 06110 Halle (Saale), Merseburger Straße 6 als zuständige Gefahrenabwehrbehörde zu stellen, um die weitere Verfahrensweise abzustimmen.

Auf der Planzeichnung wird gesondert auf den vg. Sachverhalt hingewiesen.

Denkmalschutz

Nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen sind im Geltungsbereich keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Dessen ungeachtet gilt die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde und Merkmale eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie bzw. von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über das weitere Vorgehen entschieden. Bauausführende Betriebe sind auf die gesetzliche Meldepflicht hinzuweisen.

Artenschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen sein, so dass parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Erfassungen zu ausgewählten Tierartengruppen erfolgt sind. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung ist eine mögliche Betroffenheit geschützter oder streng geschützter Brutvogelarten ermittelt worden. Daher werden im Artenschutzbeitrag Maßnahmen zur Vermeidung abgeleitet. Die Ergebnisse der

Erfassungen und der artenschutzrechtlichen Prüfung sind dem Artenschutzbeitrag (Anlage 1) zu entnehmen.

In die Festsetzungen eines Bebauungsplans können nur Maßnahmen übernommen werden, die einen städtebaulichen Bezug aufweisen und zudem bodenrechtlich relevant sind. Maßnahmen, die nur vorübergehende Bodennutzungen erfüllen bzw. dem Vorhabenträger unmittelbare Handlungspflichten oder sonstige Verhaltensweisen auferlegen, sind daher nicht nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festsetzbar. Diese werden, da sie bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten sind, als Hinweise aufgeführt.

Folgende artenschutzrechtliche Hinweise werden gegeben:

Bauzeitliche Regelungen

Zum Schutz der Brutvögel werden, soweit möglich, Gehölzrodungen und Pflegemaßnahmen an Gehölzen, Gebäudeabriss sowie Baufeldfreimachungen außerhalb der Brutzeit, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt. Ist eine bauzeitliche Beschränkung nicht vollständig sicherzustellen, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde alle Bau- und Baunebenflächen unmittelbar vor Beginn der Arbeiten auf vorhandene Niststätten europäischer Vogelarten zu prüfen und diese bis zum Ausfliegen der Jungvögel inkl. eines artspezifisch geeigneten Schutzradius' von den Baumaßnahmen auszunehmen.

Regelungen zur Bauzeit werden insbesondere zum Schutz der Brutvögel getroffen. Gehölzrodungen, Baufeldfreimachungen sowie Gebäudeabriss werden daher unter Berücksichtigung der in § 39 BNatSchG vorgegebenen Zeitspannen festgesetzt. Sollte die Einhaltung dieses Zeitraumes nicht vollständig umsetzbar sein, so sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen Kontrollen auf vorhandene Niststätten durchzuführen und die Brutplätze bis zum Ausfliegen der Jungvögel von der Baumaßnahme ausgenommen werden. Grundlage bildet § 44 Abs. 1 Ziffer 3 BNatSchG.

9. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 166 umfasst, wie bereits dargestellt, zwei Teilflächen, die sich entsprechend ihrer Zweckbestimmung wie folgt gliedern:

Geltungsbereich A

Sondergebiet großflächiger Einzelhandel		39.420 m ²
<i>davon nach GRZ (0,8) überbaubar</i>	<i>31.536 m²</i>	
<i>davon mit Pflanzgebot (P1)</i>	<i>6.850 m²</i>	
Grünfläche (P2)		330 m ²
Versorgungsfläche		75 m ²
Verkehrsfläche		485 m ²
Summe		40.310 m²

Geltungsbereich B – Ausgleichsfläche

Maßnahmefläche (= notwendige Fläche für Ausgleich)		7.200 m ²
verbleibende Fläche		8.385 m ²
Summe		15.585 m²

10. Auswirkungen der Planung

auf Natur und Landschaft

Die Flächen im Geltungsbereich A und B stellen überwiegend gewerbliche Brachflächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs der Stadt Halle (Saale) dar. Durch verschiedene Vornutzungen sind sie bereits großflächig überprägt (vgl. Pkt. 2.1 des Umweltberichtes)

Der Geltungsbereich A hat sich seit Nutzungsaufgabe überwiegend sukzessiv entwickelt. Hervorzuheben ist der Baumbestand im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, der mit Umsetzung des Bebauungsplans entfallen wird. Dem grünordnerischen Konzept folgend, werden Ersatzpflanzungen entlang der Geltungsbereichsgrenze zur Delitzscher Straße und Grenzstraße sowie im Bereich der Stellplätze vorgesehen.

Hinsichtlich der Eingriffs-Ausgleich-Betrachtungen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Zum Bebauungsplan wurden für bestimmte Tierarten/-gruppen faunistische Untersuchungen durchgeführt. Deren Ergebnisse wurden in den Entwurf des Bebauungsplans übernommen. Es sind jedoch keine besonders oder streng geschützten Tierarten mit Ausnahme von Brutvögeln im Geltungsbereich A erfasst worden. Mit einer Regelung zur Bauzeit kann eine Betroffenheit von im Plangebiet gegebenenfalls brütenden Vögeln vermieden werden.

auf die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt oder des Ortsteils

Mit der Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines nicht zentrenrelevanten, großflächigen Einzelhandelsvorhabens – hier speziell eines Baumarktes - geschaffen. Damit kann zunächst die Versorgungsfunktion der Stadt Halle (Saale) für ihr Umland gestärkt und dem erkennbaren Defizit in diesem Marktsegment innerhalb des Stadtgebietes begegnet werden. Damit entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt wurde als städtebauliches Fachkonzept in die Planung eingestellt. Die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit den Zielen des Konzeptes wurde gutachterlich nachgewiesen. Durch die Begrenzung der nicht zentrenrelevanten Verkaufsfläche insgesamt bzw. die strikte Einschränkung zentrenrelevanter Randsortimente im Einzelnen wird sichergestellt, dass die Planung keine negativen Auswirkungen auf die weitere Entwicklung der städtischen Zentren hat.

Insofern kann auch den Hinweisen aus der Behördenbeteiligung, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung widerspricht und ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie ihre Verwirklichung beeinträchtigt, seitens der Stadt nicht gefolgt werden.

Mit der Nutzbarmachung eines Altstandortes wird den Zielen der Innenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

auf das Ortsbild

Hinsichtlich des Ortsbildes ist zunächst zu berücksichtigen, dass es sich um ein überwiegend durch gewerbliche Nutzungen vorgeprägtes Areal handelt, das von brach gefallenen Grundstücken durchsetzt ist. Eine einheitliche Struktur der die Delitzscher Straße begleitenden Bebauung ist nicht zu verzeichnen.

Die im Plangebiet noch vorhandene Bebauung steht seit längerer Zeit leer und beeinträchtigt das Ortsbild.

Die geplante raumwirksame Eingrünung des Gebietes zu den angrenzenden Straßen wertet den Standort insgesamt auf. Mit der Begrenzung zur Höhe baulicher Anlagen wird dem Umfeld entsprochen.

auf den Verkehr

Durch die Entwicklung des Standortes wird zusätzlicher Verkehr erzeugt.

Durch seine unmittelbare Lage am übergeordneten Straßennetz und sehr gute Einbindung an den ÖPNV ist das Plangebiet für das Vorhaben besonders geeignet.

Anbindepunkte für das Gebiet sind bereits vorhanden, ggf. können sich mit der konkreten Planung im Sinne eines verbesserten Verkehrsflusses Verschiebungen ergeben. Ein- und Ausfahrten im Kreuzungsbereich werden im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Zu dem durch die Errichtung eines Baumarktes in der festgesetzten Größenordnung erzeugten Verkehrsaufkommen wurde ein Gutachten erstellt, das unter anderem die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Straßennetzes untersucht [10].

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die bestehenden Zufahrten das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet mit ausreichender Qualität gewährleisten. Jedoch kann (zumindest in der Übergangsphase bis zur Fertigstellung des 4. Bauabschnitts der Europachaussee (HES)) die prognostizierte hohe Verkehrsbelastung an dem signalisierten Knotenpunkt Delitzscher Straße/Grenzstraße nicht bewältigt werden. Mit einer vom Gutachter vorgeschlagenen Anpassung der zu den Spitzenstunden geschalteten Signalzeitenpläne und einer Änderung der Fahrstreifeneinteilung in der nördlichen Zufahrt werden innerhalb der bestehenden Knotengeometrie ausreichende Verkehrsqualitäten erreicht.

Aus Gründen der Ordnung und Sicherheit des Verkehrs wird zur Anbindung des Kundenparkplatzes in der Grenzstraße ein kurzer separater Linksabbiegefahrstreifen eingeordnet.

auf die Belange der Bevölkerung

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen bzw. der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse sind nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) emittierende Betriebe und schützenswerte Gebiete (bzw. Objekte) räumlich voneinander zu trennen.

Zu den Auswirkungen der von den geplanten Nutzungen am Standort ausgehenden Lärmemissionen wurde parallel zum Bebauungsplan ein entsprechendes Fachgutachten erarbeitet. Betrachtet werden Wohnnutzungen im Umfeld, wobei die bestehende gewerbliche Prägung des Areals Berücksichtigung findet. Im Ergebnis des Gutachtens werden im Bebauungsplan konkrete Festsetzungen zu flächenbezogenen Emissionskontingenten getroffen.

Zudem wurden die spezifischen Belange der Störfallvorsorge geprüft. Mit der Planung sind weder vom Vorhaben ausgehende Beeinträchtigungen zu erwarten noch haben die im weiteren Umfeld zulässigen Störfallanlagen Auswirkungen auf das Vorhaben.

Mit der Ansiedlung im Plangebiet wird der Notwendigkeit zur Schaffung von Arbeitsplätzen entsprochen.

Die Versorgung der Bevölkerung innerhalb der angebotenen Marktsegmente Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffhandel und Gartenbedarf kann verbessert werden. Gleichzeitig werden Beeinträchtigungen der Nahversorgung der Bevölkerung – so u.a. innerhalb des am nächsten gelegenen Nahversorgungszentrums Büschdorf – durch eine strikte Begrenzung nahversorgungsrelevanter Randsortimente ausgeschlossen.

