

STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 172

„Lebensmittelmarkt Akeleistraße“

Begründung zur Satzungsfassung

1. Oktober 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.	Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB).....	5
2.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	5
2.1	Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet	5
2.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	5
3.	Planverfahren.....	6
4.	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation	7
4.1	Übergeordnete Planungen	7
4.1.1	Landes- und Regionalplanung	7
4.1.2	Flächennutzungsplanung (FNP)	9
4.2	Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sowie §§ 136-179 BauGB)	10
4.2.1	Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	10
4.2.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	11
4.2.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	11
4.2.4	Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB).....	11
4.3	Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkungen mit der Umgebung	12
5.	Städtebauliche Bestandssituation.....	12
5.1	Eigentumsverhältnisse.....	12
5.2	Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur	12
5.3	Verkehrsinfrastruktur und Erschließung	13
5.4	Sonstige technische Infrastruktur	14
5.5	Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten	14
5.5.1	Naturräumliche Einordnung	14
5.5.2	Pflanzen und Tiere.....	15
5.5.3	Klima/Luft	15
5.5.4	Wasser	15
5.5.5	Topografie	15
5.5.6	Boden/Baugrund/Altlasten	15
5.5.7	Erholung	16
5.6	Immissionen	16
5.6.1	Schallbelastungen	16
5.6.2	Sonstige Belastungen.....	19
6.	Planungskonzept	20
6.1	Städtebauliches Zielkonzept	20
6.2	Freiraum- und Grünordnungskonzept	20

6.3	Verkehrliches Zielkonzept.....	20
6.4	Planungsalternativen	21
6.4.1	Gesamtstädtisch.....	21
6.4.2	Innerhalb des Plangebietes	21
7.	Begründung der Festsetzungen	21
7.1	Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)	21
7.2	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen	22
7.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	22
7.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	23
7.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	23
7.3	Verkehrerschließung.....	24
7.3.1	Motorisierter Individualverkehr.....	24
7.3.2	Fußgänger und Radverkehr	24
7.3.3	Ruhender Verkehr	24
7.3.4	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	25
7.3.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	25
7.4	Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20, 25 und Abs. 1a BauGB)	26
7.4.1	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB)	26
7.5	Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 bis 14 BauGB)	27
7.5.1	Wasserversorgung.....	27
7.5.2	Entwässerung.....	27
7.5.3	Energieversorgung	27
7.5.4	Telekommunikation.....	27
7.5.5	Abfallentsorgung.....	28
7.6	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nrn. 23 bis 24 BauGB)	28
7.6.1	Lärm	28
7.6.2	Luft	28
7.6.3	Licht.....	28
7.7	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5, 6 BauGB).....	28
7.7.1	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	28
7.7.2	Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)	29
8.	Flächenbilanz.....	29
9.	Planverwirklichung.....	30
10.	Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB).....	30
10.1	Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1, 2, 3, 6 und 10 BauGB).....	30
10.2	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	30

10.3	Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	30
10.4	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	30
10.5	Belange des städtischen Haushaltes	31

A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 172 ist die Absicht eines Projektentwicklers, den in der Akeleistraße bestehenden Verbrauchermarkt mit ca. 750 m² Verkaufsfläche durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche von max. 1.100 m² mit integrierter Bäckerei/ Café mit max. 100 m² Verkaufsfläche zu ersetzen. Der jetzige Markt nutzt das Gebäude der früheren Schulspeisung der benachbarten Schule.

Der Neubau ist notwendig, weil die Bausubstanz des vorhandenen Marktes völlig verschlissenes ist und heutigen Ansprüchen an eine moderne Verkaufseinrichtung nicht genügt (z. B. Belieferung, Schallschutz und Barrierefreiheit). Bei Verzicht auf die Festsetzung eines großflächigen Lebensmittelmarktes würde das bestehende Gebäude voraussichtlich aufgrund der Baumängel leerfallen und somit ein städtebaulicher Missstand entstehen.

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung im nordöstlichen Teil von Halle-Neustadt zu sichern und zu verbessern.

Aus der Lage des Plangebietes innerhalb eines verdichtet bebauten Wohngebietes können sich Planungskonflikte ergeben, die nur im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu lösen sind, insbesondere um die im § 1 Abs. 6 BauGB formulierten Anforderungen angemessen berücksichtigen zu können. Das gilt in diesem Fall insbesondere für die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Berücksichtigung der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, der Belange der Wirtschaft sowie der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 7 und Nr. 8a BauGB).

Damit es nicht zu Immissionskonflikten zwischen den benachbarten schützenswerten Nutzungen und der geplanten Nutzung kommt, müssen die von dem Lebensmittelmarkt ausgehenden Schallemissionen berücksichtigt werden.

Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, ist eine planerische Steuerung notwendig. Dazu ist gemäß § 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 5 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Halle West im Stadtteil nördliche Neustadt. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 313, 82 und eine Teilfläche des Flurstücks 80. Er befindet sich in der Flur 4 der Gemarkung Halle-Neustadt und hat eine Größe von ca. 0,44 Hektar.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Im Westen verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans entlang der östlichen Kante des Gehwegs auf der Ostseite der Akeleistraße (westliche Grenze des Flurstücks 82). Im Norden bilden die Mauer zum angrenzenden Schulgrundstück (nördliche Grenze des Flurstücks 82) und ihre östliche Verlängerung die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.

Im Osten endet der räumliche Geltungsbereich östlich des vorhandenen Parkplatzes (östliche Grenze des Flurstücks 82), im Süden wird die Grenze durch die nördliche Kante des nördlichen Fußweges an der Gerberastraße und deren östliche Verlängerung gebildet (südliche Grenze des Flurstücks 82).

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. Planverfahren

Die Planung dient der planungsrechtlichen Sicherung des Ersatzneubaus für den Lebensmittelmarkt.

Da mit der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes die Grenze der Großflächigkeit überschritten wird (800 m² Verkaufsfläche = nach aktueller Rechtsprechung Vermutungsgrenze, dass großflächiger Einzelhandel vorliegt), ist hierfür die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB nicht gegeben. Aufgrund der Großflächigkeit besteht gemäß § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Planungserfordernis, das die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel notwendig macht.

Vorgesehen ist die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans, um dem potentiellen Investoren einen möglichst großen Spielraum für die künftige bauliche Entwicklung einzuräumen.

Für das Plangebiet kann der § 13a BauGB "Bebauungspläne der Innenentwicklung" angewendet werden, da es sich hierbei um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich handelt. Da das Plangebiet eine Größe von ca. 4.420 m² hat, ist auch keine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erforderlich.

Weitere Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und ggf. auf die Fläche mit anzurechnen sind, gibt es nicht.

Die weiteren Bedingungen nach § 13a Abs. 1 BauGB werden ebenfalls erfüllt:

Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Bundes- bzw. Landesrecht wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie berührt.

Damit sind die materiellen Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gegeben. In diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht abgesehen werden.

Auch ohne gesonderten Umweltbericht sind mit der Planung die Belange des Umweltschutzes nach § 1 bzw. § 1a BauGB abwägend zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im kompakt bebauten Stadtgebiet und der bestehenden Bebauung ist von einer sehr starken Überprägung aller Schutzgüter auszugehen. Mit Ausnahme des Schutzgutes "Mensch" sind keine Schutzgüter von der Planung betroffen.

Da jedoch mit der Planung der Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs gemäß Anlage 1 ffd. Nr. 18.8 UVPG i.V. mit Anlage 1 ffd. Nr. 18.6.2 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) vorbereitet wird, ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 UVPG erfolgt.

In § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB wird bestimmt, dass für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche unter 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entschei-

dung erfolgt oder zulässig gelten. Das heißt, dass für den vorliegenden Bebauungsplan ein gesonderter naturschutzbezogener Ausgleich nicht erforderlich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 172 kann nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Halle entwickelt werden. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, kann gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan nachträglich im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die zukünftige Darstellung wird entsprechend der Zielrichtung und Festsetzung des Bebauungsplanes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel erfolgen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30. März 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 172 „Lebensmittelmarkt Akeleistraße“ beschlossen (Beschluss-Nr. VI/2015/01531). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13. April 2016 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 7 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen. Die frühzeitige Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 27. November 2015 erfolgt.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat am 25. Mai 2016 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 172 „Lebensmittelmarkt Akeleistraße“ in der Fassung vom 22. Februar 2016 bestätigt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. VI/2016/01720).

