

STADT HALLE (SAALE)

Satzungsfassung zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 154

„Einkaufszentrum Vogelweide“

Begründung

31. Januar 2018

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	4
1.	Planungsanlass und -erfordernis	4
2.	Räumlicher Geltungsbereich	5
2.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	5
2.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	5
3.	Planungsziele, -zwecke und Verfahren	6
3.1	Planverfahren	6
3.2	Planungsziele und -zwecke	7
3.2.1	Übergeordnete Planungsziele	7
3.2.2	Ziele der Vorhabenplanung	8
4.	Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen	9
4.1	Übergeordnete Planungen	9
4.1.1	Landes- und Regionalplanung	9
4.1.2	Flächennutzungsplan	11
4.2	Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sowie §§ 136-179 BauGB)	12
4.2.1	Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	12
4.2.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	12
4.2.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	13
5.	Städtebauliche Situation	16
5.1	Eigentumsverhältnisse	16
5.2	Vorhandene Nutzung und Bebauung	16
5.3	Infrastruktur	17
5.3.1	Soziale Infrastruktur	17
5.3.2	Verkehrsinfrastruktur und Erschließung	17
5.3.3	Technische Infrastruktur	18
5.4	Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten	19
5.4.1	Naturräumliche Einordnung	19
5.4.2	Pflanzen und Tiere	19
5.4.3	Klima/Luft	20
5.4.4	Wasser	20
5.4.5	Topografie	21
5.4.6	Boden/Baugrund/Altlasten	21
5.4.7	Erholung	21
5.5	Sonstige Belastungen	21

6.	Planungskonzept	21
6.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept	21
6.1.1	Vorhabenplanung	21
6.1.2	Bebauungs- und Nutzungskonzept	21
6.2	Freiraum- und Grünkonzept.....	22
6.3	Verkehrskonzept.....	23
6.4	Planungsalternativen	23
7.	Begründung der Festsetzungen	24
7.1	Planungsrechtliches Grundkonzept	24
7.2	Art, Maß und Umfang der Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	24
7.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	24
7.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	26
7.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	27
7.3	Verkehrerschließung.....	27
7.3.1	Motorisierter Individualverkehr	27
7.3.2	Fußgänger und Radverkehr	28
7.3.3	Ruhender Verkehr	29
7.3.4	Zufahrt Einsatzfahrzeuge.....	31
7.3.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	31
7.4	Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a BauGB)	32
7.4.1	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) und b) BauGB)	32
7.5	Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB)	33
7.5.1	Wasserversorgung.....	33
7.5.2	Entwässerung.....	33
7.5.3	Energieversorgung	33
7.5.4	Telekommunikation.....	34
7.5.5	Abfallentsorgung.....	34
7.6	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 bis 24 BauGB).....	34
7.6.1	Lärm	34
7.6.2	Sonstige Belastungen.....	40
7.7	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5, 6 BauGB) und Hinweise	41
7.7.1	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	41
7.7.2	Hinweise	41
8.	Flächenbilanz	41
9.	Planverwirklichung	41
10.	Auswirkungen der Planung	42

A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Planungsanlass und -erfordernis

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Areal, das bereits in vollem Umfang bebaut und genutzt ist. Am Standort befindet sich ein Lebensmittelmarkt mit rund 1.200 m² Verkaufsfläche im Bestand. Die „Kaufhalle“ wurde in den 1970er Jahren für die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung der umliegenden Wohnbebauung errichtet. Diese soll durch einen Neubau ersetzt werden, u.a. weil die Bausubstanz des vorhandenen Marktes verschlissen ist und den heutigen Ansprüchen an eine moderne Verkaufseinrichtung nicht mehr genügt (z. B. Belieferung, Schallschutz, Barrierefreiheit) sowie keine Erweiterungsmöglichkeiten bietet.

Ein Vorhabenträger beabsichtigt nun, den bestehenden Lebensmittelmarkt an der Vogelweide durch einen Neubau mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1500 m² zu ersetzen.

Aus vorgenannten Gründen hat der Vorhabenträger mit Schreiben vom 25. September 2013 den Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gestellt. Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein konkretes Projekt eines Vorhabenträgers. Die Bauleitplanung wird daher nicht allgemein im Sinne einer Angebotsplanung aufgestellt, sondern projektbezogen gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan. Inhaltlich ausgestaltet wird der Plan auf der Grundlage des Konzeptes des Vorhabenträgers sowie der Regelungen des BauGB.