Grundsätzlich negative Planungsauswirkungen sind nicht zu erwarten.

auf die Wirtschaft

Negative Auswirkungen auf in der Stadt Halle (Saale) innerhalb der Zentren und Fachmarktstandorte ansässige Einzelhandelsbetriebe sind mit Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Das Einzelhandelsgutachten [7] betrachtet auch die Auswirkungen der Planung auf die Wettbewerbssituation, die derzeit in der Stadt sowie im Verflechtungsbereich deutlich unterdurchschnittlich ausgeprägt ist. Die Umsatzumverteilung erfolgt hauptsächlich zu Lasten der Systemwettbewerber, wobei bezüglich des Gartenbedarfs mit den höchsten Quoten zu rechnen ist. Entsprechend erfolgt im Bebauungsplan auch eine Begrenzung der Verkaufsflächen. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte werden sich sowohl bei den Kern- als auch den Randsortimenten auf dem marktüblichen Niveau bewegen.

Positive Effekte sind für die Wirtschaft der Stadt Halle (Saale) insofern zu verzeichnen, als mit der Umsetzung der Planung neue Arbeitsplätze entstehen werden. Mit Baumarkt bzw. Baustoffhandel können die vorhandenen Handwerks- und Kleingewerbestruckturen im Umfeld gestärkt werden.

Für die Stadt Halle (Saale) können Kunden aus dem Umland zurückgewonnen werden. Die gute Anbindung an ÖPNV und innenstadtnahe Lage machen den Standort auch für nicht motorisierte Kunden interessant.

Den Einwänden, dass durch eine Überplanung des Standortes mit Einzelhandel wertvolle Gewerbeflächen verloren gehen und diese an anderer Stelle zu ersetzen sind, kann nicht gefolgt werden. Der Standort liegt bereits seit vielen Jahren überwiegend brach und eine gewerbliche Nachnutzung konnte nicht gefunden werden. Unter diesem Gesichtspunkt ist auch seine weitere Vorhaltung zu sehen. Zudem nimmt die Planung innerhalb des Gewerbegebietes Halle-Ost lediglich etwa 2 % der Fläche ein.

Zudem ist eine Kompensation innerhalb des Stadtgebiets, d. h. die Neuausweisung von Gewerbeflächen, angesichts der engen Grenzen des Stadtgebietes und der Restriktionen für die Inanspruchnahme z. B. bisher unbebauter Flächen im Außenbereich kaum noch möglich. Die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen wird aber im Zusammenhang mit der geplanten Neuaufstellung des FNP untersucht. Mit dem Ausbau der Erschließungsanlagen im Gewerbegebiet Halle-Ost und der Aufstellung des B-Plans Nr. 155 sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, die dort noch verfügbaren Flächen, u. a. Brachflächen, künftig wieder zu nutzen. Reserveflächen gibt es auch noch in den Gewerbegebieten Ammendorf und Trotha.

Da sich im Umfeld bereits schutzbedürftige Nutzungen befinden, sind bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt stark emittierende Betriebe deutlich eingeschränkt.

auf den städtischen Haushalt

Zur Übernahme der Planungskosten einschließlich der Fachgutachten wurde zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Halle (Saale) ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen. Er liegt unterzeichnet vor.

Familienverträglichkeitsprüfung

Die Familienverträglichkeitsprüfung wurde am 13. März 2014 in einem Jour-Fixe durchgeführt. Das Vorhaben steht einer familienfreundlichen Stadtentwicklung nicht entgegen. Die Art des Vorhabens als großflächiger Einzelhandelsbetrieb berührt die Belange der Familienverträglichkeit nur untergeordnet.

11. Planverwirklichung

Maßnahmen zur Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung einzelner Grundstücke ist zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Mit der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bebauungsplan sind diese nicht abschließend begründet, sondern es sind nur die Flächen für solche Rechte festgesetzt. Die Begründung des Rechtes bedarf einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Eigentümer des belasteten Grundstückes und dem Kreis der Begünstigten. Für die Rechtswirkung ist es erforderlich, dass das Recht am Grundstück als Grunddienstbarkeit bzw. als persönlich beschränkte Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen wird.

B. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele des Bauleitplans

Das Plangebiet befindet sich im gewerblich geprägten Stadtteil Halle-Ost. Es setzt sich aus einem Geltungsbereich A, der im Wesentlichen die Baufläche umfasst, und einem Geltungsbereich B für den Ausgleich zusammen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgende Umweltprüfung auf der Grundlage der Bestandserfassungen und -bewertungen zum Zeitpunkt der Entwurfserarbeitung des Bebauungsplans vorgenommen worden ist. Im Frühjahr 2016 ist die Fläche bereits für die Neuansiedlung vorbereitet worden. Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplans einhergehen, ist die Situation zum Zeitpunkt des Entwurfs maßgeblich.

Der Geltungsbereich A wird nördlich durch die Delitzscher Straße, östlich durch die Grenzstraße, südlich von einem Betriebsgleis und westlich von Gewerbegrundstücken begrenzt.

Bezüglich der Beschreibung des Standortes wird, um Wiederholungen auf das zum Verständnis der Ausführungen notwendige Mindestmaß zu begrenzen, auf die Gliederungspunkte 1, 2 und 4 im Teil A des vorliegenden Begründungstextes verwiesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen planungsrechtliche Voraussetzungen zur Errichtung eines Baumarktes geschaffen werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden daher ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sowie Verkehrsflächen festgesetzt.

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen getroffen:

- *Maß der baulichen Nutzung:* Im Bebauungsplan werden die überbaubare Grundstücksfläche, die GRZ sowie die Höhe baulicher Anlagen geregelt. Das jeweilige Maß richtet sich nach der geplanten Nutzung.
- *Pflanzgebote:* Im Bebauungsplan werden Pflanzgebote festgesetzt, die vorrangig dem Ausgleich von Eingriffen dienen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die tangierenden Straßen (Delitzscher Straße, Grenzstraße).

Weiterführende Erläuterungen zu den vorgenannten Festsetzungen sind Teil A, Pkt. 6 der vorliegenden Begründung sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

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

Mit Beginn der Planaufstellung hat am 22. Mai 2014 ein Scoping zur Festlegung der Inhalte und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung stattgefunden. Gutachterlich zu bewerten sind gemäß den Festlegungen die Belange des Schallschutzes sowie des Artenschutzes für die Tierarten Brutvögel, Fledermäuse, Zauneidechsen und xylobionte Käfer.

Darüber hinaus sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans bzw. der Umweltprüfung zu betrachten:

- Niederschlagswasserableitung in Abstimmung mit der HWS,

- Gestaltung der Straßenräume entlang der Delitzscher Straße und der Grenzstraße,
- Ausgleichskonzeption für den Wegfall des Baumbestandes im Hinblick auf die Schutzgüter Mensch, Klima / Luft und Landschaftsbild,
- Prüfung des vorhandenen Baumbestandes auf Erhaltungswürdigkeit sowie
- Prüfung des Altlastenverdachtetes.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine, dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Weiterhin sind die Umweltbelange, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten sowie mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§1a Abs. 2 BauGB).

Für das Bebauungsplanverfahren ist darüber hinaus die städtebauliche *Eingriffsregelung* des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Im Zuge der Umweltprüfung werden daher die entsprechenden Festsetzungen erarbeitet und im Umweltbericht verankert bzw. im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des *Regionalen Entwicklungsplans* für die Entwicklungsregion Halle, der jedoch keine konkreten Festsetzungen für den Bereich des Bebauungsplans enthält.

Der *Flächennutzungsplan* bzw. der Erläuterungsplan Natur und Landschaft weist für das Plangebiet unterschiedliche Nutzungen aus. So wird begleitend zur Grenzstraße in einer Tiefe von 50 m im westlichen Bereich eine gemischte Baufläche und im östlichen Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ ausgewiesen. Der südliche Bereich des Plangebietes ist als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und den damit verfolgten planerischen Zielen wird eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig, die parallel zum Aufstellungsverfahren durchgeführt wird.

Weitere Ausführungen sind Teil A, Punkt 4.1.3 der Begründung zu entnehmen.

2. Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

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

2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Osten der Stadt Halle (Saale). Das Plangebiet wird im Norden durch die Delitzscher Straße begrenzt. Die östliche Grenze wird durch die Grenzstraße gebildet. Im Süden und Westen setzen sich gewerbliche Nutzungen fort.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Altstandort, der jahrzehntelang einer intensiven Nutzung u.a. durch das Straßen-, Brücken- und Tiefbaukombinat und ein Lehrlingswohnheim unterlag. Nach Nutzungsaufgabe ist die Bebauung bereits teilweise zurückgebaut worden.

Auf der Fläche befand sich ebenfalls eine Tankstelle, so dass eine Bodenbelastung in diesem Bereich nicht auszuschließen ist.

An der Ecke Delitzscher Straße/Grenzstraße befindet sich ein früher als Kindergarten genutztes Gebäude. Darüber hinaus stehen noch zwei Lagerhallen auf der Fläche, die gleichfalls ungenutzt sind. Weiterhin sind noch die Gleistrassen sowie eine Verladerampe vorhanden.

Teilweise werden befestigte Flächen zeitweise als Lagerplatz bzw. Bauschuttrecyclinganlage genutzt. Ansonsten ist der Standort brachgefallen und entwickelt sich sukzessiv.

Der Standort ist weitestgehend eben und fällt leicht nach Süden bzw. Osten hin ab. Die einzelnen Höhenpunkte liegen zwischen 103 m über NHN an der nordwestlichen und 102 m über NHN an der südöstlichen Zufahrt.

2.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

2.1.2.1 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Biotoptypen/Pflanzen

Analyse

Als potenzielle natürliche Vegetation würde sich auf den Schwarzerdeböden im Untersuchungsraum ein **Eichen-Hainbuchenwald** (OECOCART/CUI 1997) etablieren.

Die Biotoptypenkartierung erfolgte im Mai/Juni 2014 unter Beachtung der Biotoptypen der verbindlichen Vorgaben der aktuellen „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)“ (MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT 2004, zuletzt geändert durch RdErl. des MUL vom 12.03.2009). Sämtliche Biotoptypen und -strukturen, die entsprechend ihrer Ausdehnung auf der Karte darstellbar sind, wurden flächendeckend über die im Schlüssel der o. g. Richtlinie vorgegebenen Kürzel aufgenommen.

Das Untersuchungsgebiet ist nur wenig strukturiert, was auf die Vornutzung zurückzuführen ist. Die einzelnen erfassten Biotoptypen werden nachfolgend beschrieben. Eine Darstellung der Biotoptypen bzw. deren Verteilung innerhalb des Plangebietes kann dem Bestandsplan (Anlage 5) entnommen werden.