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 172 „Lebensmittelmarkt Akeleistraße“ hat mit der Begründung vom 16. Juni 2016 bis zum 18. Juli 2016 im Technischen Rathaus der Stadtverwaltung Halle, Hansering 15, 06108 Halle (Saale), 5. Obergeschoss, öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist am 8. Juni 2016 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 11 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 3. Juni 2016 erfolgt.

4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

4.1 Übergeordnete Planungen

4.1.1 Landes- und Regionalplanung

- **Landesentwicklungsplan (LEP)**

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 am 12. März 2011 trat der LEP 2010 in Kraft.

Laut Ziel Z 25 des Landesentwicklungsplans (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 gehört zur Planungsregion Halle (Pkt. 1.1) und wird neben Magdeburg und Dessau-Roßlau als Oberzentrum benannt. (Z 36)

„Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglome-

rationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. ... (Z 33)“

Gemäß Ziel Z 41 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 leer stehende Bausubstanz) erreicht werden. (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. (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. (Z 47)“

Die Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts im Oberzentrum Halle (Saale) geht mit diesen Zielen konform.

• **Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle)**

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) wurde am 21. Dezember 2010 in Kraft gesetzt. Er gibt unter Z 5.2.7 die raumordnerischen Vorgaben des LEP wieder.

Die Regionalversammlung der RPG Halle hat mit Beschluss-Nr. III/07-2012 vom 27. März 2012 beschlossen, den REP Halle in Anpassung an die Verordnung über den LEP 2010 zu ändern. Das entsprechende Planverfahren wurde eingeleitet und die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht zur Änderung des REP Halle erfolgte u. a. im Amtsblatt der Stadt Halle am 28. April 2012. Im Zuge der Planänderung sollen einzelne Festlegungen des REP Halle im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt werden.

Am 1. Juni 2016 hat die Regionalversammlung der RPG Halle mit Beschluss-Nr. IV/02-2016 den Entwurf zur Änderung des REP Halle einschließlich Umweltbericht vom 10. Mai 2016 gebilligt und für die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren zur öffentlichen Beteiligung nach § 10 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 LEntwG freigegeben. Der Entwurf zur Änderung des REP Halle lag ab 8. August 2016 zu jedermanns Einsicht offen.

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 Änderungsverfahren abzutrennen und in einem separaten Sachlichen Teilplan zu bearbeiten (Beschluss-Nr. 111/01-2014). 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 worden. Dieser hat bis zum 20. Juni 2016 öffentlich ausgelegen.

Im rechtskräftigen REP Halle 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. (Z 5.1.2.8.)

Im REP Halle wird unter den einzelfachlichen Grundsätzen in Pkt. 6.19 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.“

Dementsprechend erfolgt die Entwicklung des Standortes im Einklang mit den übergeordneten regionalen Entwicklungszielen.

Weitere Festlegungen, durch die der Bebauungsplan Nr. 172 berührt werden würde, werden nicht getroffen.

- **Regionales Einzelhandelskonzept „Nahversorgung in grundzentralen Verflechtungsräumen der Planungsregion Halle“ (REHK)**

Für die Planungsregion Halle liegt ein Regionales Einzelhandelskonzept "Nahversorgung in grundzentralen Verflechtungsräumen der Planungsregion Halle" (REHK) vor [13].

Darin wird der Stadt Halle im regionalen Vergleich eine unterdurchschnittliche, noch leicht ausbaubare Pro-Kopf-Verkaufsfächenausstattung im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel bescheinigt. Die vorliegende Planung dient der planungsrechtlichen Sicherung eines Ersatzneubaus mit etwas vergrößerter Verkaufsfläche. Somit wird mit der vorliegenden Planung, die das Ziel verfolgt, die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung im nordöstlichen Teil von Halle-Neustadt zu sichern und zu verbessern, den Ergebnissen des REHK entsprochen.

4.1.2 Flächennutzungsplanung (FNP)

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

Im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) ist der Standort des Lebensmittelmarktes als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Aufgrund der geplanten Größe der Verkaufseinrichtungen (max. 1.100 m² Verkaufsfläche Lebensmittelmarkt und max. 100 m² Bäcker mit Café) wird die Fläche als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel entwickelt.

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll (vgl. hierzu Pkt. 4), kann er gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Daran ist lt. BauGB die Bedingung geknüpft, dass die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden darf. Dies hat im vorliegenden Fall die Kompatibilitätsprüfung des Erweiterungsvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des im Oktober 2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) ergeben (vgl. Pkt. 4.2.3).

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

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.

Laut ISEK für die Stadtumbaugebiete (Stadtumbaukonzept Neustadt) liegt das Plangebiet in einem Erhaltungsbereich. Das für die Planung relevante Handlungsfeld 26 Am Tulpenbrunnen umfasst folgende Maßnahmen:

- Erhalt und Stärkung des Wohnstandortes einschließlich der Versorgungs-, Bildungs- und Freiraumangebote,
- Fortentwicklung der städtebaulichen Struktur
- Diversifizierung des Wohnungsangebotes,
- Neubau Seniorenstift, Kaufhalle am Tulpenbrunnen,
- bedeutender Schulstandort (Public-Private-Partnership-Modell/PPP-Modell),
- innere Grünverbindung Grüne Galerie-Tulpenbrunnen-Heide-Süd räumlich und gestalterisch stärken,
- Umsetzung von Projekten der Internationalen Bauausstellung (IBA)

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). Der Entwurf lag im Herbst 2016 öffentlich aus.

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

Da der geplante Neubau eines Lebensmittelmarktes nicht innerhalb eines im Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes festgelegten Nahversorgungszentrum liegt, war im Rahmen einer Kompatibilitätsprüfung [11, 12] nachzuweisen, dass die geplante Verkaufsflächenerweiterung am Standort Akeleistraße mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes weitestgehend sowie mit den Grundsätzen in vollem Umfang kompatibel ist. Rechnerisch konnte vom Gutachter insbesondere die Nahversorgungsrelevanz des Erweiterungsvorhabens nachgewiesen werden, womit davon auszugehen ist, dass der Einzugsbereich des Vorhabens nicht über den fußläufigen Einzugsbereich hinausgehen muss, um die betriebswirtschaftlich notwendigen Umsätze generieren zu können.

Unter Berücksichtigung des derzeitigen, untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbesatzes im potenziellen Einzugsbereich des Erweiterungsvorhabens kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass nicht zu erwarten ist, dass sowohl die nahversorgungsrelevante Versorgungsfunktion des Nebenzentrums Neustadt als auch die wohnortnahe Grund- und Nahversorgungsfunktion im gesamten Stadtbezirk Halle West beeinträchtigt wird. Insbesondere gegenüber dem Nebenzentrum Neustadt ist aufgrund der Stabilität der dort ansässigen Betriebe (u. a. SB-Warenhaus) ein Umschlagen möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu befürchten [11, 12].

4.2.4 Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB)

Das Plangebiet liegt innerhalb des **Stadtumbaugebietes Halle-Neustadt** und einem Gebiet der Maßnahme **Soziale Stadt**.

Mit Hilfe der Förderung des Programms Soziale Stadt ist die Aufwertung der unmittelbar benachbarten öffentlichen Freiflächen Am Tulpenbrunnen erfolgt. Im Ergebnis hat sich das Quartierszentrum stabilisiert und ist ein beliebter Treffpunkt im 3. Wohnkomplex.

Die 2. Fortschreibung des Handlungskonzeptes Soziale Stadt (2015-2019) wurde am 29. April 2015 beschlossen. Das Entwicklungskonzept Soziale Stadt formuliert als Maßnahmengruppe 3 (Quartierszentren - Funktionelle Anpassung und bauliche Aufwertung) die Belebung der vorhandenen und die Ergänzung durch neue Nutzungen. Das Vorhaben unterstützt dieses Anliegen.