Das Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) besteht darin, dass nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanes der planungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit der geplanten Vergrößerung des Lebensmittelmarktes und damit der Planungsziele umgesetzt werden können. Auch um dem Konfliktbewältigungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht zu werden, ist eine bauleitplanerische Steuerung notwendig.

Mit der jetzt schon vorliegenden Bestandssituation als auch der geplanten Erweiterung der Verkaufseinrichtung (1.500 m² Verkaufsfläche Lebensmittelmarkt zuzüglich Bäcker/Café) wird eine Größenordnung erreicht, die dem Umfang der Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche = nach aktueller Rechtsprechung Vermutungsgrenze, dass großflächiger Einzelhandel vorliegt) erreicht. Da mit der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes die Grenze der Großflächigkeit überschritten wird, ist hierfür die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB nicht mehr gegeben. Aufgrund der Großflächigkeit besteht auch gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Planerfordernis, das die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel notwendig macht.

Zudem müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB sowie der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB berücksichtigt werden. Durch den zu erwartenden Anliefer- und Kundenverkehr sind Auswirkungen für das Umfeld, insbesondere auf die Belange des Lärmschutzes zu erwarten. Daher ist für die beabsichtigte Planung an dem Standort Vogelweide, an dem sich in unmittelbarer Nachbarschaft Wohngebäude befinden, eine besonders detaillierte schalltechnische Untersuchung erforderlich.

Des Weiteren soll die Verkehrserschließung des geplanten Lebensmittelmarktes neu und so organisiert werden, dass die Auswirkungen der Andienungen (Beliieferung, Kundenverkehr) den gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes gerecht werden und eine sichere Verkehrsführung gewährleistet wird.

Innerhalb des Bauleitplanverfahrens werden die Kriterien, die negative Auswirkungen für das Umfeld auslösen können, untersucht. Entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen B-Plan zur Vermeidung der negativen Auswirkungen bieten Rechtsicherheit bei der Umsetzung des Vorhabens.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Halle (Saale) südwestlich der Kreuzung Elsa-Brändström-Straße/Vogelweide/ Damaschkestraße. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Halle	3	34/50	
Halle	3	34/51	
Halle	3	34/94	Teilfläche
Halle	3	2291	Teilfläche
Wörmlitz	7	220	Teilfläche
Wörmlitz	7	218	Teilfläche

Quelle: Stadt Halle (Saale), FB Planen, Abt. Stadtvermessung

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 45 der Gemarkung Wörmlitz, Flur 7, bzw. um die ca. 25 m nach Norden verschobene nördliche Kante der an der Elsa-Brändström-Straße gelegenen Kundenparkplätze,
- im Osten durch die ca. 11 m verschobene östliche Kante des zwischen Pekinger Straße und Vogelweide verlaufenden Gehweges und die westliche Fahrbahnkante der Elsa-Brändström-Straße,
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 216 und 217 der Gemarkung Wörmlitz, Flur 7 bzw. die nördliche Gehwegkante des Fliederwegs,
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 1938/31 der Gemarkung Halle, Flur 3 und 45 der Gemarkung Wörmlitz, Flur 7.

In den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Flächen einbezogen, die die Erweiterung des Lebensmittelmarktes sowie die Anbindung an die Elsa-Brändström-Straße und die erforderliche Neuordnung bzw. Regelung der Erschließung für alle Verkehrsarten umfassen. In das Plangebiet wurde auch eine derzeit als Grünfläche genutzte Fläche einbezogen, die sich bisher im Eigentum der Stadt Halle (Saale) befand (Flurstück 34/50 (Gemarkung Halle, Flur 3), die zukünftig als Abschirmung zwischen dem geplanten Lebensmittelmarkt und der Wohnbebauung am Fliederweg dienen soll.

Die genaue Abgrenzung ist entsprechend § 9 Abs. 7 BauGB der zum Entwurf zugehörigen Planzeichnung zu entnehmen.

3. Planungsziele, -zwecke und Verfahren

3.1 Planverfahren

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30. Oktober 2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 154 „Einkaufszentrum Vogelweide“ beschlossen. Dem Aufstellungsbeschluss war ein Antrag des Vorhabenträgers vom 25. September 2013 über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens vorausgegangen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 13. November 2013 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 19 erfolgt.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bildet § 12 BauGB. Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Plan auf der Grundlage des Konzeptes des Vorhabenträgers sowie der Regelungen des BauGB.