Gehölze (HED, HRC)

Wie bereits ausgeführt, ist der überwiegende Teil des Plangebietes seit Jahren ungenutzt und daher brachgefallen. Das führte auch dazu, dass sich die Grün- und Freiflächen sukzessiv entwickelt haben. Eine Differenzierung zwischen Baum- und Gehölzbestand ist nicht mehr möglich. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes gab es eine Grünfläche, die durch Bäume dominiert wurde, unter denen eine Scherrasenfläche ausgebildet war. Durch Sämlinge hat sie sich zu einem Gehölz entwickelt. Zur Delitzscher Straße bilden Robinien

(*Robinia pseudoacacia*) auch in der Krautschicht einen dichten Bestand. Im südlichen Teil dieser Grünfläche sind überwiegend Pappeln vorhanden.

Auf den Freiflächen des ehemaligen Kindergartens bilden Robinie und Eschen (*Fraxinus excelsior*) sowie eine Kirsche den Bestand.

Darüber hinaus sind Gehölzflächen entlang des ehemaligen Gleises vorhanden. Neben Robinien sind hier Birken (*Betula pendula*), Eschenahorn (*Acer negundo*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) und Blasenstrauch (*Coletea arborecens*) anzutreffen.

Da im Plangebiet überwiegend nicht-heimische Gehölze vorkommen, werden die Bestände HED zugeordnet.

Entlang der Delitzscher Straße sind abschnittsweise Baumreihen (HRC) ausgebildet. Diese bestehen im westlichen Abschnitt aus Pappeln und im östlichen Abschnitt aus Robinien bzw. Eschen.

Krautige Vegetation (URB)

Von Gräsern und Kräutern dominierte Vegetationsbestände, welche aufgrund der fehlenden Nutzung einen hohen Anteil an Ruderal-Arten, Brache-Arten und Störzeigern aufweisen, werden unter dem Begriff „Krautige Vegetation“ zusammengefasst. Sie treten im Geltungsbereich auf den ungenutzten Verkehrs- und Lagerflächen auf. Je nach Entwicklungszeit und Bodenbeschaffenheit dominieren noch krautige Ausbildungen, die nur vereinzelt mit Sträuchern durchsetzt sind.

Entlang der südlich gelegenen Zufahrtsstraße sind die Bestände noch nicht geschlossen, es kommen nur krautige Pflanzen vor.

Daran schließt sich nach Norden eine Brachfläche an, auf der sich eine fortgeschrittene, teilweise gestörte Sukzessions- und Ruderalflur entwickelt hat. Bestandsbildend sind hierbei vor allem ein- bis zweijährigen Arten (URB). Es dominieren Arten wie Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Ackerkratzdistel (*Cirsium spec.*). Vereinzelt konnten sich auf der Fläche schon Gehölze wie Eschenahorn, Sanddorn und Robinie etablieren.

Siedlungsbiotope / Bebauung / befestigte Flächen / Verkehrsflächen

Im Plangebiet ist eine Bebauung, wie bereits ausgeführt, mit Gebäuden vorhanden, die nicht mehr genutzt werden. Im zentralen Bereich sind befestigte Verkehrs- und Lagerflächen vorhanden.

Bewertung

Bewertungskriterien für die Biotoptypen sind Naturnähe, Wiederherstellbarkeit, Flächengröße und Strukturvielfalt. Entsprechend der zuvor genannten einzelnen Bewertungskriterien kann eine Gesamtbiotopbedeutung für die einzelnen Biotoptypen abgeleitet werden. Auf der Grundlage der Bedeutung eines Biotops können rückschließende Aussagen auf die Empfindlichkeit der betroffenen Biotoptypen gegenüber Schadstoffen und Zerschneidungswirkungen getroffen werden. Es kann demnach davon ausgegangen werden, dass ein Biotop mit einer großen Naturnähe, Flächengröße, Strukturvielfalt und einer geringen Wiederherstellbarkeit eine sehr hohe Bedeutung für den Biotopwert besitzt und entsprechend seiner Ausprägung auch eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Störfaktoren (und/oder umgekehrt) besitzt.

Die abgeleitete Empfindlichkeit eines Biotoptyps gegenüber Störeinträgen (z. B. Schadstoffeintrag, Zerschneidungswirkungen) kann im Umkehrschluss ebenfalls für die Empfindlichkeit der an das Biotop gebundenen faunistischen Lebensgemeinschaften dienen.

So kann die Empfindlichkeit eines Biotoptyps mit einer geringen bis mittleren Bedeutung gegenüber Schadstoffen und Zerschneidung für den Arten- und Biotopschutz ebenfalls als gering bis mittel angenommen werden.

Krautige Vegetation

Bei den festgestellten Pflanzen der krautigen Vegetation handelt es sich um typische Vertreter der Ruderalgesellschaften. Dieser Vegetationstyp gilt als ersetzbar innerhalb einer kurzen Entwicklungszeit. Die Bestände sind stark verarmt sowie starken Vorbelastungen ausgesetzt.

Gehölze

Die Gehölzbestände werden überwiegend durch nicht-heimische Arten (Robinie, Pappel) gebildet. Sie sind teilweise durch Sukzession entstanden. Die Flächen liegen innerhalb des Stadtteiles isoliert, die Funktion im Biotopverbund ist daher nicht vorhanden. Insgesamt wird ihre Bedeutung durch eine bedingte Ersetzbarkeit (Wiederherstellung der ökologischen Funktion nur mittelfristig gewährleistet) und ihrer relativen Naturnähe als mittel eingeschätzt.

Darüber hinaus ist einzuschätzen, dass die Bäume ihren Lebenshorizont bereits erreicht haben, was an dem hohen Totholzanteil abzulesen ist.

Siedlungsbiotope/Bebauung/befestigte Flächen/Verkehrsflächen

Die versiegelten Verkehrs- und Lagerflächen haben keine Bedeutung für den Biotopverbund. Auch die unbefestigten Bereiche (Schotterflächen) haben aufgrund ihrer Artenarmut und Regenerationszeit nur eine sehr geringe Bedeutung. Ob der noch vorhandene Gebäudebestand eine Funktion für besonders oder streng geschützte Tiere als Brutplatz oder Wochenstube erfüllt, kann erst im Ergebnis der faunistischen Sonderuntersuchungen beurteilt werden.

Fauna

Analyse

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen sein, so dass nach den gesetzlichen Vorgaben eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) notwendig wird. Bei einer möglichen Betroffenheit geschützter oder streng geschützter Arten sind im Bebauungsplan entsprechende Regelungen zu treffen. Diese Artenschutzprüfung erfolgte auf der Grundlage faunistischer Erfassungen, die entsprechend der Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde und im Ergebnis des Scopings durchgeführt wurden. Die Ergebnisse der saP sind dem Artenschutzbeitrag (Anlage 1) zu entnehmen. Folgende Artengruppen wurden erfasst:

- Fledermäuse
- Brutvögel
- Zauneidechsen
- Xylobionte Käfer.

Für andere Arten/Artengruppen sind aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung keine für die Lokalpopulation bedeutenden Vorkommen zu erwarten, die einem strengen oder besonderen Schutz unterliegen bzw. gefährdete Arten der Roten Liste darstellen.

Der vorhandene Baumbestand und die Gebäude wurden am Tage auf das Vorhandensein tatsächlich genutzter oder potenzieller *Fledermausquartiere* visuell kontrolliert. Mittels Detektor erfolgten Untersuchungen in den Abend- bzw. Nachtstunden zur Überprüfung der Ergebnisse. Bei den Untersuchungen konnten einzelne überfliegende Tiere der Arten Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*) und Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) nachgewiesen werden. Bei diesem Nachweis handelt es sich jedoch auf keine gehäuften, auf Ausflugverhalten hindeutenden Aktivitäten. Somit wurden im Ergebnis der Untersuchung keine Fledermausquartiere während der Wochenstubezeit im Plangebiet festgestellt. Das Bestehen von Winterquartieren in Bäumen im Plangebiet erscheint unwahrscheinlich, da nur wenige Pappeln Stammhöhlungen aufweisen. Zudem besitzen diese Höhlungen nur geringe Volumina, wodurch eine notwendige Frostsicherheit nicht gewährleistet werden kann.

Die Erfassung der vorkommenden *Brutvögel* wurde als halbquantitative Bestandsaufnahme durchgeführt. Allgemein wurden alle vorkommenden Vogelarten erfasst. Durch die Brutvogelkartierung wurden 30 Vogelarten als im Plangebiet vorkommend nachgewiesen. Davon brüteten 18 Arten im Plangebiet. Für vier Arten konnte der Brutstatus nicht sicher ermittelt werden. Acht Arten traten nur als Nahrungsgäste auf. Eine Liste der erfassten Vogelarten mit Gefährdungseinschätzung ist dem Artenschutzbeitrag (Anlage 1) beigelegt.

Drei der nachgewiesenen Vogelarten, Rot- und Schwarzmilan sowie Turmfalke, als Arten des Anhanges 1 der Vogelschutzrichtlinie, sind streng geschützt. Es handelt sich jedoch nur um Nachweise als mögliche Nahrungsgäste, deren Brüten im Plangebiet mangels Brutplätze ausgeschlossen werden kann. Aus dem Spektrum der Arten in den Kategorien 1 und 2 der Roten Liste Sachsens-Anhalts konnte keine Art als brütend nachgewiesen werden.

Die Erhebungen zum Vorkommen des *Eremiten* umfassten eine Kartierung des Höhlenbaumbestandes. In und um Halle (Saale) sind Vorkommen des Eremiten unter anderem in den FFH-Gebieten „Saale-, Elster-, Luppe-Aue zwischen Merseburg und Halle“ und „Elster-Luppe-Aue“ bekannt (Datenbank LAU Halle/S.). Die Untersuchung der Gehölze im Plangebiet ergab jedoch keinen Hinweis auf ein Vorkommen der Art.

Die Präsenzuntersuchung zum Vorkommen der *Zauneidechse* umfasste Begehungen im Juni und Juli während der Morgenstunden. Die Präsenzkontrolle wurde durch mehrtägiges Begehen der entsprechenden Habitatstrukturen durchgeführt. Dabei konnte das Vorkommen der Art trotz der als potenziell geeignet eingeschätzten Habitatstrukturen nicht nachgewiesen werden.

Bewertung

Das Ergebnis der Erfassungen ausgewählter Tierarten spiegelt die Überprägung und derzeitige Nutzung des Standortes wider. Auch wenn Teilflächen brachgefallen, Altbaumbestand vorhanden bzw. Gebäude derzeit ungenutzt sind, sind im Hinblick auf artenschutzrechtliche Aspekte nur Brutvögel im Plangebiet vorkommend. Zu berücksichtigen ist auch die Lage im Stadtgebiet mit der umgebenden gewerblichen Bebauung. Insofern spiegelt das Artenspektrum die Artenarmut, die allgemein für Gewerbestandorte angenommen werden kann, wieder. Es sind weder Zauneidechsen noch Fledermäuse erfasst. Im Wesentlichen handelt es sich bei den vorkommenden Brutvogelarten um charakteristische Arten für lockere Gehölzbestände oder aber mehr oder weniger ausgedehnte Ruderal- bzw. Sukzessionsflächen.