Somit erfolgt die beabsichtigte Planung auch im Einklang mit den vorgenannten Fachplanungen.

4.3 Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkungen mit der Umgebung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 172 war vor der Planaufstellung planungsrechtlich als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB einzustufen.

Die verkehrliche Erschließung ist über die Akeleistraße gesichert. Auch die stadtechnische Erschließung ist gegeben.

Die Zulassung des geplanten Vorhabens zur Neuordnung des Plangebietes (vgl. hierzu Pkt. 1) kann nur auf der Grundlage einer Bauleitplanung erfolgen, da nur so die Wirkungen und Auswirkungen der Entwicklung (Bau eines großflächigen Lebensmittelmarktes) rechtlich ordnungsgemäß und für alle Beteiligten hinreichend sicher bewältigt werden können.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist somit die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes.

Weitere Bebauungspläne wurden bzw. werden in der Nähe des hier zu betrachtenden Plangebietes aktuell nicht aufgestellt.

Im Umfeld des Plangebietes sind verschiedene schutzwürdige Nutzungen vorhanden. Dabei handelt es sich überwiegend um die umgebende Wohnbebauung. In der Nachbarschaft befinden sich jedoch auch verschiedene Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (vgl. hierzu Pkt. 5.2).

5. Städtebauliche Bestandssituation

5.1 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 313 und 82 (Flur 4, Gemarkung Halle-Neustadt) befinden sich im Eigentum des Projektentwicklers. Das Flurstück 80 (Flur 4, Gemarkung Halle-Neustadt) ist städtisch. Ein Kaufvertrag für den Kauf der innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelegenen Teilfläche des Flurstücks 80 durch den Projektentwickler wurde bereits notariell beurkundet.

5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur

Das Plangebiet ist relativ zentral im Stadtteil Halle-Neustadt gelegen. Dieser wurde nach 1964 westlich der Altstadt neu errichtet.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des kompakt bebauten Stadtgebietes. Es ist Teil des früheren „Wohngebietszentrums Tulpenbrunnen“, das allerdings laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht als Nahversorgungszentrum eingestuft ist, aber dennoch der wohnortnahen Grundversorgung dient.

Es handelt sich somit um einen städtebaulich integrierten Standort, der zudem über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Straßenbahn, Bus) verfügt.

Die städtebauliche Situation im Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Westlich und südlich sind die Gebäude fünfgeschossig, östlich achtgeschossig und im Südosten markiert ein Punkthochhaus als städtebauliche Dominante das frühere Wohngebietszentrum am Tulpenbrunnen, das sich südlich an das Plangebiet anschließt.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Lilienschule, eine Grundschule. Östlich der Lilienschule ist in einem baugleichen Schulgebäude die Kooperative Gesamtschule „Wilhelm von Humboldt“ ansässig.

Die Wohnbebauung im Umfeld des Plangebietes ist mit Ausnahme des benachbarten achtgeschossigen Wohngebäudes Primelweg 1 bis 3 saniert. Auch die beiden benachbarten Schulen (Lilienschule, Kooperative Gesamtschule „Wilhelm von Humboldt“) weisen einen guten Bauzustand auf.

Im Umfeld des Tulpenbrunnens sind weitere Nahversorgungs- (Discounter, Bäcker, Fleischer, Eiscafé), Dienstleistungs- (Friseur, Fahrradwerkstatt, Fitnessstudio, Reisebüro) und Gemeinbedarfseinrichtungen (Ärztelhaus) vorhanden.

5.3 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über Akeleistraße und Gerberastraße an das innerstädtische Straßennetz angebunden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an das städtische Liniennetz erfolgt über die Buslinien 34 (Heide – Uniklinikum – Südpark) und 36 (Heide – Uniklinikum – Fontanestraße – Friedhof Neustadt) der Halleschen Verkehrs AG, die in der Tagesverkehrszeit alle 30 Minuten verkehren. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in der Lilienstraße. Die Entfernung zwischen der Haltestelle und dem Plangebiet beträgt ca. 350 m.

Ebenfalls in fußläufiger Entfernung befindet sich im Bereich An der Magistrale die Straßenbahnhaltestelle An der Feuerwache. Hier verkehren folgende Straßenbahnlinien zwischen Neustadt und der Innenstadt bzw. dem Hauptbahnhof während der Tageszeit im 15 Minuten-Takt.

- Linie 2 (Soltauer Straße – S-Bahnhof Neustadt – Rennbahnkreuz – Marktplatz)
- Linie 9 (Göttinger Bogen – S-Bahnhof Neustadt – Rennbahnkreuz – Franckeplatz – Hauptbahnhof)
- Linie 10: (Göttinger Bogen – S-Bahnhof Neustadt – Rennbahnkreuz – Marktplatz - Franckeplatz – Riebeckplatz)
- Linie 16: (Böllberg – Marktplatz – Neustadt)

Das Plangebiet verfügt somit über eine sehr gute ÖPNV-Anbindung.

Fuß- und Radwege

An der Akeleistraße ist straßenbegleitend ein Gehweg vorhanden. Darüber hinaus verläuft östlich des bestehenden Lebensmittelmarktes ein Fußweg, der den Bereich am Tulpenbrunnen im Süden mit der Lilienstraße im Norden verbindet.

Radwege sind nicht vorhanden. Radfahrer nutzen die Fahrbahnen, was aufgrund der geringen Belegung der Anliegerstraßen auch angemessen ist.

Ruhender Verkehr

Der jetzige Lebensmittelmarkt verfügt über zwei Stellplatzbereiche westlich und östlich des Gebäudes mit 18 bzw. 25 Pkw-Stellplätzen.

5.4 Sonstige technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist stadtechnisch vollständig erschlossen.

Die Trinkwassereinspeisung erfolgt auf der Nordseite des Lebensmittelmarktes über eine Trinkwasserleitung DN 100, die von einer östlich des Gebäudes verlaufenden Leitung DN 150 abzweigt.

Die Abwasserableitung erfolgt über einen Mischwassersammler (DN 200), der nördlich des Marktes und anschließend auf der Ostseite des Marktes nach Süden verläuft. Er bindet auf der Südostseite des Gebäudes in einen Hauptsammler (Mischwasser, DN 1000) ein.

Das Plangebiet wird darüber hinaus auf der Ostseite der Akeleistraße von einem weiteren Mischwassersammler (DN 800) gequert. Für diesen Sammler ist ein 10 m breiter Schutzstreifen zu beachten; die Schutzstreifenbreite des Sammlers DN 200 beträgt 6 m.

Östlich des Plangebietes verläuft ein Fernwärmekanal DN 150. Davon zweigt ein Kanal DN 80 ab, der den Markt mit Fernwärme versorgt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gasleitungen in Rechtsträgerschaft der Energieversorgung Halle Netz GmbH (EVH). Außerhalb des Plangebietes verlaufen westlich der Akeleistraße Gasniederdruckleitungen.

Die Stromversorgung des bestehenden Lebensmittelmarktes erfolgt aus nördlicher Richtung über das Niederspannungsnetz der EVH.

Auf der Süd- und Ostseite des Bestandsgebäudes verlaufen Info-Kabel der EVH.

5.5 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

5.5.1 Naturräumliche Einordnung

Gemäß der Landschaftsgliederung für das Land Sachsen-Anhalt [8] liegt Halle 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 *Landschaftsbild* in diesem Teil der Neustadt wird überwiegend durch fünfgeschossige Bebauung mit Hofstrukturen und den zugehörigen wohnungsnahen Freiflächen bestimmt. Letztere weisen einen hohen Anteil an Grünflächen mit Rasenflächen und Gehölzstrukturen auf. Die Straßen und Gehwege sind versiegelt und vegetationslos. Der Platz am Tulpenbrunnen ist durch Baumpflanzungen strukturiert.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im bebauten Stadtgebiet seit langer Zeit deutlich überformt. Natürliche Ausstattungselemente sind kaum noch vorhanden. Im Zusammenhang mit der intensiven baulichen Nutzung ist von einer sehr starken Überprägung aller Schutzgüter auszugehen.