Die Planung umfasst den Rechtsplan (Teil A) mit den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C). Bei Divergenz entscheidet die Planurkunde.

Zur Umsetzung des Vorhabens wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Halle (Saale) und dem Vorhabenträger geschlossen, der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 154 wirksam sein muss.

Da der Bebauungsplan Nr. 154 nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) entwickelt werden kann, ist dieser gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nachträglich „im Wege der Berichtigung anzupassen“ (siehe dazu Pkt. 4.1.2).

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Das ergibt sich aus:

- der Ausgangslage, dass die Fläche bereits bebaut ist und sich im Siedlungsgefüge befindet. Es handelt sich gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB um eine Maßnahme der Innenentwicklung zur Sicherung des Nahversorgungsstandortes.
- der Tatsache, dass es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 70.000 m² handelt,
- der künftigen Fläche unter 20.000 m², die im Plangebiet von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, weswegen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB auch keine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist.
- dem Umstand, dass keine weiteren Bebauungspläne in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, die ggf. auf die Fläche mit anzurechnen wären,
- der Erfüllung der weiteren Bedingungen nach § 13a Abs. 1 BauGB, da die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Bundes- bzw. Landesrecht mit der Aufstellung des Bebauungsplans weder vorbereitet noch begründet wird und keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie berührt sind.

Die Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) [13] hat ergeben, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planaufstellung zu erwarten sind. Insofern kann von einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG abgesehen werden.

Damit sind die materiellen Voraussetzungen zur Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB gegeben. In diesem Verfahren kann von einem Umweltbericht abgesehen werden.

Jedoch 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 Vorbelastung aller Schutzgüter auszugehen (vgl. hierzu Pkt. 5.4).

Von der Planung sind mit Ausnahme des Schutzgutes "Mensch" keine Schutzgüter betroffen.

Unter § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird ausgeführt, dass im beschleunigten Verfahren u. a. einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden soll.

Vorliegend ist der Ersatzneubau dringend erforderlich, da der bestehende Markt auf Dauer nicht wettbewerbsfähig ist und demzufolge Arbeitsplätze gefährdet wären.

Weiterhin wird in § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bestimmt, dass für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche unter 20.000 m² die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Das heißt, dass für den vorliegenden Bebauungsplan ein gesonderter naturschutzbezogener Ausgleich nicht erforderlich ist.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23. November 2016 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 154 „Einkaufszentrum Vogelweide“ mit der Begründung bestätigt und ihn zur öffentlichen Auslegung bestimmt (VI/2016/02256).

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans) wurde in der Zeit vom 2. Januar 2017 bis zum 3. Februar 2017 durchgeführt. Die Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 23 am 21. Dezember 2016 erfolgt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 30. November 2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB).

3.2 Planungsziele und -zwecke

3.2.1 Übergeordnete Planungsziele

Zusammenfassend sollen besonders folgende Planungsziele bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Berücksichtigung finden:

- städtebauliche und nachhaltige Neuordnung der Flächen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB
- Nutzung einer innerstädtischen Fläche, dadurch sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel gemäß 11 Abs. 3 Nr 2 BauNVO
- Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Halle (Saale) und des Stadtteiles gemäß § 1 Abs. 6 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 6 Abs. 4 BauGB zur Festigung eines zentralen Versorgungsbereichs der Nahversorgung und damit der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung
- Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes gemäß 1 Abs. 6 Abs. 1 BauGB
- Sicherung der Erschließung

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.

3.2.2 Ziele der Vorhabenplanung

Baustruktur

Zum Vorhaben liegt eine Planung der Planungsgruppe MIHA der EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH vor.

Diese sieht einen Ersatzneubau des bisherigen Lebensmittelmarktes mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.500 m² (zuzüglich Bäcker/Café) und einer Gesamtnutzfläche von ca. 2.100 m² an dem bisherigen Standort vor. Weitere Erläuterungen zum geplanten Gebäude sind unter Pkt. 6.1.1 der vorliegenden Begründung aufgeführt.