2.1.2.2 Boden

Analyse

Der Untersuchungsraum ist Teil der „Leipziger Tieflandbucht“. Naturräumlich wird der Untersuchungsraum dem Dieskau-Gröberser Plateau (sandlößbestimmte Ebenen und Platten) zugeordnet (OecoCart/CUI 1997). Seine landschaftliche Prägung erhielt der

Naturraum während der Saalekaltzeit. Mehrfach überdeckte pleistozäne Inlandsvereisungen der Elster- und Saalekaltzeit formten das Gebiet und lagerten großflächig Moränen (Geschiebemergel) und Schmelzwassersedimente (Kiese und Sande) auf den Hochflächen ab.

Die Morphologie des Plangebietes und dessen Umgebung ist durch reliefarme Flächen gekennzeichnet und weist Geländehöhen zwischen 102 und 103 m NHN auf.

Westlich des Untersuchungsgebietes wurde in der Vergangenheit durch die Grube Salina Braunkohle im Tiefabbau abgebaut. Dieser Abbau könnte sich bis in den südwestlichen Randbereich des Altstandortes erstreckt und daher zu Lagerungsstörungen im Deckgebirge geführt haben. [18]

Im Plangebiet steht aufgrund der jahrzehntelangen intensiven gewerblichen Vornutzung kein natürlich gewachsener Boden mehr an. Offene derzeit unversiegelte Böden stellen Auffüllungen aus sandig bis kiesigem Material dar. Als Fremd Beimischungen wurden Ziegel-, Beton- und Kunststoffreste festgestellt [18]. Teilweise sind sie mit einer Mutterbodenschicht überzogen. Die Mächtigkeit der Auffüllungen schwankt zwischen 0,4 m bis 2,20 m. Auch die mit Gehölzen bestandenen Flächen waren, wie alten Unterlagen entnommen werden konnte, überwiegend bebaut [18]. Da der Rückbau bereits Jahre zurückliegt, haben sich durch Samenflug Gehölze angesiedelt. Dennoch ist der Boden, auch wenn er sich hier begrünt darstellt, in diesen Bereichen gestört.

Es wird davon ausgegangen, dass umweltgefährdende Stoffe genutzt und gelagert wurden. Teilbereiche sind als kontaminationsgefährdete Flächen ausgewiesen, da eine Belastung des Bodens mit Schadstoffen nicht ausgeschlossen werden kann.

Bewertung

Im Hinblick auf den Boden sind in die Umweltprüfung die Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) innerhalb des Plangebietes zu beschreiben und zu bewerten. Grundlage dafür bilden auch die Bewertungen und Empfehlungen des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt [21, 22]. Relevant im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans sind die Funktionen

- als Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit und
- als Bestandteil des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Wasserhaushaltes.

Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Standort für Kulturpflanzen ist als gering bis sehr gering einzustufen. Das ist darauf zurückzuführen, dass kein natürlich gewachsener Boden mehr vorhanden ist. Auf den derzeit unversiegelten Flächen ist das vorhandene Bodenmaterial noch als Pflanzenstandort geeignet. Die Bodenfruchtbarkeit aber, da es aufgefällter Boden ist, ist sehr gering. Außerdem wachsen nur an den Standort angepasste Pflanzen. Die Nährstoffarmut und das geringe Wasserhaltevermögen zeigen sich in der vorherrschenden Vegetation, die sich überwiegend aus Pionierpflanzen zusammensetzt. Der Boden ist insgesamt als naturfern zu beschreiben.

Da die Bodenverhältnisse hochgradig gestört sind, ist die Austauschkapazität gering. Das Pufferungs- und Bindungsvermögen ist gleichfalls nur gering.

Die unversiegelten Flächen tragen zur Grundwasserneubildung bei. Anfallendes Niederschlagswasser kann hier, bedingt durch die Zusammensetzung, vollständig versickern.

Die im Ergebnis einer historischen Recherche [19] ausgewiesenen Flächen mit Bodenkontaminationen werden durch die untere Bodenschutzbehörde nicht mit einem so hohen Gefährdungspotential eingeschätzt, dass ein akuter Handlungsbedarf besteht. Im Rahmen von Baugrunduntersuchungen, die für die Umsetzung des Bebauungsplans

durchgeführt werden, sind weitere Untersuchungen angeraten, um das Gefährdungspotenzial einschätzen zu können.

Insgesamt ist der Boden im Plangebiet als naturfern zu bewerten.

2.1.2.3 Wasser

Analyse

Als Grundlage für die Beschreibung der Oberflächengewässer und des Grundwassers im Untersuchungsraum dienen der Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) (1998), der Landschaftsrahmenplan der Stadt Halle (Saale) (Oecocart/CUI 1997), die Hydrogeologische Karte der Deutschen Demokratischen Republik - Karte der Grundwassergefährdung 1:50.000 (VEB KOMBINAT Geologische Forschung und Erkundung Halle 1984) sowie die Erfassung, Bewertung und Darstellung von Standgewässern des Stadtgebietes und des engeren Stadtuandes von Halle (Saale) mit einem GIS (Benhold, Falkenhagen und Zinke 2000).

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Auch im näheren Umfeld sind weder Stand- noch Fließgewässer vorhanden. In einer Entfernung von ca. 1.000 m befindet sich südöstlich des Plangebietes der Hufeisensee. Dieser beeinflusst die Vorflutverhältnisse im Einzugsgebiet der Reide und die Grundwasser-Situation der oberen grundwasserführenden Schichten.

Die hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet werden durch die Grundwasserleiter des Pleistozäns und Tertiärs bestimmt. Den oberen, natürlichen Hauptaquifer bildet dabei die Saale-Hauptterrasse mit ihren ca. 10 m mächtigen Kiesen und Sanden. Das Grundwasserstockwerk wird von 4 – 5 m mächtigem, grundwasserhemmendem Geschiebemergel bedeckt. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 10 m [19]. Die Fließrichtung ist wahrscheinlich Südost. Möglicherweise lokal vorhandene Schmelzwassersande können schichtwasserführend sein.

Die Niederschlagsmenge ist mit 500 mm/Jahr und weniger in der Region Halle und demnach auch im Geltungsbereich relativ gering. Da ferner die vorkommenden Bodenarten überwiegend lehmig sind und der Hufeisensee als Zehrgebiet wirkt, ist die Grundwasserneubildung mit 100 – 150 mm als gering einzuschätzen.

Für das Plangebiet liegen darüber hinaus allerdings keine weiteren Angaben vor.

Wasserschutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs oder angrenzend befindet sich kein Wasser- bzw. Trinkwasserschutzgebiet.

Bewertung

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für Oberflächengewässer, da weder im Plangebiet noch im Wirkraum Stand- oder Fließgewässer vorhanden sind.

Das Grundwasser ist durch die Überlagerung mit der mächtigen Geschiebemergelschicht gegenüber eindringenden Schadstoffen gut geschützt [18].

2.1.2.4 Luft, Klima

Analyse

Als Grundlage für die Beschreibung des Klimas und der Luft im Untersuchungsraum dienen der Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) (1998), der Landschaftsrahmenplan der

Stadt Halle (Saale) (Oecocart/ CUI1997), die Klimatopkarte in Mikroklimatopdarstellung Halle (Saale) mit Umland und Ventilationsplan 1:25.000 (Magistrat der Stadt Halle (Hrsg.) 1991) sowie der Beitrag zur Landschaftsplanung der Stadt Halle (Saale) – Schutzgut Klima/Luft (Steinicke & Streifeneder 1998).

Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur von 9°C und mittlere Julitemperaturen von 18°C deuten auf eine klimatische Übergangsstellung zwischen dem niederschlagsarmen Leegebiet des Harzes und dem sich östlich anschließenden, etwas niederschlagsreicheren kontinental geprägten Binnenlandklima der Leipziger Tieflandsbucht hin. Neben einer relativ ausgeglichenen Temperaturbilanz mit milden Januartemperaturen von 0,2°C und relativ warmen Julitemperaturen von 18°C weist das Sommerregen-Maximum im Monat Juli auf eine Subkontinentalität hin. Allgemein ergibt sich für Halle (Saale) und dessen Umgebung ein ausgeprägter Jahresgang der Klimatelemente mit relativ kühlen, trockenen Wintern und warmen, niederschlagsreichen Sommern (STEINICKE & STREIFENEDER 1998).

Vorherrschende Windrichtung ist die aus Südwest bis Nordwest. Die Jahresniederschläge schwanken zwischen etwa 450 mm - 500 mm, wobei von Jahr zu Jahr beträchtliche Unterschiede auftreten können. Das Gebiet um Halle (Saale) gehört somit zu den vergleichsweise niederschlagsärmsten und zugleich thermisch begünstigten Gebieten Deutschlands. Klimatisch ist der Raum um Halle (Saale) daher dem Mitteldeutschen Trockengebiet zuzuordnen.

Das Mikroklima im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Stadtklima zu bezeichnen. Hierunter versteht man die Lokalklimaausprägung der bebauten Bereiche mit ihren Emissionen, ihren höheren Umgebungstemperaturen, den eingeschränkten und kanalisierten Luftbewegungen sowie der höheren Verdunstung. Im Plangebiet sowie seiner Umgebung befinden sich gemäß Ausweisung im Landschaftsplan der Stadt keine Frischluftleitbahnen. Vorbelastungen der lufthygienischen Situation liegen durch die im Norden und Osten tangierenden Verkehrsstrassen vor. Insbesondere von der Delitzscher Straße gehen große Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Gebiete aus. Neben der hohen Verkehrsbelegung der Straße und den damit verbundenen Staub- und Abgasbelastungen heizt sich der Straßenraum auch extrem auf. Entlang der Straße sind zwar im Zuge des Ausbaus der Straße auch Baumpflanzungen realisiert, diese können jedoch ihre Wohlfahrtswirkung noch nicht ausüben.