5.5.2 Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt. Lediglich in den Randbereichen wurden schmale Grünstreifen als Scherrasenflächen mit Einzelbäumen angelegt.

Für diese vorhandenen Bäume gelten die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale).

Auf den übrigen Flächen gibt es aufgrund der Bebauung bzw. der Nutzung als Parkplatz oder Weg keinen Bewuchs.

Demnach hat das Plangebiet hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Struktur- sowie Artenvielfalt keinerlei Bedeutung. Es ist weder von Vorkommen gefährdeter oder geschützter *Pflanzenarten* auszugehen, noch liegen Erkenntnisse über ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten vor. Als Lebensraum für Tiere ist der Standort nur sehr eingeschränkt geeignet. Es liegen keine Erfassungen vor. Es wird aber davon ausgegangen, dass unter dem Blickwinkel des *Artenschutzes* lediglich Brutvögel das Plangebiet besiedeln. Zusammenfassend lässt sich der Standort hinsichtlich Fauna, Flora und Vielfalt als Gebiet mit sehr geringer Bedeutung einstufen.

Schutzgebiete i. S. des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Das nächstgelegene Schutzgebiet von europäischer Bedeutung befindet sich ca. 2 km nördlich des Plangebietes. Es handelt sich dabei um das FFH-Gebiet „Dölauer Heide und Lindbusch“ (DE 4437 308). Aufgrund der Entfernung zu diesem Schutzgebiet und der dazwischenliegenden Bebauung sowie der nur unerheblichen Auswirkungen der Planung, ist eine Beeinträchtigung der vorgenannten Gebiete ausgeschlossen.

5.5.3 Klima/Luft

Klimatisch ist der Raum um Halle 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.

5.5.4 Wasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des westlichen Randbereiches der Saaleaue. Hier liegen gestörte hydrogeologische Verhältnisse vor. Durch die unmittelbar am Gimritzer Damm verlaufende Brunnentrasse erfolgt eine Absenkung des natürlichen Grundwasserspiegels.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Wasserflächen vorhanden.

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

5.5.5 Topografie

Das Gelände ist eben bei einer Höhe von ca. 76,5 m ü. NHN.

5.5.6 Boden/Baugrund/Altlasten

Von dem Vorhaben ist kaum natürlich gewachsener Boden betroffen. Die *Bodenfunktionen* wie Ertrags- und Biotopbildung aber auch die Austauschprozesse, wie Versickerung, Verdunstung bzw. Grundwasserneubildung sind durch die bisherige hochgradige Überbauung, Verdichtung und Versiegelung bereits im Bestand stark gestört bzw. unterbrochen.

5.5.7 Erholung

Eine naturbezogene *Erholungsfunktion* weist das Plangebiet selbst nicht auf. Der südlich angrenzende Bereich am Tulpenbrunnen ist dagegen als Aufenthaltsbereich mit Spielplatz und Sitzbereichen rund um den Brunnen gestaltet.

Im Ergebnis der Betrachtung der Schutzgüter ist festzustellen, dass diese ausnahmslos einer starken Vorbelastung unterliegen.

5.6 Immissionen

5.6.1 Schallbelastungen

Allgemein

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Diese grundsätzliche Forderung wird im Planverfahren konkretisiert durch die Beachtung der DIN 18 005 Teil I "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" sowie der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)".

Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Gemeinde, 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.

Um bei einem Abweichen von den Orientierungswerten der DIN 18005 nachteilige Einflüsse auf die zu schützende Bebauung zu vermeiden bzw. zu reduzieren, wurde für die Berechnungen auf die Immissionsrichtwerte der TA Lärm als anerkannte Regel der Technik zurückgegriffen. Für die Schallimmissionsberechnungen gelten die gegenüber den vereinfachten Annahmen der DIN 18005 exakteren Regelungen und Berechnungsalgorithmen der TA Lärm.

Vorhabenbeschreibung

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem betrachteten Areal um eine bereits bebaute und genutzte Fläche handelt und nicht um eine Neuplanung auf der „grünen Wiese“. Die vor Ort anzutreffende Bebauungs-/Nutzungssituation ist gekennzeichnet durch das Vorhandensein verschiedener Geräuschquellen von z.B. Schulen, Einzelhandel, Gewerbe und andere Nutzungen.

Am Standort ist ein Lebensmittelmarkt mit ca. 750 m² Verkaufsfläche vorhanden, der durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche von max. 1.100 m² mit Bäckerei/Café mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² ersetzt werden soll. Folgende Öffnungszeiten fanden im Gutachten Berücksichtigung:

- Discounter: werktags 06:00 bis 22:00 Uhr; sonntags geschlossen
- Café zusätzlich: sonn- und feiertags 07:00 bis 18:00 Uhr

Die Belieferung des Lebensmittelmarktes soll in der Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr über eine vollständig eingehaute Verladezone mit Rampentisch erfolgen, die sich auf der Nordseite des geplanten Gebäudes befindet. Die Anlieferung des Bäckers erfolgt ebenerdig über den Eingangsbereich.

Schallimmissionsprognose*Aufgabenstellung*

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung [5], die begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitet wurde, war der Nachweis zu erbringen, dass durch die Schallemissionen des geplanten Vorhabens die Orientierungswerte der DIN 18005 an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden. Falls notwendig, wären schallmindernde Maßnahmen vorzuschlagen, durch die die gesetzlichen Beurteilungswerte eingehalten werden.

Die Beurteilungspegel an den Immissionspunkten wurden mit dem Programmsystem LIMA entsprechend der gültigen Berechnungsvorschrift DIN ISO 9613-2 berechnet. Die Details der Berechnungsgrundlagen sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen [5].

Relevante Emissionsquellen

Folgende Annahmen zu relevanten Emissionsquellen wurden vom Gutachter in die schalltechnische Untersuchung eingestellt:

- Warenanlieferung (Lkw, Handhubwagen)
Der Lebensmittelmarkt verfügt über eine eigene, dreiseitig eingehauste Anlieferzone; für den Backshop erfolgt die Belieferung ebenerdig über den Eingangsbereich.
- Kundenstellflächen
Der Parkplatz wird mit ca. 40 Stellplätzen (inkl. Mutter-Kind- und barrierefreien Stellplätzen) errichtet werden.
- Einkaufswagen-Sammelbox
Entsprechend der Öffnungszeiten wurden die Geräusche beim Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen zum Ansatz gebracht.
- Kühl- und Lufttechnik
Lage und Anzahl der klima- und lufttechnischen Anlagen hat der Gutachter den übergebenen Unterlagen sowie vergleichbaren Einzelhandelsprojekten entnommen.