Städtebau

Im vom Stadtrat im Oktober 2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) wurde ein System von zentralen Versorgungsbereichen, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleisten, definiert. In diesem Zentrensystem wird dem Standort „Vogelweide“ die Funktion eines Nahversorgungszentrums zugewiesen. Die zulässige Verkaufsfläche des Nahversorgungsmarktes in diesem Nahversorgungszentrum soll auf maximal 1.500 m² Verkaufsfläche (zuzüglich Bäcker/Café) beschränkt bleiben. Die Realisierung eines modernen Lebensmittelmarktes als Vollversorger unterstützt das übergeordnete Planungsziel der Stadt Halle (Saale), das Nahversorgungszentrum zu stärken und damit die wohnortnahe Grundversorgung in der nördlichen Südstadt gemäß zu sichern. Daher wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich in städtebaulich prägnanter Lage in der Nähe der Kreuzung Vogelweide/Elsa-Brändström-Straße/Damaschkestraße. Dieser Bereich ist insbesondere durch die dort ansässigen Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen ein wichtiger Versorgungs- und Kommunikationspunkt für den Stadtteil. Die umgebende Wohnbebauung weist auf der Nordseite der Vogelweide, auf der Ostseite der Elsa-Brändström-Straße und in der Damaschkestraße eine hohe gestalterische Qualität auf, die durch die in jüngster Vergangenheit erfolgten Sanierungen noch gesteigert wurde.

Somit ist es auch ein Anliegen der Planung, mit einem hochwertig gestalteten Baukörper des Nahversorgungsmarktes eine Aufwertung des Standortes insgesamt zu erreichen.

Verkehr

Ziel der Planung ist, die Verkehrserschließung des geplanten Lebensmittelmarktes für eine sichere Verkehrsführung neu zu ordnen und aufzuwerten. Dabei ist zu beachten, dass die Auswirkungen der Andienungen (Belieferung, Kundenverkehr) den gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes gerecht werden. Deshalb soll sowohl die Pkw- als auch die Lkw-Erschließung über die Elsa-Brändström-Straße und die hier vorhandenen Parkplätze erfolgen.

Das Plangebiet wird von einem stark frequentierten Fußgänger- und Radfahrerstrom zwischen Fliederweg/ Pekinger Straße und Vogelweide gequert, da es die Verbindung zwischen dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiet und dem Kreuzungsbereich Elsa-Brändström-Straße/Vogelweide herstellt. Dort befinden sich sowohl die Straßenbahnhaltestellen als auch die bereits erwähnten weiteren Versorgungseinrichtungen.

Da der Fußgänger- und Radfahrerstrom die geplante Zufahrt zum Lieferhof quert, sind verkehrsorganisatorische und straßenraumgestalterische Maßnahmen zur weitestgehenden Vermeidung von Konflikten zwischen der Anlieferung einerseits und den Fußgängern und Radfahrern andererseits erforderlich.

Zudem wird darauf geachtet, dass alle auf den neuen Lebensmittelmarkt zuführenden und seinen Standort tangierenden Zuwegungen barrierefrei erstellt werden.

Es ist eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Kundenparkplätzen vorgesehen.

Immissionsschutz

Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Verbesserung der Immissionssituation im Umfeld des Lebensmittelmarktes.

Der Standort ist aktuell geprägt durch die Verkaufseinrichtung im Bestand und die umliegende Wohnbebauung. Diese gewachsene Situation besteht seit rund 40 Jahren. Deshalb werden erforderliche Schallschutzmaßnahmen vom Schutzanspruch eines „Allgemeinen Wohngebietes“ ausgehen.

4. Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen

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.

Die kreisfreie Stadt Halle (Saale) gehört zur Planungsregion Halle und wird neben Magdeburg und Dessau 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 Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken.“ ... (Z 33)

Relevant für die vorliegende Planung sind weiterhin folgende Ausführungen:

„Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig

- *die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsbereichen genutzt ... werden.“ (G 13)*

„Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Bau-nutzungsverordnung 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 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.“ (Z 48)

Die Festsetzung eines großflächigen Einzelhandelbetriebes im Oberzentrum Halle (Saale) geht mit diesen Zielen konform, da einerseits keine unversiegelten Flächen neu in Anspruch genommen werden, sondern eine Bestandsfläche neu bebaut wird. Andererseits erfolgt die Planung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Einklang mit der zentralörtlichen Versorgungsfunktion des Oberzentrums Halle (Saale). Der Standort ist städtebaulich integriert, gefährdet nicht, sondern stärkt die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, liegt im Kreuzungspunkt mehrerer Linien des ÖPNV und ist über Fuß- und Radwege zu erreichen.

- **Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle**

Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle hat den **Regionalen Entwicklungsplan** für die Planungsregion neu 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.

Der Regionale Entwicklungsplan gibt unter Z 5.2.7 die raumordnerischen Vorgaben des LEP wieder.