Insbesondere die Reliefbedingungen sowie die Nutzungs- und Vegetationsstrukturen führen kleinräumig zur Modifizierung der Klimaverhältnisse und bestimmen die lokalklimatischen Wirkungen (Leistungsfähigkeit). Unter klimatologischer Leistungsfähigkeit wird das Regenerationsvermögen verstanden, durch lokale Wind-/Luftaustauschprozesse klima- und lufthygienischen Belastungen entgegenzuwirken. Eine große Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang dem Erhalt und der Entwicklung der potentiellen Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete sowie der entsprechenden Abflussbahnen zu. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes hat sich ein dichter Gehölzbestand entwickelt, der sich positiv auf das Plangebiet auswirkt. Neben der Staubbindung wird über die Verschattung der Flächen die Lufttemperatur gesenkt.

Bewertung

Das Plangebiet ist hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft als stark vorbelastet einzustufen. Der vorhandene Gehölz- und Baumbestand mindert die Belastung, die Einflüsse insbesondere der Delitzscher Straße sind jedoch so groß, dass der positive Effekt nur ansatzweise spürbar ist.

Neben der Belastung, die von außen in das Plangebiet wirkt, wird das Plangebiet aus klimatischer Sicht durch die vorhandene Versiegelung (50 % der Fläche) beeinflusst.

2.1.2.5 Wirkungsgefüge zwischen 2.1.2.1-2.1.2.4

Die nach den Vorgaben des BauGB (§§ 1a, 2 Abs. 4, 2a in Verbindung mit Anlage 1) zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

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

Die starke anthropogene Überprägung des Bodens wirkt sich negativ auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aus, da viele Tiere und Pflanzen keinen angemessenen Lebensraum finden. Daneben beeinflusst die Versiegelung des Bodens auch das Klima, da es zur Überwärmung der versiegelten Flächen führt.

2.1.2.6 Landschaft (Landschaftsbild/Erholung)

Analyse

Jede Landschaft verfügt über Eigenschaften, die sie unverwechselbar machen. Sie drücken sich in den natürlichen Strukturen der Morphologie und Vegetation im Zusammenspiel mit landschaftstypischen, naturbetonten Flächennutzungen und Siedlungsstrukturen aus, die historisch gewachsen sind.

Das Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost, das nur durch die Bahnanlagen der DB von der Innenstadt getrennt ist, wird durch eine Vielzahl vorhandener klein- und mittelständischer Gewerbebetriebe unterschiedlichster Ausrichtung, wie Malereibetriebe, Bau- und Sanierungsbetriebe, Kfz-Betriebe und Speditionen, geprägt.

Entlang der Hauptverkehrsachsen Delitzscher Straße, Grenzstraße und Fiete-Schulze-Straße befinden sich größere Gewerbebetriebe, wie z.B. die Halloren Schokoladenfabrik, die Spedition Finsterwalder, das Verlags- und Druckhaus der Mitteldeutschen Zeitung, das Büro- und Dienstleistungsgebäude Stangl mit zahlreichen Dienstleistern oder das Areal der Firma KlöpferHolz. Diese prägen das Ortsbild aufgrund ihrer Ausdehnung und markanten Gebäude.

Darüber hinaus ist das Gebiet von ungenutzten Gebäuden und Brachflächen durchsetzt und es finden sich vereinzelt Wohnnutzungen sowie Einzelhandelsbetriebe.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Sportplatz. Darüber hinaus weist das Gewerbegebiet mit Ausnahme der den Wohnnutzungen zugeordneten Freiflächen keine Erholungsnutzung aus. Erst mit einem Abstand von mehr als 200 m befindet sich südlich des Plangebietes eine Kleingartenanlage.

Bewertung

Das Plangebiet stellt sich derzeit als nur teilweise genutzte Gewerbebrache dar. An der Delitzscher Straße wird das Plangebiet durch den Baum- und Strauchbestand nicht als Gewerbebestandort wahrgenommen. Prägend für den Straßenraum der Delitzscher Straße ist in diesem Abschnitt der Altbaumbestand im Plangebiet. Die leer stehenden Lager und Garagen sowie die aufkommende Ruderalvegetation im Bereich der ehemaligen Lagerflächen zeigen jedoch deutlichen Brachencharakter.

Im Umfeld ist das Ortsbild differenziert zu betrachten. Es sind gleichfalls Brachen vorhanden, aber auch das Gewerbegebiet dominierende Gebäude. Insgesamt ist das gesamte Gebiet durch eine intensive Nutzung und typische gewerbliche Bebauung geprägt, die nicht durch Grünzüge gegliedert wird.

Eine Erholungseignung ist bis auf den nördlich gelegenen Sportplatz im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes nicht gegeben. Hervorzuheben ist die Grenzstraße als Zugang zum Erholungsraum Hufeisensee. Insbesondere der Radweg an der westlichen Fahrbahnseite der Grenzstraße stellt eine wichtige Erschließung des Erholungsraumes dar.

2.1.2.7 Mensch

Analyse

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind zum einen Wirkungen des Vorhabens auf das zu betrachtende Gebiet und zum anderen die potenziell von dem Plangebiet ausgehenden Wirkungen zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich, wie bereits ausgeführt, innerhalb des Gewerbestandortes Halle-Ost. Insbesondere östlich grenzen größere Gewerbebetriebe (Halloren Schokoladenfabrik, Transport- und Logistikunternehmen sowie Metallverarbeitung) an. Von den angesiedelten Gewerben gehen insgesamt die für diese Nutzung typischen Vorbelastungen, insbesondere Schallemissionen aus. In diesem Zusammenhang sind auch die angrenzenden Hauptverkehrsachsen zu nennen. Außerhalb des Plangebietes befinden sich in der Nähe Anlagen zur Lagerung störfallrelevanter Stoffe nach 12. BImSchV. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb ihrer jeweiligen Achtungsabstände.

Darüber hinaus befinden sich im weiteren Umfeld auch stöempfindliche Wohnnutzungen, die jedoch häufig im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen (Betriebswohnungen) stehen. Weiter südlich des Plangebietes befindet sich die Kleingartenanlage „Kanenaer Weg“.

Eine Erholungsnutzung ist für diese Planung nicht relevant. Weder im Plangebiet noch unmittelbar angrenzend befinden sich entsprechende Möglichkeiten.

Bewertung

Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen brachgefallenen Gewerbestandort. Von diesem gehen derzeit keine Wirkungen aus, die schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld beeinflussen. Da das Plangebiet derzeit überwiegend nicht genutzt wird, ist dieser Aspekt nicht relevant.

Der Standort ist insgesamt durch die gewerblich-industriellen Nutzungen und die Hauptverkehrsachsen im Umfeld vorbelastet. Mit der Planung werden die erforderlichen Achtungsabstände zu den Störfallanlagen eingehalten.

Hinzuweisen ist nochmals auf die das Plangebiet östlich tangierende Radwegeverbindung zum Erholungsraum Hufeisensee. Die Wichtigkeit ergibt sich auch, da der Kanenaer Weg mit dem Bau der Europachaussee unterbrochen worden ist.

2.1.2.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Analyse

Im Untersuchungsraum sind keine Bau- oder Kulturdenkmale vorhanden.

Ungeachtet dessen sind Funde zu melden und zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 und § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt).

Bewertung

Das Plangebiet weist keine Bedeutung hinsichtlich Kultur- und Sachgüter auf. Der noch vorhandene Gebäudebestand ist ruinös.

2.1.2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Analyse

Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig auf unterschiedlichste Weise. So ist z.B. die Beschaffenheit des Bodens für die Grundwasserinfiltration und die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag verantwortlich, gleichzeitig kann Grundwasser bei einem geringen Grundwasserflurabstand Einfluss auf oberflächennahe Gewässer sowie das dadurch beeinflusste Biotop- und Artenvorkommen haben.

Die großflächige anthropogene Überprägung des Plangebietes führt zu einem an die Nutzung angepassten Artenspektrum. Zudem beeinflusst die Versiegelung und die gestörte Bodenstruktur die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, in dem ein hoher Anteil oberflächlich abfließt und abgeleitet wird. Auch das Mikroklima wird durch die Versiegelung und den Gehölzbestand beeinflusst.

Bewertung

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern gehen nicht über die bereits für die einzelnen Schutzgüter beschriebenen Beeinträchtigungen hinaus. Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung des Standortes liegen Vorbelastungen vor, die hinsichtlich der Auswirkungen auf die Wechselbeziehungen nur schwer zu quantifizieren sind.

2.1.2.10 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Im Plangebiet bzw. daran angrenzend befinden sich weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (NATURA 2000), noch europäische Vogelschutzgebiete.

2.1.2.11 Weitere Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine nach BNatSchG oder NatSchG LSA naturschutzrechtlich geschützten Gebiete bzw. schützenswerten Biotope. Auch andere, z.B. wasserrechtliche Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes bzw. im Einwirkungsbereich nicht ausgewiesen.

Das Standortpotential lies auf ein Vorkommen streng geschützter Arten schließen. Diese Voreinschätzung konnte durch das Artenschutzgutachten nicht nachgewiesen und bestätigt werden. Im Ergebnis der Erfassungen wurde jedoch festgestellt, dass das Plangebiet lediglich Bruthabitat für Brutvögel ist, die streng oder besonders geschützt sind. Weitere Ausführungen sind Teil B Punkt 2.1.2.1 der Begründung zu entnehmen.

2.1.2.12 Zusammenfassende Bewertung

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Bewertungen der einzelnen Schutzgüter im Plangebiet. Des Weiteren wird eine erste Einschätzung bezüglich der Empfindlichkeit gegenüber nachteiligen Auswirkungen vorgenommen.

Tabelle 18: Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut		Bewertung des Schutzgutes	Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen
Biotoptypen/ Tiere/ Pflanzen	Pflanzen	keine hochwertigen Biotope vorhanden, geringe Bedeutung (Gehölzstrukturen) hohe Vorbelastungen geringe Bedeutung	■
	Tiere	Vorkommen von Brutvögeln nachgewiesen, keine Bedeutung für Fledermäuse, Zauneidechsen, Eremit geringe Bedeutung	■
Boden		stark überformt, Versiegelungsgrad bei 50 %, kein gewachsener Boden vorhanden sehr geringe Bedeutung	■
Wasser		keine Oberflächengewässer vorhanden sehr geringe Bedeutung	■
Luft, Klima		starke Vorbelastung durch umgebende Nutzungen, Gehölzflächen mit lokaler Funktion sehr geringe Bedeutung	■
Landschaftsbild		Untersuchungsraum besitzt keinen Erlebniswert Bäume an Delitzscher Straße mit Funktion für Ortsbild sehr geringe Bedeutung	■
Mensch		Fläche besitzt kein Erholungspotenzial sehr geringe Bedeutung	■
Kultur- und Sachgüter		keine Bau- und Kulturdenkmale vorhanden sehr geringe Bedeutung	■
Wechselwirkungen		keine besonderen Wechselwirkungen unter den Schutzgütern vorhanden nachrangige – geringe Bedeutung	■
Gesamtbewertung		geringe Bedeutung	■

- geringe Empfindlichkeit
- Sehr geringe Empfindlichkeit

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

2.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

Vorhabenunabhängiges Zielkonzept

Der *Flächennutzungsplan* der Stadt Halle (Saale) stellt für das Plangebiet die Entwicklung eines Misch- und Gewerbegebietes dar. Im Kreuzungsbereich Delitzscher Straße / Grenzstraße ist in einer Tiefe von 50 m eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert

Vorhabenbezogenes Zielkonzept

Innerhalb des Plangebietes soll ein Baumarkt entwickelt werden. Im Hinblick auf das Ortsbild ist entlang des Straßenraumes eine durchgängige Baumreihe anzulegen, um das Sondergebiet vom Straßenraum abzugrenzen. Mit dem Ausbau der Delitzscher Straße und der Grenzstraße sind im Straßenraum nur abschnittsweise Baumreihen angelegt worden.