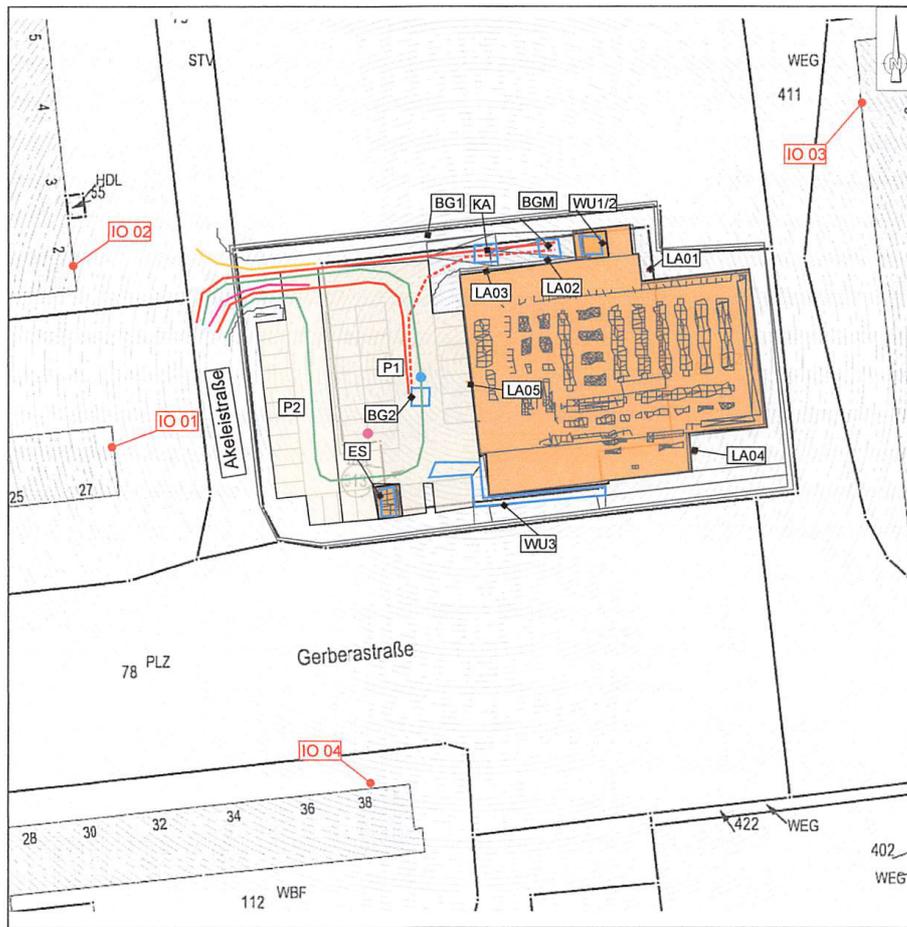
Immissionsorte

Um die maßgebenden Beurteilungspegel für die Bebauung bestimmen zu können, wurden die folgenden maßgeblichen Immissionspunkte berücksichtigt:

Tab. 3: Immissionsorte

Immissionsort	Beschreibung	Gebietseinstufung
IO 1	Wohngebäude Gerberastraße 27	WA
IO 2	Wohngebäude Akeleistraße 2	WA
IO 3	Wohngebäude Primelweg 3	WA
IO 4	Wohngebäude Gerberastraße 28	WA

Die Lage der maßgeblichen Immissionsorte ist der folgenden Abbildung zu entnehmen:



Quelle: Schalltechnische Untersuchung

Abb. 2: Übersichtskarte zur Lage der Immissionspunkte

Grenz- und Orientierungswerte

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

Tab. 4: Orientierungs- und Immissionsrichtwerte nach Nutzungsart

Gebietseinstufung (nach PlanzeichenVO)	DIN 18005, Teil 1, Bbl. 1 ¹⁾ Orientierungswerte	TA Lärm Immissionsrichtwerte
Allgemeine Wohngebiete (WA)		
tags (6 ⁰⁰ bis 22 ⁰⁰ Uhr)	55 dB(A)	55 dB(A)
nachts (22 ⁰⁰ bis 6 ⁰⁰ Uhr)	45 bzw. 40 dB(A)	40 dB(A)

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

Ergebnisse der Schallimmissionsprognose

Die Berechnungen weisen aus, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, an den Immissionsorten in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts unterschritten werden. Im Beurteilungszeitraum Nacht ist rechnerisch keine Anlieferung mit einem Lkw möglich.

Folgende Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens sind zu beachten:

- Für die Fahrgassen des Parkplatzes ist eine Asphaltoberfläche oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag zu realisieren.
- Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate muss entsprechend dem Stand der Technik einzelntonfrei sein. Weiterhin sind die im Gutachten formulierten Zielstellungen (Schalleistungspegel der Lüftungsanlagen) einzuhalten.
- Die Motoren der Lkw sind während der Verladearbeiten auszustellen.

Im Beurteilungszeitraum Tag gibt es keine Beschränkung der Anlieferzeiten; sie kann in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfinden.

Bei normalem Betrieb sind kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten.

Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu vermindern, sind nicht angezeigt.

5.6.2 Sonstige Belastungen

Sonstige Belastungen sind nicht zu erwarten.

6. Planungskonzept

6.1 Städtebauliches Zielkonzept

Mit der Planung werden aus städtebaulicher Sicht die folgenden Ziele verfolgt:

- Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Ordnung der Flächen unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Anforderungen
- Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel nach § 11 BauNVO, um die Vergrößerung der Verkaufsfläche zu ermöglichen
- Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Halle (Saale)
- Sicherung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB
- Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Die städtebaulichen Ziele können mit der Planung vollständig erreicht werden. Wie diese Ziele planerisch umgesetzt werden, ist im Wesentlichen den Ausführungen unter Punkt 7 der Begründung zu entnehmen.

6.2 Freiraum- und Grünordnungskonzept

Durch den hohen Versiegelungs- und Bebauungsgrad des Plangebietes sind die meisten naturräumlichen Potentiale und Schutzgüter bereits nur noch sehr eingeschränkt funktionsfähig. Als Zielvorstellung gilt deshalb, den vorhandenen Zustand mittels der getroffenen grünordnerischen Maßnahmen zu verbessern. Vorgesehen ist die Strukturierung der Stellplätze durch Baumpflanzungen.

Das grünordnerische und Freiraumkonzept kann mit der Planung weitestgehend umgesetzt werden. Hierzu wird auf die Ausführungen unter Punkt 7 der Begründung verwiesen.

6.3 Verkehrliches Zielkonzept

Mit der Planung werden aus verkehrlicher Sicht die folgenden Ziele verfolgt:

- Organisation der Verkehrserschließung in der Art, dass die gesetzlichen Anforderungen des Schallschutzes bei der Andienung des Lebensmittelmarktes und des Bäckers mit Café (Belieferung, Kundenverkehr) eingehalten werden.
- Sicherung von Flächen für notwendige Stellplätze

Das verkehrlichen Ziele können mit der Planung erreicht werden. Hierzu wird auf die Darstellungen unter Pkt. 7.3 verwiesen.

6.4 Planungsalternativen

6.4.1 Gesamtstädtisch

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für dieses Plangebiet nicht. Es handelt sich, wie bereits ausgeführt, um einen eingeführten Nahversorgungsstandort, dessen Neubebauung aufgrund des schlechten Bauzustands des bestehenden Gebäudes notwendig ist.

Die Fläche ist laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept kein Nahversorgungszentrum, jedoch wurde gutachterlich bestätigt, dass die Planung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) kompatibel ist. Negative städtebauliche Auswirkungen sind durch die Realisierung des größeren Lebensmittelmarktes nicht zu erwarten [12].

Ein anderer Standort kommt nicht in Frage, da die bereits bebaute und versiegelte Fläche weiter genutzt werden soll, auch um damit die Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche an anderer Stelle im Stadtgebiet zu vermeiden.

Im Plangebiet sind zahlreiche Vorbelastungen zu verzeichnen. Insbesondere ist im Hinblick auf Standortalternativen die anthropogene Überprägung zu nennen. Zudem ist der Standort bereits erschlossen und bebaut.

6.4.2 Innerhalb des Plangebietes

Auch hinsichtlich der Planinhalte bestehen keine grundsätzlichen Alternativen, da der gleiche Betreiber beabsichtigt, die derzeitige Nutzung im Neubau fortzuführen. Dabei besteht die Absicht, die Bedingungen auch für die Kunden wesentlich zu verbessern (breitere Gänge, niedrigere Regale, ...).

Bei Verzicht auf die Festsetzung eines großflächigen Lebensmittelmarktes würde das bestehende Gebäude voraussichtlich aufgrund der Baumängel leerfallen und somit ein städtebaulicher Missstand entstehen.

7. Begründung der Festsetzungen

Im Folgenden werden die Regelungen des Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet.

Weiterhin wird auf die – im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten – festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der BauNVO Bezug genommen.

Die Festsetzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche. Diese Festsetzungen sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig.

Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

7.1 Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)

Den Ausgangspunkt für das planerische Grundkonzept bildet die vorgefundene Situation, die von der vorhandenen Bebauung, Nutzungsstruktur und Lage des Plangebietes bestimmt wird. Davon ausgehend soll ein bestehender Nahversorgungsstandort gestärkt werden.