In ihm finden sich darüber hinaus folgende, für das Plangebiet relevante Ausweisungen:

Das Plangebiet liegt im Oberzentrum Halle (Saale) 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.)

Dementsprechend erfolgt der Neubau am bisherigen Standort im Einklang mit den übergeordneten regionalen Entwicklungszielen.

Weitere Festlegungen, durch die der vorhabenbezogene Bebauungsplan berührt 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 einer maximale Verkaufsfläche von 1500 m². Somit wird mit der vorliegenden Planung, die das Ziel verfolgt, die wohnortnahe Grundversorgung der

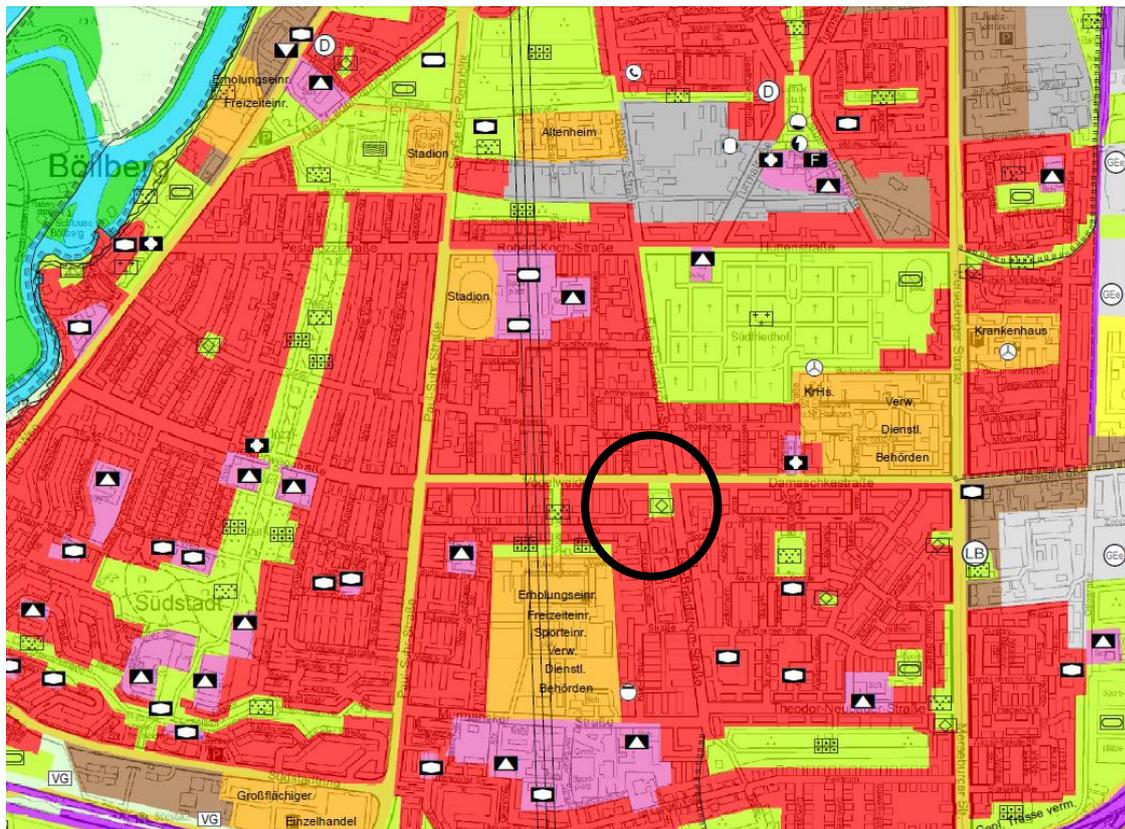
Bevölkerung im südlichen Stadtgebiet zu sichern und zu verbessern, den Ergebnissen des REHK entsprechen.

4.1.2 Flächennutzungsplan

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 154 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) im westlichen Teil als Wohnbaufläche und im östlichen Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung begrünter Stadtplatz ausgewiesen.

Abb. 1: Ausschnitt aus der Planzeichnung des FNP



Aufgrund der geplanten Größe der Verkaufseinrichtung (1.500 m² Verkaufsfläche Lebensmittelmarkt zuzüglich Bäcker/Café) wird die Fläche im Bebauungsplan als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll, 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“. In diesem Fall ist „der Flächennutzungsplan ... im Wege der Berichtigung anzupassen“.