Zudem sind die Stellplätze mit Bäumen zu überstellen, da sie im Hinblick auf das Kleinklima eine Wohlfahrtswirkung entfalten. Eine Verschlechterung der Situation durch die Schaffung großer versiegelter Flächen soll so kompensiert werden.

Da es sich bei dem Plangebiet um einen überwiegend bereits durch eine gewerbliche Nutzung vorgeprägten Standort handelt, der zudem von weiterer gewerblicher und industrieller Nutzung umgeben wird, sind die Schutzgüter bereits stark anthropogen beeinflusst. Insofern sind bei einer Überplanung des Standortes weitere Beeinträchtigungen zu vermeiden. So sollte die Versiegelung von Bodenflächen auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Um ein Aufheizen der Flächen zu minimieren, ist die bereits genannte Durchgrünung anzustreben und sind Stellplätze mit Bäumen zu überstellen.

2.2.2 Konfliktanalyse

2.2.2.1 Planungs-Prognose

Mit Umsetzung des Bebauungsplans sind großflächig neue Nutzungen im Plangebiet verbunden, die in unterschiedlichem Maß Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter haben können. Auswirkungen einzelner Wirkfaktoren können gleichzeitig mehrere Schutzgüter beeinträchtigen und diese wiederum können auch in Wechselbeziehungen zueinander stehen. Nachfolgend werden daher schutzgutbezogen die Auswirkungen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplans einhergehen können, ermittelt und bewertet.

Tiere und Pflanzen

Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind in Abhängigkeit von den geplanten Nutzungen und der vorhandenen Habitatausstattung sehr unterschiedlich. Erhebliche Beeinträchtigungen sind in den Bereichen zu erwarten, in den Bodenflächen vollständig überbaut werden und somit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren gehen. Da innerhalb des Plangebietes die Flächen überwiegend versiegelt sind und sich auf Restflächen eine Spontanvegetation entwickelt hat, ist der Lebensraumverlust für Pflanzen relativ gering. Erheblich ist jedoch der Verlust des Baumbestandes im nordöstlichen Bereich.

Es ist jedoch festzustellen, dass mit Umsetzung des Bebauungsplans baubedingt die gesamte Vegetation beseitigt werden wird.

Sowohl durch die Beseitigung der Vegetation als auch durch den Gebäudeabriss werden zudem Lebensräume für Tiere verloren gehen. Eine Betroffenheit konnte jedoch nur für Brutvögel zur Brutzeit ermittelt werden.

Boden

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind Eingriffe in den Boden verbunden, die nicht als erheblich zu bewerten sind. Im Plangebiet steht kein natürlich gewachsener Boden mehr an. Außerdem ist das Plangebiet bereits im Bestand zu ca. 50 % versiegelt. Die noch vorhandene Bebauung wird in Vorbereitung für die geplanten neuen Nutzungen zurückgebaut. Der Versiegelungsgrad wird sich mit Umsetzung des Bebauungsplans dennoch erhöhen.

Wasser

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind, da die Versiegelung bereits hoch ist, keine Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu erwarten. Das anfallende Niederschlagswasser wird weiterhin gesammelt und abgeleitet.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass diesbezüglich keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Luft, Klima

Aufgrund der Vorbelastungen innerhalb des Gewerbebestandes und auch des Plangebietes sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Von den geplanten neuen Nutzungen wird zwar zusätzlicher Verkehr initiiert, deren Auswirkungen auf die Luftqualität aber nicht als erheblich zu beurteilen sind.

Landschaft

Das Landschaftsbild im Betrachtungsraum wird sich mit Umsetzung des Bebauungsplans dahingehend verändern, dass die derzeit als Gewerbebrache das Ortsbild bestimmenden Flächen neu strukturiert werden. Die vorhandenen Gebäude werden zurückgebaut sowie der Gehölzbestand gerodet. Mit dem zu errichtenden Baumarkt wird künftig ein massiver Baukörper das Plangebiet dominieren.

Es ist dabei jedoch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet eine Teilfläche innerhalb eines großflächigen Gewerbebestandes darstellt. Insofern fügt es sich in die Umgebung ein.

Eine Erholungseignung wird es auch weiterhin nicht im Plangebiet geben.

Mensch

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

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Bei dem Plangebiet handelt es sich, wie bereits ausgeführt, um einen Gewerbealtstandort, der wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll. Daher sind die genannten Funktionen im Plangebiet nicht relevant.

Es können jedoch im Umfeld des Plangebietes schutzbedürftige Nutzungen betroffen sein. So ist in den angrenzenden Gebieten vereinzelt Wohnen vorhanden bzw. tangiert der Radweg an der Grenzstraße, der eine wichtige Verbindung zum Erholungsraum Hufeisensee darstellt, das Plangebiet. Insbesondere zu den Schallimmissionen erfolgt eine gutachterliche Bewertung, in deren Ergebnis der Bebauungsplan konkrete Festsetzungen zu flächenbezogenen Emissionskontingenten trifft.

2.2.2.2 Status-Quo-Prognose

Das Plangebiet stellt, wie bereits ausgeführt, eine Gewerbebrache dar, die sich an einer wichtigen Verkehrsachse befindet. Wird diese Fläche keiner neuen Nutzung zugeführt, schreitet auf Teilflächen die Sukzession weiter voran. Die vorhandenen Gebäude werden verfallen und das Ortsbild negativ prägen. Die Lagerflächen werden auch weiterhin als Lagerflächen zwischengenutzt werden.

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

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 18 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Der Bebauungsplan stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet aber Maßnahmen vor, die als Eingriff anzusehen sind.

Unter Berücksichtigung des Grundsatzes, mit Grund und Boden sparsam umzugehen (vgl. u.a. § 1a Abs. 2 BauGB), stellt die Nachnutzung dieses bereits vollständig überprägten Standortes an sich eine bestmögliche Vermeidungsmaßnahme dar. Es wird damit keine derzeit noch unversiegelte Bodenfläche erstmals in Anspruch genommen.

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Auch wenn der Standort bereits vollständig überprägt ist, sind Eingriffe im Hinblick auf die Überbauung bislang unversiegelter Bodenflächen, auf die Inanspruchnahme von Vegetationsflächen sowie auf die Veränderung des Ortsbildes zu verzeichnen. Da in die ökologische Bewertung nur die vorkommenden Biotoptypen eingehen und der Gehölzbestand größere Flächenanteile einnimmt, ist dennoch ein großer Ausgleichsbedarf zu ermitteln.

Die Ausführungen zur Eingriffsregelung führen zu dem Ergebnis, dass durch Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild i. S. der Naturschutzgesetzgebung im Vergleich zum Ausgangszustand innerhalb des Bebauungsplans nicht ausgeglichen werden können. Dieser Ausgleich an einer anderen Stelle als am Ort des Eingriffs wird im Geltungsbereich B als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen werden unter Teil A Punkt 8.1.6 der Begründung beschrieben und begründet.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert.

Für die Schutzgüter *Pflanzen und Tiere* sind Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen, die sich aus gesetzlichen Vorgaben bzw. aus dem Artenschutzkonzept ergeben. Zur Vermeidung von Betroffenheiten vorkommender Brutvögel wird die Inanspruchnahme der Flächen (Baufeldfreimachung, Gebäudeabriss, Gehölzrodungen) vorzugsweise auf die Zeit außerhalb der Brutzeit der Vögel begrenzt. Sollte die Einhaltung dieser Bauzeitbeschränkung nicht vollständig möglich sein, ist vorher durch einen Fachgutachter auf Brut- und Niststätten zu prüfen. (vgl. artenschutzrechtlichen Hinweis, Pkt. 8.3)

Zur Kompensation der zu fallenden Bäume sowie zur Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter *Klima und Luft* werden auf den Stellplätzen Baumpflanzungen festgesetzt. Diese dienen auch der Strukturierung des Plangebietes und damit der Verbesserung des *Ortsbildes*.

Auch entlang der tangierenden Straßen werden Baumreihen festgesetzt. Diese dienen der Aufwertung des Ortsbildes und binden die künftige Bebauung in die Umgebung ein.

An der südlichen Grenze des Plangebietes wird ein Baum-Strauch-Gehölz zur Kompensation von Eingriffen festgesetzt.

Zu den Auswirkungen der von der geplanten Nutzung ausgehenden Lärmemissionen wurde parallel zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Im Ergebnis dieser Untersuchungen sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch beurteilt und Maßnahmen abgeleitet worden.

2.3.1 Maßnahmenkonzept zur Eingriffsregelung

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung der Überbauung bislang unversiegelter Flächen und
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Entwicklung des Plangebietes.

Auf der Grundlage der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie sie im BNatSchG formuliert sind, leiten sich für das Plangebiet Maßnahmen ab, die folgende Punkte zum Ziel haben:

- Verbesserung des Ortsbildes und
- Absichern von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans spiegelt den derzeitigen Erkenntnisstand im Hinblick auf die Umweltprüfung und sich daraus ergebender Maßnahmen wider. Mit Vorliegen der weiteren Gutachten wird das Maßnahmenkonzept fortgeschrieben.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde auf der Grundlage des Modells Sachsen-Anhalt vorgenommen. Die Gegenüberstellung des Eingriffsumfanges und des Ausgleichspotenzials (Tabelle 1) weist ein negatives Ergebnis aus, insofern sind die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen nicht ausreichend, den mit der Umsetzung des Bebauungsplans einhergehenden Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren. Daher wird diesem Bebauungsplan im Geltungsbereich B als Ausgleich an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs eine Ausgleichsfläche zugeordnet. Da diese überwiegend versiegelt ist und auf dieser Fläche eine sukzessive Entwicklung zugelassen werden soll, sind zur Kompensation ca. 7.200 m² im Geltungsbereich B notwendig.