Dies erfolgt durch die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel.

7.2 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen

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

TF 1.1 Festgesetzt wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel. (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

TF 1.1.1 Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.100 m² Verkaufsfläche.

TF 1.1.2 Zulässig ist ein Laden mit maximal 100 m² Verkaufsfläche nahversorgungsrelevanter Sortimente gemäß der nachfolgend aufgeführten „Halleschen Sortimentsliste“.

Hallesche Sortimentsliste:

(Auszug, nur nahversorgungsrelevante Sortimente)

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Back- und Fleischwaren

Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel

Getränke

Nahrungs- und Genussmittel

pharmazeutische Artikel, Reformwaren

Schnittblumen

Topfpflanzen (Zimmerpflanzen)/Blumentöpfe und Vasen (Indoor)

Zeitungen/Zeitschriften

TF 1.1.3 Zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungsbetriebe.

Der bestehende Lebensmittelmarkt ist nahversorgungsrelevant für den nordöstlichen Teil des Stadtteils Neustadt. Mit den o.g. Festsetzungen wird der Ersatzneubau für den bestehenden Lebensmittelmarkt planungsrechtlich gesichert.

Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Struktur und Funktionsfähigkeit nicht zu gefährden, ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine klare räumliche Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit eindeutiger arbeitsteiliger Struktur der Einzelhandelsstandorte vorgenommen worden. Größe und Art der möglichen Ansiedlungen orientieren sich an den zentrenhierarchischen Versorgungsfunktionen in der Stadt Halle und begrenzen die maximale Verkaufsfläche auf eine zentrenverträgliche Größe.

Der Einzelhandelsstandort dient der wohngebietsnahen Grundversorgung in diesem Teil der Neustadt; er ist jedoch kein Nahversorgungszentrum laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sichern die Kompatibilität der Planung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Mit den vorstehenden Festsetzungen wird sichergestellt, dass mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche keine schädlichen Auswirkungen auf das im Einzelhandels- und Zentrenkonzept herausgearbeitete hierarchische Zentrengefüge verbunden sind.

Mit der textlichen Festsetzung 1.1.2 wird zusätzlich zum Lebensmittelmarkt ein kleiner Laden als typische Ergänzung von Lebensmittelmärkten ermöglicht. Dabei wird die Nutzung nicht festgeschrieben, um einen Spielraum für potentielle Ansiedlungen einzuräumen. Mit der Flächenbegrenzung und der Beschränkung auf nahversorgungsrelevante Sortimente werden schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche verhindert.

Die in der textlichen Festsetzung 1.1.3 aufgeführten Dienstleistungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften runden das Angebot der Nahversorgung im Quartierszentrum Am Tulpenbrunnen ab.

Mit den ergänzenden Einrichtungen wird der Standort noch stärker als bisher als Kommunikationspunkt im Wohngebiet fungieren.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Ziel der Steuerung **nicht** darin besteht, durch Restriktionen den Wettbewerb einzuschränken, sondern dem Standort Halle insgesamt zu einer größeren Attraktivität zu verhelfen und damit eine weitere Entwicklung des Einzelhandels zu ermöglichen.

7.2.2 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.

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. Damit wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

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 Stellplatzbedarf, der vorhandenen und geplanten, planungsrechtlich zu sichernden Nutzungen, Rechnung getragen.

Der hohe Versiegelungsgrad, der durch die Festsetzung entstehen kann, entspricht weitgehend der angetroffenen Bestandssituation. Die Grundflächenzahl des Bestandes beträgt unter Einbeziehung der zum Plangebiet gehörenden Teilfläche des Flurstücks 80 (Gemarkung Halle-Neustadt, Flur 4) bereits 0,78, d. h. 78 % der Fläche sind bebaut bzw. befestigt. Der Festsetzung stehen keine öffentlichen Belange entgegen. Städtebaulich negative 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 ökologische Stadtentwicklung.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung einer maximalen baulichen Höhe sichert eine Höhenbegrenzung für die im Plangebiet zulässige Bebauung unter Berücksichtigung des vorliegenden Entwurfes (Vorhabenplanung).

Im Bebauungsplan wird die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung der Höhen erfolgt mit Bezug auf Normalhöhennull (NHN). Sie ermöglicht eine max. Gebäudehöhe von ca. 7,50 m.

7.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Erfolgt keine Festsetzung, ist das gesamte Grundstück überbaubar. Die Festsetzung erfolgt im Plangebiet über Baugrenzen.

Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO wurde mittels geschlossener Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze darf i. d. R. von Gebäuden nicht überschritten werden.

Die Baugrenzen wurden im Abstand von 3 m von der jeweiligen Grundstücksgrenze festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass die notwendigen Abstandsflächen nach der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) von 3 m in jedem Fall eingehalten sind.

7.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über das unmittelbar angrenzende Straßennetz gesichert. Dieses ist entsprechend ausgebaut. Da sich der Standort in integrierter Lage befindet, ist nicht zu erwarten, dass mit der Umsetzung der Planung eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden ist.

Ziel der Planung ist, die Verkehrserschließung des Lebensmittelmarktes und des ergänzenden Ladens so zu organisieren, dass die Auswirkungen der Andienungen (Belieferung, Kundenverkehr) den gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Schallschutzes gerecht werden.

7.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Sowohl die Pkw- als auch die Lkw-Erschließung sollen zukünftig über die Akeleistraße erfolgen, d. h. die Zufahrt für die Belieferung wird beibehalten. Sie bildet zukünftig auch die Zufahrt zu den Kundenstellplätzen.

Auf eine Feuerwehrumfahrung zur Gewährleistung der Belange des Brandschutzes wird im Interesse einer flächensparenden Lösung verzichtet. Die geplante Zufahrt ist für Einsatzfahrzeuge entsprechend den Bestimmungen des § 5 BauO LSA i. V. m. der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ ausreichend.

7.3.2 Fußgänger und Radverkehr

Eine Festsetzung von Gehwegen erfolgt nicht. Die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Gehwege sind für die fußläufige Erschließung des Plangebietes ausreichend.

Da der Lebensmittelmarkt aus den angrenzenden Wohngebieten mit dem Fahrrad gut zu erreichen ist, sind Fahrradstellplätze entsprechend dem zu erwartenden Bedarf vorzusehen. Orientierung bietet die „Richtlinie zur Gestaltung von Fahrradabstellplätzen in der Stadt Halle (Saale)“, wonach 12 Fahrradabstellplätze in unmittelbarer Nähe des Eingangs zum Einkaufszentrum errichtet werden sollten (entsprechend Pkt. 3.3, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser, Lebensmitteldiscountmärkte, 1 Fahrradabstellplatz je 100 m² Verkaufsfläche). Bei Verwendung der empfohlenen Anlehnbügel sind nur 6 Bügel erforderlich (da zwei Räder pro Bügel abgestellt werden können).

7.3.3 Ruhender Verkehr

Prinzipiell ist davon auszugehen, dass die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück unterzubringen sind. § 48 der 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. [...]

(2) Ist die Herstellung von notwendigen Stellplätzen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann die Gemeinde verlangen, dass stattdessen der zur Herstellung Verpflichtete einen Geldbetrag zur Ablösung zahlt. [...] Bei der Ermittlung des Geldbetrages bleiben die ersten acht Stellplätze außer Betracht.“

Als Richtzahl für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten werden in Anlage 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Halle [7] 1 notwendiger Stellplatz je 10 bis 20 m² Verkaufsfläche genannt, was bei derzeit geplanten ca. 1.100 m² 110 bis 55 Stellplätzen entspricht. Geplant ist die Errichtung von 40 Stellplätzen. Sie sind unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse ausreichend. Das ist folgendermaßen zu begründen:

Zum einen handelt es sich bei der zu erneuernden Verkaufseinrichtung um einen reinen *Nahversorgungsmarkt* in integrierter Lage, der aus den angrenzenden Wohngebieten fußläufig bzw. per Fahrrad sehr gut zu erreichen ist. Es ist somit kein Kfz-affiner Standort. Zum anderen ist das Plangebiet – wie bereits dargestellt – sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden, was auch zu einem verminderten Stellplatzbedarf führt.