Daran ist lt. BauGB die Bedingung geknüpft, dass die geordnete Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden darf. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben, da der geplante Neubau der Sicherung der Nahversorgungsfunktion dient und somit den Zielen der Stadtentwicklung entspricht (vgl. Pkt. 4.1.5).

Die Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt nach Inkrafttreten und Bekanntmachung des Bebauungsplans, in dem ein Vorher-Nachher-Plan der betroffenen Fläche erstellt wird und auf der Internetseite der Stadt Halle (Saale) veröffentlicht wird.

4.2 Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sowie §§ 136-179 BauGB)

4.2.1 Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Im **Landschaftsrahmenplan** von 1997, der für Teilaspekte 2013 fortgeschrieben wurde, und im Vorentwurf des **Landschaftsplans** von 1994 der Stadt Halle (Saale) ist das Plangebiet als Teil einer Wohnbaufläche dargestellt.

Hinsichtlich der Landschaftsgliederung ist das Plangebiet den Stadtlandschaften zugeordnet.

Im *Landschaftsrahmenplan* ist das Plangebiet dem Teilraum 10 Halle-Süd mit Gesundbrunnen/Vogelherd/Scholle/Rosengarten/Bergmannstrost/Dieselstraße/Buna-Siedlung zugeordnet. Von den für den Teilraum im Leitbild genannten Zielen sind die folgenden für das Plangebiet relevant:

- Stadtstruktur und Stadtbild erfordern die Beachtung der Grünachsen bzw. Verbindungen Pestalozzipark, Vogelherd/Riebeckstraße und Südstraße/Lutherplatz/Südfriedhof/Am Grünen Feld. Räumliche Querzüge zur Saaleaue sollen aufgewertet werden (Fuß- und Radwegverbindungen). Alleen und Baumreihen prägen die Hauptstraßen.
- Die Bebauungsstrukturen weisen einen hohen Durchgrünungsgrad auf und sind wesentliche Voraussetzung für günstige klimatische und klimahygienische Bedingungen.

Der *Landschaftsplan* der Stadt Halle (Saale) sieht die Pflanzung von straßenbegleitenden Baumreihen entlang der Vogelweide und der Elsa-Brändströmstraße vor.

Das Plangebiet unmittelbar betreffende Vorgaben gibt es nicht.

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.

Im ISEK werden das dreistufige Zentrenmodell und die Zentrenzielplanung der Stadt erläutert. Darin ist der Standort Vogelweide als Nahversorgungszentrum genannt.

Analog wird im „Räumlichen Leitbild Halle 2025 plus“ [9] unter Pkt. 4.5 (Städtische Zentren – Schwerpunkte von Kultur, Handel und Dienstleistungen) formuliert: „Die Nahversorgungszentren Büschdorf, ... und Vogelweide sollen in ihrer Angebots- und Funktionsvielfalt erhalten und weiterentwickelt werden“.

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).

Im Fachbeitrag Städtische Zentren/Einzelhandel (Konzeptteil D) des vorliegenden ISEK-Entwurfs wird der Standort Vogelweide als Nahversorgungszentrum gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept genannt.

Im Teilraumkonzept Hallescher Süden werden als teilraumspezifische Ziele und Leitlinien genannt:

„Die städtebauliche Qualität, die Aufenthaltsqualität, das Angebot und die Ausstattung sowie die Erreichbarkeit der Zentren sollen verbessert werden, u. a. durch den Um- bzw. Neubau von Einzelhandelsbetrieben (z. B. in den Nahversorgungszentren Vogelweide und Silberhöhe), Um die „Discounterlastigkeit“ der Nahversorgung abzubauen, werden Ansiedlungen von Supermärkten mit Vollsortiment unterstützt – soweit dies nicht den Zielen des Zentrenkonzeptes widerspricht.“

Als Projektbeispiel wird der Ersatzneubau des EDEKA-Marktes im Nahversorgungszentrum Vogelweide (B-Plan Nr. 154 „Einkaufszentrum Vogelweide“) ausdrücklich genannt.

Der Entwurf des ISEK hat vom 20. Oktober 2016 bis zum 2. Dezember 2016 öffentlich ausgelegen. Es wird im Herbst 2017 voraussichtlich vom Stadtrat beschlossen.

4.2.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die Stadt Halle (Saale) hat ihr **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** fortgeschrieben, um den Anforderungen der Einzelhandelssteuerung auch im Sinne der veränderten Rahmenbedingungen und neuen, rechtlichen Bestimmungen (u.a. Novellierung Baugesetzbuch, Rechtsprechung) zu entsprechen [10]. Das Konzept wurde in der Stadtratsitzung am 30. Oktober 2013 beschlossen. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist das Plangebiet als Teil des Nahversorgungszentrums Vogelweide ausgewiesen.