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Pflanzgebotes P1 eine Anlage zur Wasserspeicherung zulässig ist. Die dafür max. zu nutzende Fläche (200 m²) wird nachfolgend in die Bilanz eingestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass in die Bilanz nur die gemäß textlicher Festsetzung tatsächlich zu bepflanzende Fläche eingestellt wird. Es verbleibt eine geringfügige Differenz zur zeichnerisch festgesetzten Fläche. Dieser Puffer ist ggf. in den Randbereichen für die Herstellung der angrenzenden Flächen notwendig.

Tabelle 1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Biotop- und Nutzungstypen	Code	Wertfaktor	Flächengrößen in m ²		Biotopwert	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
Gehölze						
Gehölze, überwiegend nicht heimisch	HED	13	6.850	0	89.050	0
Gehölze auf Schotter	(HED)	12	5.280	0	63.360	0
Gehölz auf Aufschüttung	(HED)	11	1.940	0	21.340	0
Baum-Strauch-Gehölz, überw. heimisch	HHB	16	0	6.570	0	105.120
Baum-Strauch-Gehölz, überw. heimisch	HHB	16	0	330	0	5.280
straßenbegleitende Baumreihe*	HRB	9	0	640	0	5.760
Bäume auf Stellplätzen*	HEC	9	0	920	0	8.280
Grünland						
verbleibende Fläche außerh. der zu	GSB	7	0	474	0	3.318
Ruderalfluren						
Ruderalflur	URB	10	3.320	0	33.200	0
Siedlungsbiotope						
bebaute Fläche	BS	0	1.215	0	0	0
nach GRZ bebaubar	BS	0	0	27.786	0	0
Versorgungsfläche	BS	0	75	75	0	0
unversiegelte Fläche	VPX	2	1.050	0	2.100	0
Wasserspeicherung	BE	0	0	200	0	0
Verkehrsfläche						
Verkehrsfläche, unbefestigt	VWA	6	3.910	0	23.460	0
Verkehrsfläche, befestigt	VSB	0	16.670	485	0	0
Stellplätze	VWB	3	0	3.750	0	11.250
Summe			40.310	40.310	232.510	139.008
Bilanz intern						-93.502
externer Ausgleich (Flur 7, Flst. 423, 471)						
versiegelte Fläche	VSB	0	7.200	0	0	0
Ruderalflur aus ausdauernden Arten	URA	13	0	7.200	0	93.600
Bilanz extern						93.600

* Je Baum wird eine überschattete Fläche von 20 m² angenommen. Hinsichtlich der Stellplätze wird von einer notwendigen Anzahl von 300 Stück ausgegangen.

** Die nach GRZ bebaubare Grundstücksfläche versteht sich hier zuzüglich der Stellplätze, da diese gesondert bilanziert werden.

Fazit:

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Diese finden vorrangig durch die Inanspruchnahme von Bodenflächen statt. Im Bebauungsplan, Geltungsbereich A werden Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich festgesetzt, die jedoch für eine vollständige Kompensation nicht ausreichen. Daher sind weitere Maßnahmen im Geltungsbereich B notwendig, die insbesondere auf die Entsiegelung von Flächen abzielen. Im Ergebnis der Bilanzierung kann festgestellt werden, dass mit Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes ein funktionsbezogener Ausgleich herbeigeführt werden kann.

Maßnahmen zum speziellen Artenschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen, so dass nach den gesetzlichen Vorgaben eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) notwendig ist. Artenschutzbetrachtungen sind ergänzend zum Bebauungsplan vorzunehmen, um bei einer möglichen Betroffenheit im Bebauungsplan entsprechende Regelungen zu treffen.

Die Erfassungen ausgewählter Tierartengruppen hat im Hinblick auf den Artenschutz lediglich Vorkommen von Brutvögeln ergeben (vgl. Teil B Punkt 2.1.2.1 der Begründung). Fledermäuse nutzen das Plangebiet nur als Jagdgebiet, Zauneidechsen und Eremiten konnten nicht nachgewiesen werden.

Zur Vermeidung einer Betroffenheit vorkommender Brutvögel wird die Bauzeit eingeschränkt. So sollte das Baufeld vorzugsweise außerhalb der Brutzeit der Vögel beräumt werden (vgl. Hinweis unter Teil A Pkt. 8.3 der Begründung).

Bei Einhaltung der Bauzeitenregelung ist ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten.

2.3.2 Maßnahmen zum Immissionsschutz

Mit dem Bebauungsplan wird die Errichtung eines Baumarktes planungsrechtlich gesichert. Dabei sind Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen zu vermeiden.

Das BauGB fordert, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind. Diese grundsätzliche Forderung wird im Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig konkretisiert durch die Beachtung der Vorgaben der DIN 18 005 Teil I "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" sowie die "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)".

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 beziehen sich auf die Gebietseinteilung der BauNVO. Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Kommune, d.h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten erforderlichenfalls nach unten oder oben abgewichen werden. Das kann durch vorhandene Bebauung und bestehende Verkehrswege begründet werden. Bei einer Überschreitung dieser Werte können Immissionskonflikte jedoch mittels Schallschutzmaßnahmen und/oder Abstandsregelungen vermindert werden.

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem betrachteten Areal um eine bereits deutlich durch Gewerbe- und Verkehrslärm vorbelastete Fläche handelt.

Die DIN 18005 bzw. die TA Lärm geben folgende Orientierungs- und Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden an:

Tab. 2: Orientierungs- und Immissionsrichtwerte nach Nutzungsart

Gebietseinstufung (nach PlanzeichenVO)	DIN 18005, Teil 1, Bbl. 1 ¹⁾ Orientierungswerte	TA Lärm Immissionsrichtwerte
Gewerbegebiete (GE)		
tags (6 ^{oo} bis 22 ^{oo} Uhr)	65dB(A)	65 dB(A)
nachts (22 ^{oo} bis 6 ^{oo} Uhr)	55 bzw. 50 dB(A)	50 dB(A)
Mischgebiete (MI)		
tags (6 ^{oo} bis 22 ^{oo} Uhr)	60 dB(A)	60 dB(A)
nachts (22 ^{oo} bis 6 ^{oo} Uhr)	50 bzw. 45 dB(A)	45 dB(A)
Kleingartenanlage²⁾		
tags (6 ^{oo} bis 22 ^{oo} Uhr)		60 dB(A)
nachts (22 ^{oo} bis 6 ^{oo} Uhr)		-

1) Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren Betrieben gelten.

2) Der Schutzanspruch für Kleingartenanlagen, soweit Wohnnutzung nach Bauungsplan nicht zugelassen ist, ergibt sich in der Regel nur für die Tageszeit. Das Schutzinteresse ist in der Regel hinreichend gewahrt, wenn ein Immissionsrichtwert von 60 dB(A) für die Tageszeit nicht überschritten wird. Dieser Empfehlung des Länderausschusses wird in der weiteren Beurteilung gefolgt.

Begleitend zum Bauungsplan Nr. 166 wurde eine schalltechnische Untersuchung [11] durchgeführt, die wiederum darauf aufbaut, dass die Fläche Bestandteil der Schallkontingentierung des Bauungsplans Nr. 155 „Gewerbegebiet Halle-Ost“ ist, die bisher als Bearbeitungsstand vorliegt [12].

Gewerbegebiet Halle-Ost

Aufgabe der schalltechnischen Untersuchungen für das gesamte Gewerbegebiet ist es, Emissionskontingente zu ermitteln, deren Einhaltung gewährleistet, dass durch die Nachbarschaft der Gewerbeflächen zu schutzbedürftigen Nutzungen keine schalltechnischen Konflikte auftreten. Als schutzbedürftige Nutzungen werden im Sinne der DIN 45691 die außerhalb des Bauungsplangebietes liegenden Immissionsorte betrachtet. Im Ergebnis der Kontingentierung wird dann geprüft, inwieweit sich an schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Gebietes mit den ermittelten Emissionskontingenten Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete ergeben.

Der bisher vorliegende Arbeitsstand des Gutachtens zum Bauungsplan Nr. 155 dient zunächst als Diskussionsgrundlage für eine Feinabstimmung der Festsetzungen in diesem Bauungsplan.

Immissionsorte

In den Schalltechnischen Untersuchungen für den Bauungsplan Nr. 155 werden eine Vielzahl geeigneter Immissionsorte außerhalb des Plangebietes so ausgewählt, dass bei Einhaltung der Planwerte im gesamten Einwirkungsbereich keine Überschreitungen zu erwarten sind. Diese Immissionsorte werden nach BauNVO eingeordnet und so die einzuhaltenden Orientierungs- bzw. Richtwerte bestimmt.

Vorbelastung

Als Vorbelastung für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 155 wurden gewerbliche Vorbelastungen außerhalb des Bebauungsplangebietes in die Betrachtung eingestellt, so auch der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 146 sowie der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 147 südlich des geplanten Baumarktes.

Innerhalb des Gebietes wurden Teilflächen ermittelt und für diese Emissionskontingente bestimmt, die die jeweils berechneten Immissionskontingente an allen Orten unterschreiten. Diese wurden so ermittelt, dass, unter Berücksichtigung vorhandener gewerblicher Nutzer, maximale Emissionskontingente von den Teilflächen emittieren. Dabei wurde der vorliegende Bebauungsplan bereits als eine Teilfläche berücksichtigt.

Ermittlung der Planwerte

Die Planwerte $L_{PL, tags, nachts}$ ergeben sich aus der logarithmischen Pegelsubtraktion des Gesamtimmissionswertes $L_{GI, tags, nachts}$ und den an den Immissionsorten anliegenden Immissionspegeln $L_{IP, tags, nachts}$ der gewerblichen Vorbelastung.

Kontingentierung

Ziel der Kontingentierung für das Gewerbegebiet Halle-Ost ist die Ermittlung maximaler Emissionskontingente $L_{EK, tags, nachts}$ für die Bebauungsplanflächen.

Das Plangebiet wurde als eine Teilfläche betrachtet und mit einem Kontingent von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts belegt.

Die anschließende Gegenüberstellung der einzuhaltenden Planwerte ergibt, dass diese an allen relevanten Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden.

Daraus ergeben sich die im Gesamtbebauungsplan im Ergebnis der Feinabstimmung festzusetzenden Kontingente, denen auch das Kontingent für die Teilfläche Baumarkt entspricht.