In Rechnung zu stellen ist darüber hinaus, dass die Verkaufsfläche zwar vergrößert wird, jedoch damit auch das Ziel einer qualitativen Verbesserung der Nahversorgungseinrichtung verfolgt wird (bessere Präsentation der Waren, breitere Bewegungsflächen, Barrierefreiheit, Verbesserung der Lagerhaltung, ...). Mit größeren Kundenströmen als bisher und einem Stellplatzbedarf, der größer ist, als die derzeit vorhandenen Stellplätze, ist demzufolge nicht zu rechnen.

7.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Planung hat keinen Einfluss auf den öffentlichen Nahverkehr, da es sich um den Ersatzneubau für einen bestehenden Lebensmittelmarkt mit überwiegend fußläufigem Einzugsbereich handelt.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr kann deshalb in der bisherigen Form beibehalten werden.

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

Innerhalb des Plangebietes verlaufen verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen, die der Ver- und Entsorgung des bestehenden Marktes sowie der umgebenden Bebauung dienen (vgl. hierzu Pkt. 5.4). Auf der Ostseite des Plangebietes müssen diese teilweise umverlegt werden, da der geplante Baukörper in diesem Bereich eingeordnet werden soll.

Um die infrastrukturelle Erschließung der umgebenden Wohnbebauung und der benachbarten Schulen dauerhaft zu gewährleisten, wurden die weiteren im Bestand vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen, die erhalten bleiben können, mit Leitungsrechten zugunsten des jeweiligen Ver- und Entsorgers versehen.

Allgemein ist hierzu 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.

Durch die Festsetzung werden die Flächen vor widersprechenden Nutzungen geschützt; die Festsetzung hindert den Eigentümer, das Grundstück in einer Weise zu nutzen (z. B. durch Errichtung von baulichen Anlagen), die die Ausübung des Leitungsrechts behindern oder

unmöglich machen würden. Im Bebauungsplan Nr. 172 werden die bereits bestehenden Einschränkungen der Bebaubarkeit durch die vorhandenen Leitungen planungsrechtlich gesichert.

Durch die Festsetzung werden aber die Rechte selbst nicht festgesetzt oder begründet. Die Eintragungen in das Grundbuch oder Baulastenverzeichnis müssen separat erfolgen.

Die Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt zeichnerisch durch Verwendung des Planzeichens nach Nr. 15.5 der Anlage zur Planzeichenverordnung.

7.4 Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20, 25 und Abs. 1a BauGB)

Für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung ist aufgrund der Größe seiner zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² kein gesonderter naturschutzbezogener Ausgleich erforderlich. Deshalb werden als grünordnerische Maßnahmen lediglich Anpflanzgebote festgesetzt.

Durch die Neuordnung der Nutzungen und die Änderungen von Flächenzuschnitten im Plangebiet entstehen auf angrenzenden städtischen Flächen nicht funktionsfähige Restflächen, die angepasst werden müssen. Dies ist im Rahmen der Objektplanung für die Freianlagen zu beachten und abzustimmen.

Darüber hinaus sind für die Bestandsbäume die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) zu beachten.

7.4.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB)

Die folgende Festsetzung zur Begrünung der Stellplätze dient der Durchgrünung des Plangebietes vor dem Hintergrund des Klimaschutzes bzw. zur Aufwertung des Landschaftsbildes.

TF 3 Begrünung von Stellplätzen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB ist auf privaten Stellplatzanlagen, die neu errichtet werden, je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ein großkroniger Laubbaum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen.

Es sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

Pflanzqualität Baum: Hochstamm mit Stammumfang mindestens 14 – 16 cm, 3x verpflanzt

Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben innerhalb versiegelter Flächen beträgt 6 m² sowie des durchwurzelbaren Raumes 12 m³. Der lichte Abstand zwischen den Einfassungen der Pflanzflächen innerhalb der Baumscheiben beträgt mindestens 2 m.

Für Stellplätze wird eine angemessene Begrünung durch Laubbäume festgesetzt, um diese Bereiche in ihrem Gesamteindruck aufzuwerten. Diese trägt zur Verringerung von durch die Versiegelung ggf. verursachten, negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt bei. Die Beschattung von versiegelten Flächen beeinflusst auch das Kleinklima positiv – die Bäume vermindern die Aufheizung, binden Staub und erhöhen die Luftfeuchtigkeit.

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.

7.5 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 bis 14 BauGB)

Das Plangebiet wird auch künftig über das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz erschlossen (vgl. hierzu Pkt. 5.4).

7.5.1 Wasserversorgung

Die *Trinkwasserbereitstellung* erfolgt aus dem bestehenden Trinkwassernetz. Da sie innerhalb des Baufensters verläuft, muss die östlich des vorhandenen Gebäudes vorhandene Trinkwasserleitung DN 150 umverlegt werden.

Die Löschwasserversorgung hat unter Berücksichtigung der Gebäudekonstruktion und den Festlegungen des DVGW Regelwerkes 405 Tabelle 2 zu erfolgen.

Aufgrund der Neuerrichtung des geplanten Lebensmittelmarktes an der Stelle eines dafür abzureißenden Lebensmittelmarktes ist davon auszugehen, dass eine Löschwasserversorgung wie bisher aus dem Trinkwassernetz möglich ist.

7.5.2 Entwässerung

Die vorhandenen Anschlüsse für die Schmutz- und Regenwasserableitung sind weiterhin zu nutzen. Aus den unter Pkt. 7.5.1 genannten Gründen muss auch die östlich des Bestandsgebäudes verlaufende Abwasserleitung DN 200 umverlegt werden.

Bei der Niederschlagswasserableitung ist zu beachten, dass aus hydraulischer Sicht im Vergleich zum Bestand keine Erhöhung der Einleitmenge möglich ist. Entsprechende Drossel- und Regenrückhalteeinrichtungen sind somit vorzusehen.

7.5.3 Energieversorgung

Elektrotechnik

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom ist laut Auskunft der EVH möglich. Die elektrotechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt unter Nutzung der vorhandenen Netzstruktur und ist abhängig von dem beantragten Leistungsbedarf.

Gas

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Anlagen der Gasversorgung. Eine Erdgasversorgung des Plangebietes ist nicht möglich.

Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich im Fernwärme-Satzungsgebiet der Stadt Halle. Der Neubau ist demzufolge an das Fernwärmenetz der EVH anzuschließen bzw. satzungskonform mit Wärme zu versorgen.

Die Sanierung des Netzanschlusses war seitens der EVH im Jahr 2018 geplant. Sie wird aufgrund des geplanten Neubaus ggf. vorgezogen.

7.5.4 Telekommunikation

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich Kabel von lizenzierten Telekommunikationsanbietern. Somit ist die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes gewährleistet.

Da der Neubau etwas weiter östlich errichtet werden soll als der bestehende Markt, sind Umverlegungen des östlich des Gebäudes verlaufenden Info-Kabels der EVH erforderlich.

7.5.5 Abfallentsorgung

Entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind die Erzeuger und Besitzer von Abfällen zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen verpflichtet, diese den nach Landesrecht zur Entsorgung verpflichteten Personen (öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger) zu überlassen, soweit sie die Abfälle nicht in eigenen Anlagen beseitigen. Die Stadt Halle (Saale) ist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verpflichtet, die in seinem Gebiet andienpflichtigen anfallenden Abfälle zur Beseitigung zu entsorgen. Dazu sind entsprechend bemessene Zufahrten zu schaffen.

Innerhalb der Grundstücke sind geeignete Stellplätze für Abfallbehälter gemäß den Anforderungen der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Halle (Saale) (AbfWS) zu planen und zu errichten.

Die Planung der Müllstandplätze ist mit der Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH (HWS), Abteilung Behälterentsorgung/Sperrmüllentsorgung abzustimmen. Anderenfalls behält sich die HWS vor, den Müllstandplatz in Absprache mit dem Fachbereich Umwelt der Stadt Halle (Saale) nach der AbfWS der Stadt Halle (Saale) baulich ändern zu lassen.