Die folgende Graphik verdeutlicht die Lage des Plangebietes innerhalb des Nahversorgungszentrums Vogelweide.

Abb. 2: Lage des Plangebietes innerhalb des Nahversorgungszentrums Vogelweide
(Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept)



Als Entwicklungsziel für die *Nahversorgung* wird unter Pkt. 8.1.5 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes die Gewährleistung eines wohnungsnahen (und somit auch fußläufigen) sowie möglichst flächendeckenden Nahversorgungsangebotes genannt.

Eine Verkürzung der in der Stadt erforderlichen Wege zum Lebensmitteleinkauf dient zum einen umwelt- und verkehrspolitischen Belangen. Zum anderen ist eine "Stadt der kurzen Wege" aber auch für die immobileren Teile der Bevölkerung von erheblicher Bedeutung.

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dient der Festigung eines zentralen Versorgungsbereichs der Nahversorgung und damit der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Das Vorhaben entspricht den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Das verdeutlicht die nachfolgende Tabelle:

Tab. 1: Übersicht zum Nachweis der Konformität der Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept

	<i>Einzelhandels- und Zentrenkonzept</i>	<i>vorhabenbezogener Bebauungsplan</i>
Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche	Stärkung der Nahversorgung durch geplanten Neubau eines Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter
Entwicklungsziele/ Handlungsempfehlungen	Erhalt und Stärkung des Nahversorgungszentrums zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung in der nördlichen Südstadt Modernisierung des Magnetbetriebes, der als wesentlichster Anbieter für die Zukunftsfähigkeit und das Funktionieren des Nahversorgungszentrums von entscheidender Bedeutung ist	Neubau eines hochwertig gestalteten Lebensmittelmarktes, der zu einer Aufwertung des Standortes insgesamt führt. Öffnung des Gebäudes zum Freiraum Bäcker mit Sitzbereich (innen und Freisitz)
Städtebauliche Situation	Aufgrund des Kreuzungsbereiches keine durchgängigen zusammenhängenden Laufwegen. Edeka-Gebäude als Magnetbetrieb nicht mehr zeitgemäß (jedoch Planung zum Abriss und Neubau vorhanden). Freifläche vor dem Edeka-Markt (mit temporärer Nutzung durch Marktbeschicker) bietet Potenzial für eine städtebauliche Aufwertung.	Verbesserung der städtebaulichen Situation durch Neubau Lebensmittelmarkt (Gestaltung, Anlieferung, Immissionen, ...) geplanter Freisitz trägt zur Verbesserung der urbanen Qualität des Raumes bei
Einzelhandelsstruktur	überwiegend Nahversorgungsangebot im Kreuzungsbereich Vogelweide/Damaschkestr./Elsa-Brändström-Str. großflächiger Edeka als einziger Magnetbetrieb (Planung zum Abriss und Neubau) darüber hinaus kleinteiliger Einzelhandelsbesatz bei relativ geringer Einzelhandelsdichte und räumlich vom Edeka-Standort abgesetzt. Sortimentsschwerpunkt: Nahrungs- und Genussmittel neben dem Vollsortimenter ergänzen 2 Apotheken, 2 Bäckereien, ein Schmuckladen, ein Optiker und ein Tabakladen das Zentrum ergänzendes Angebot durch Wochenmarkt auf der Freifläche vor dem Edeka-Markt	vorhabenbezogener Bebauungsplan dient der Schaffung von Planungsrecht, das Voraussetzung für die Realisierung des geplanten Neubaus des Edeka-Marktes entsprechend den Handlungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept

5. Städtebauliche Situation

5.1 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 34/50 und 34/94 der Gemarkung Halle, Flur 3 sowie die Flurstücke 218 und 220 der Gemarkung Wörmlitz, Flur 7 befinden sich in städtischem Eigentum. Für das Flurstück 34/51 der Gemarkung Halle, Flur 3 ist die EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH verfügungsbefugt. Die EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH hat das Flurstück 34/50 vollständig und das Flurstück 34/94 anteilig erworben. Auch das Grundstück 220 an der Elsa-Brändström-Straße, auf dem vom Vorhabenträger Stellplätze errichtet wurden, wurde anteilig vom Vorhabenträger erworben.