Bebauungsplan Nr. 166 / Baumarkt

Für das Bebauungsplangebiet Nr. 166 war in der begleitenden schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen, ob und unter welchen Bedingungen die im Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 155 berechneten Emissionskontingente eingehalten werden.

Dazu wurden als relevante Immissionsorte für den Baumarkt der IO 1 Delitzscher Straße Nr. 52 unmittelbar westlich angrenzend (Abschleppdienst, im FNP gemischte Baufläche) sowie IO 2 Kleingartenanlage „Kanenaer Weg“ im Süden ausgewählt.

Immissionsort	Einordnung nach BauNVO	IRW, tags	IRW, nachts
IO1, Delitzscher Straße Nr. 52	Mischgebiet	60	45
IO2, Kleingarten „Kanenaer Weg“	Kleingartenanlage	60	--

Weitere Immissionsorte in der Delitzscher Straße Nr. 48, 53 und 57, die ebenfalls im FNP als gemischte Baufläche dargestellt sind, liegen in größerer Entfernung zum geplanten Baumarkt als der IO 1. Der Gutachter geht daher davon aus, dass an diesen Orten die Immissionskontingente, herrührend von der Nutzungsfläche des Baumarktes, ebenfalls eingehalten werden.

Zur Beurteilung der realen Geräuschsituation für den Baumarkt wurde bei der Ermittlung der Emissionspegel davon ausgegangen, dass alle Anlagenteile entsprechend dem Stand der Technik ausgeführt werden.

Als schalltechnisch relevante Emissionsquellen wurden die Anlieferung im Tageszeitraum von 7:00 Uhr bis 20:00 Uhr (während der Öffnungszeiten, getrennt in Fahr- und Betriebsgeräusche), die Kunden- und Mitarbeiterstellplätze, die Sammelboxen der Einkaufswagen sowie die Haustechnik betrachtet.

Aus diesen Ansätzen wurde der Beurteilungspegel ermittelt und den Immissionskontingenten L_{IK} gegenübergestellt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass an den relevanten Immissionsorten unter dem Maximalansatz die Emissionskontingente L_r eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden.

Immissionsort	Höhe	L_{IK} [dB(A)]		L_r [dB(A)]	
		tags	nachts	tags	nachts
IO 01	4 m	55,4	40,4	53,4	15,3
IO 02	2 m	46,7	--	35,0	--

Auch die ergänzenden Betrachtungen zu kurzzeitigen Überschreitungen der Immissionswerte sowie dem Verkehr auf den öffentlichen Straßen halten die Vorgaben der TA Lärm ein.

Zusammenfassung

Im Bebauungsplan Nr. 166 werden für das Sondergebiet Baumarkt Emissionskontingente als Flächenschallpegel festgesetzt, in deren Rahmen der Betrieb eines Baumarktes möglich ist. Diese Kontingente sind gleichermaßen Bestandteil der Schallkontingentierung des umgebenden Bebauungsplans Nr. 155 „Gewerbegebiet Halle-Ost“. Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen wird so gewährleistet, dass durch die Nachbarschaft der Gewerbeflächen insgesamt zu schutzbedürftigen Nutzungen keine schalltechnischen Konflikte auftreten (vgl. auch Pkt. 8.1.1).

2.3.3 Sonstige Maßnahmen

Es sind aus Sicht des Umweltschutzes keine weiteren Maßnahmen notwendig.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Betrachtungen zu Standort- und Planungsalternativen sind dem Teil A Punkt 6.5 der Begründung zu entnehmen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

3.1.1 Methodik

Mit Beginn der Planaufstellung erfolgte in einem Scoping-Termin (22.05.2014) eine Abstimmung hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Die Ergebnisse dieser Abstimmungen wurden in die Umweltprüfung eingestellt.

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet. Für die Aussagen zu den natürlichen Schutzgütern standen der Landschaftsplan sowie der Landschaftsrahmenplan der Stadt Halle (Saale) als Grundlage zur Verfügung.

Es erfolgte eine Bestandskartierung hinsichtlich der Bodennutzung und des vorhandenen Vegetationsbestandes sowie der vorkommenden Tierarten [20] und die Auswertung vorhandenen Kartenmaterials (z.B. von Klimakarten, geologischen Karten).

Die Aussagen zum Schutzgut Mensch stützen sich auf vorliegende Gutachten [11, 12] und einschlägige Literaturquellen.

Die Bewertung der Schutzgüter in Bestand und Planungsprognose erfolgte verbal-argumentativ. Ergänzend wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem sogenannten sachsen-anhaltinischen Modell vorgenommen.

3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für eine vertiefende Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevanter Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen. Die relevanten Umweltfolgen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbunden sein werden, sind in den genannten Gutachten überprüft worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplans vorliegen.

3.1.3 Quellen

Folgende Quellen standen bei der Erarbeitung des Umweltberichts zur Verfügung:

- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan [11]
- Geotechnische Untersuchungen [18].
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag [20]

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

3.2.1 Absicherung der Maßnahmen

Die Absicherung der Maßnahmen wird Gegenstand des städtebaulichen Vertrages, der vor Satzungsbeschluss zwischen Stadt und Vorhabenträger abgeschlossen wird.

3.2.2 Monitoringkonzept

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Stadt Halle (Saale) zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die städtischen Ämter.

In Ergänzung dazu sollen die Ämter und Behörden das Stadtplanungs- bzw. Umweltamt über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Diese überprüfen berechtigte Beschwerden auf Bebauungsplanrelevanz. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter überwacht.

Artenschutzkonzept

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab keine Notwendigkeit für ein Monitoring ausgewählter Tierarten.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Bereich Delitzscher Straße / Grenzstraße soll ein Altstandort für eine neue Nutzung planungsrechtlich vorbereitet werden. Das Grundstück stellt eine Teilfläche des Gewerbestandortes Halle-Ost dar. Es wird von gewerblicher Nutzung umgeben.

Das Plangebiet selbst ist bereits seit Jahrzehnten intensiv genutzt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass alle Schutzgüter bereits überformt sind. Hervorzuheben ist der Baumbestand im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, der auch nach außen, insbesondere in den Straßenraum der Delitzscher Straße wirkt.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans soll ein Baumarkt mit den zugehörigen Verkehrs- und Stellplatzflächen errichtet werden. Das wird mit einem vollständigen Verlust des Vegetationsbestandes verbunden sein. Darüber hinaus wird sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet erhöhen.

Damit bereitet der Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft vor, der auszugleichen ist. Aufgrund der Lage des Vorhabengebietes innerhalb des Gewerbestandortes und der großen Vorprägung aller Schutzgüter wird der Ausgleich nicht vollständig im Geltungsbereich A des Bebauungsplans erbracht. Vielmehr werden Flächen eines Altstandortes diesem Bebauungsplan im Geltungsbereich B zugeordnet, mit dem Ziel, nach einer Entsiegelung hier eine naturnahe Entwicklung zu ermöglichen.

Quellen- und Literaturangaben

- [1] Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen Anhalt: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.2011), am 13. März 2011 in Kraft getreten
- [2] Regionaler Planungsgemeinschaft Halle: Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten
- [3] Stadt Halle (Saale), Flächennutzungsplan 1998, rechtswirksame Planfassung
- [4] Stadt Halle (Saale), FB Planen, 2008 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) – Gesamtstädtische Entwicklungstendenzen und Entwicklungsziele 2007
- [5] Stadt Halle (Saale), Stadtplanungsamt (Hrsg.), 2012 Räumliches Leitbild Halle 2025 *plus*
- [6] Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale), Junker & Kruse im Auftrag der Stadt Halle, August 2013
- [7] GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Hornbach Bau- und Gartenmarktes mit angeschlossenen Baustoff-Drive-In in Halle (Saale), August 2014
- [8] Haupterschließungsstraße Gewerbegebiet Halle-Ost (HES) – Planfeststellung – Bauabschnitt 3b, Kanenaer Weg - Grenzstraße/Delitzscher Straße (Stadtplanungsamt Halle (Saale), August 2005)
- [9] Ausbau der Delitzscher Straße inkl. 3. Hauptabschnitt der Straßenbahnneubaustrecke Neustadt-Büschdorf hier: Kanenaer Weg bis Schönnewitzer Straße (HAVAG u. Stadt Halle (Saale), April 2008)
- [10] Verkehrs-System-Consult Halle GmbH: Verkehrsplanerische und Verkehrstechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 166, Juni 2015
- [11] Goritzka akustik, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 166, 16. April 2015
- [12] Goritzka akustik, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 155 „Gewerbegebiet Halle-Ost“, Stand: Diskussionsgrundlage für die weitere Schalltechnische Bearbeitung im B-Plan, 12. Januar 2015
- [13] Konzept Hornbach, 24. April 2015
- [14] Ministerium für Umwelt und Naturschutz des Landes Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt. Teil 1-3, Magdeburg 1994
- [15] Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen (Stellplatzsatzung) veröffentlicht im Amtsblatt vom 18. April 2011
- [16] Richtlinie zur Gestaltung von Fahrradabstellanlagen in der Stadt Halle (Saale), 30. März 2012
- [17] Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 1. Auflage 2007, vhw Verlag
- [18] BGI Brambach GmbH: Geotechnische Untersuchungen – Neubau Hornbach Baumarkt in Halle (Saale), Grenzstraße, Stand April 2014
- [19] GEOTECH Bad Lauchstädt: Historische Recherche zum Altstandort „Delitzscher Straße 54“ in Halle (Saale), Stand: 19. August 2010
- [20] habit.art – ökologie & faunistik, Guido Mundt: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 166, Juli 2015

- [21] Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt: Bodenschutz in der räumlichen Planung – Eine Methode zur Bewertung und Wichtung von Bodenfunktionen. In: Berichte des LAU Sachsen-Anhalt, Heft 29 (1998)
- [22] Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt: Bodenfunktionsbewertung (unter www.lau.sachsen-anhalt.de)
- [23] Kommission für Anlagensicherheit: Leitfaden Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ (KAS-18), 2. überarbeitete Fassung
- [24] Fachkommission Städtebau der Bundesministerkonferenz: Arbeitshilfe zur Berücksichtigung des Art. 12 Seveso-II-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von unter die Richtlinie fallenden Betrieben, beschlossen am 11. März 2015
- [25] Stadt Halle (Saale): Landschaftsplan (Stand: Vorentwurf, 1994)
- [26] Stadt Halle (Saale): Landschaftsrahmenplan der Stadt Halle (Saale) – Stand 02/1997, einschließlich 1. Teilfortschreibung, 2013