7.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nrn. 23 bis 24 BauGB)

7.6.1 Lärm

Die Schallimmissionsprognose hat ergeben, dass bei der Realisierung Anforderungen an die Oberflächengestaltung der Fahrgassen und das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate zu beachten sind.

Des Weiteren ist beim Betrieb des Marktes zu beachten, dass die Motoren der Lkw während der Verladearbeiten auszustellen sind.

Da diese Prämissen nicht im Bebauungsplan geregelt werden können, bedarf es zur Absicherung vertraglicher Regelungen mit dem potentiellen Bauherren.

7.6.2 Luft

Mit der Umsetzung der Planung wird im Vergleich zur Bestandssituation keine wesentliche negative Wirkung auf die Luftqualität im Umfeld des Plangebietes verbunden sein.

7.6.3 Licht

Das Plangebiet befindet sich mitten in einem dicht bebauten Stadtgebiet, so dass die Auswirkungen der bei Umsetzung der Planung zu erwartenden zusätzlichen Lichtemissionen für die umgebende Wohnbebauung zu vernachlässigen sind. Diese Feststellung ist analog auch für die Fauna zu treffen.

7.7 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5, 6 BauGB)

7.7.1 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Nach jetzigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine *Altlastenverdachtsflächen*.

7.7.2 Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Artenschutz

Das Plangebiet ist bereits intensiv genutzt. Der Versiegelungsgrad beträgt derzeit 78 %. Die unversiegelten Flächen werden als Scherrasen intensiv gepflegt, im Randbereich des Grundstückes sind Bäume vorhanden. Aufgrund der vorhandenen Vegetationsstrukturen können bezüglich des besonderen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 NatSchG mit Ausnahme von Brutvögeln Vorkommen aller weiteren Tierartengruppen ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf Brutvögel ist auf die Umgebung zu verweisen. Das Plangebiet bietet keine Brutstätteneignung für Bodenbrüter, störepfindliche Arten oder Greifvögel. Es sind lediglich sogenannte Allerweltsarten (z. B. Ringeltaube, Meisenarten oder Feldsperling) zu erwarten, die in den vorhandenen Bäumen brüten können. Diese Arten unterliegen zwar als heimische Brutvögel dem Schutz nach Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie (VSRL), nicht aber dem besonderen Schutz nach Anhang I der VSRL.

Im Allgemeinen nutzen diese Vogelarten die Nester nur einmal. Werden Baumfällungen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes notwendig, werden bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst. Gemäß § 39 Abs. 5 Ziffer 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu fällen. In diesem Zeitraum kann eine Betroffenheit von Fortpflanzungsstätten nicht ausgeschlossen werden.

Für Baumfällungen sind daher die im Naturschutzgesetz vorgegebenen Zeitspannen einzuhalten.

Kampfmittel

Das Vorhaben befindet sich im kampfmittelbelasteten Bereich (ehemaliges Kasernengelände). In diesem Gebiet sind somit Funde von Kampfmitteln, insbesondere von Bombenblindgängern, möglich.

Vor der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen sind die Flächen deshalb 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 als zuständige Gefahrenabwehrbehörde zu stellen, um die weitere Verfahrensweise abzustimmen.

8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 172 umfasst eine Fläche von ca. 4.420 m², die vollständig als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel festgesetzt wird.

9. Planverwirklichung

Maßnahmen zur Bodenordnung

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

10. Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB)

10.1 Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1, 2, 3, 6 und 10 BauGB)

Für die Bevölkerung wird sich die Nahversorgung durch den geplanten Neubau qualitativ verbessern.

Aufgrund der beabsichtigten Bauausführung des neuen Marktes (z. B. vollständige Einhausung der Anlieferzone) ist nicht zu befürchten, dass die vorgesehene größere Verkaufsfläche des neuen Marktes zu Immissionen führt, die eine größere Störwirkung haben als die jetzigen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt [5], um zu klären, ob es an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte kommt (vgl. hierzu Pkt. 5.6.1). Die Ergebnisse dieser Untersuchungen weisen aus, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum eingehalten werden. Insofern sind die Belange der Bevölkerung nicht beeinträchtigt.

10.2 Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bebauten innerstädtischen Standort. Alle für eine Bebauung vorgesehenen Flächen sind bereits versiegelt, so dass bereits alle Schutzgüter überprägt sind. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind demzufolge nicht mehr berührt.

Belange des Artenschutzes sind bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten für Baumfällungen nicht betroffen (vgl. hierzu Pkt. 7.7.2).

10.3 Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Positive Effekte sind für die Wirtschaft der Stadt Halle (Saale) insofern zu verzeichnen, als mit der Umsetzung der Planung vorhandene Arbeitsplätze gesichert bzw. neue Arbeitsplätze entstehen werden.

10.4 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Die Planung wird voraussichtlich nicht zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen, weil am Standort bereits ein Lebensmittelmarkt vorhanden ist und es sich um einen integrierten Standort mit sehr guter fußläufiger und ÖPNV-Anbindung handelt.

Aufgrund der Funktion des Lebensmittelmarktes als Nahversorger für die umliegenden Wohngebiete ist auch nicht mit wesentlich größeren Kundenströmen als im Bestand zu rechnen.

10.5 Belange des städtischen Haushaltes

Mit der Durchführung des Vorhabens entstehen für die Stadt keine zusätzlichen finanziellen Belastungen. Die Planungskosten werden unter Wahrung der gemeindlichen/städtischen Planungshoheit durch den Grundstückseigentümer übernommen.

Zur Kostenübernahme durch den Eigentümer wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Dieser beinhaltet die Übernahme sämtlicher im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans entstehenden oder verursachten Kosten durch den Grundstückseigentümer. Dies umfasst insbesondere auch die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen gemäß § 19 sowie § 24 HOAI und die notwendigen Fachgutachten.

Sofern während der Aufstellung des Bebauungsplans aus städtebaulichen o. a. Gründen ein Planungsmehraufwand als sachgerecht erscheint, wird der Grundstückseigentümer die daraus resultierenden Kosten ebenfalls übernehmen.

Die Betreuung des Planverfahrens und die damit verbundene hoheitlichen Aufgaben erfolgen durch den Fachbereich Planen. Die daraus entstehenden Kosten sind im Produkt Räumliche Planung 1.51101 eingestellt.

Quellenangaben

- [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 12. März 2011 in Kraft getreten
- [2] Regionale Planungsgemeinschaft Halle: Regionaler 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] Schalltechnische Untersuchung Bericht 3975/15, Schallimmissionsprognose, Geschäftshaus, Akeleistraße in 06122 Halle (Saale), Goritzka Akustik, 19. Mai 2015
- [6] Neuverordnung der Baumschutzsatzung in der Stadt Halle (Saale), veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 21. Dezember 2011
- [7] Satzung der Stadt Halle über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen (Stellplatzsatzung) in der Fassung der 1. Änderung veröffentlicht im Amtsblatt vom 9. November 2016
- [8] Ministerium für Umwelt und Naturschutz des Landes Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt. Teil 1-3, Magdeburg 1994
- [9] Stadt Halle (Saale), Stadtplanungsamt (Hrsg.), 2012 Räumliches Leitbild Halle 2025 *plus*
- [10] Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale), Junker & Kruse im Auftrag der Stadt Halle (Saale), August 2013
- [11] Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters Netto am Standort Akeleistraße im Stadtbezirk Halle West, Junker & Kruse, Juni 2014
- [12] Kurzstellungnahme zu dem einzelhandelsrelevanten Gutachten im Hinblick auf die geplante Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters Netto am Standort Akeleistraße in Halle im Stadtbezirk Halle West, Junker & Kruse, September 2015
- [13] Regionales Einzelhandelskonzept „Nahversorgung in grundzentralen Verflechtungsräumen der Planungsregion Halle“, Stadt + Handel Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR im Auftrag der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle, November 2014