Vor Erwerb der für die Planung benötigten Grundstücke durch den Vorhabenträger war für Teilflächen, auf denen sich öffentliche Stellplätze befinden, welche an anderer Stelle neu errichtet werden sollen, ein Einziehungsverfahren gemäß § 8 Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) notwendig.

Die Genehmigung zur Einziehung des betreffenden Flurstücks liegt durch das LVA seit dem vor. Die Rechtskraft war am gegeben. Der am 17. Mai 2017 geschlossene Kaufvertrag formuliert, dass vorbehaltlich des positiven Ausgangs des Einziehungsverfahrens das Flurstück in das Eigentum von EDEKA-MIHA geht. Somit befindet sich das betreffende Flurstück zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind damit gegeben.

5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung

Der Standort fungiert bereits seit vielen Jahren als Nahversorgungszentrum für die angrenzenden Wohngebiete. Der vorhandene Markt ist eingeschossig. Die östlich angrenzende Freifläche wurde im Zusammenhang mit der Errichtung der bestehenden Verkaufseinrichtung in den 1970er Jahren gestaltet. Sie verfügt über einen umfangreichen Gehölzbestand (überwiegend Linden und Kastanien). Der inmitten von Wohngebieten gelegene Platz ist als Treff- und Kommunikationspunkt etabliert. Allerdings sind die am Standort befindlichen Gehwege aufgrund fehlender Instandhaltung in einem sehr schlechten Zustand.

In der Nähe der Kreuzung Vogelweide/Elsa-Brändström-Straße befindet sich eine Metallplastik aus den 1970er Jahren, die an den ersten Weltraumflug von Juri Gagarin erinnert.

Der an die Elsa-Brändström-Straße angebundene Parkplatz wurde im Jahr 2005 vom Vorhabenträger errichtet und im Baulastenverzeichnis der Stadt Halle (Saale) öffentlich-rechtlich für diese Nutzung gesichert. Auf der Südseite wurden zwischen die Parktaschen Eschen gepflanzt.

Bei dem auf der Südseite des Nahversorgungsmarktes am Fliederweg vorhandenen Parkplatz handelt es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche (Flurstück 34/94), die teilweise für die Umsetzung der Planung benötigt wird (vgl. Pkt. 5.1 und 9 zum erforderlichen Einziehungsverfahren). An der Nordostecke dieses Parkplatzes befindet sich eine Gasdruckregleranlage der EVH (vgl. hierzu Pkt. 5.3.3), die zukünftig bestehen bleiben soll.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch Wohnbebauung geprägt. Nordwestlich und südöstlich grenzt viergeschossiger Geschosswohnungsbau aus den 1960er Jahren an. Im südlich gelegenen Fliederweg überwiegen Ein- und Zweifamilienhäuser. Auf der Ostseite der Elsa-Brändström-Straße sind dreigeschossige Mehrfamilienhäuser aus den 1930er Jahren vorhanden, die in jüngster Zeit aufwändig saniert wurden. Im Kreuzungsbereich Vogelweide/Elsa-Brändström-Straße/Damaschkestraße befinden sich, überwiegend in den Erdgeschossen der Wohnhäuser, verschiedene Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungseinrichtungen wie Ärztehaus, Apotheke, Optiker, Uhrmacher, Sonnenstudio und Friseur.

5.3 Infrastruktur

5.3.1 Soziale Infrastruktur

Am Standort sind verschiedene Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke vorhanden:

Im nordwestlichen Bereich der Kreuzung Elsa-Brändström-Straße/Vogelweide befindet sich ein Ärztehaus mit verschiedenen Arztpraxen und eine Praxis für Physiotherapie.

5.3.2 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist durch die ca. 800 m östlich verlaufende Bundesstraße B 91 (Merseburger Straße) sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Über die Damaschkestraße wird die Verbindung zwischen Plangebiet und Merseburger Straße hergestellt.

Das Plangebiet selbst ist verkehrstechnisch vollständig erschlossen. Die nördlich des Plangebietes verlaufende Vogelweide und die östlich gelegene Elsa-Brändström-Straße sind innerstädtische Hauptverkehrsachsen mit zweigleisiger Straßenbahnführung in Mittellage des Straßenraums.

Die Zufahrt für die Lieferfahrzeuge erfolgt momentan aus Richtung Süden über den Fliederweg bzw. die Pekinger Straße.

Fuß- und Radwege

Östlich der bestehenden Verkaufseinrichtung verläuft in Nord-Süd-Richtung ein zwischen sechs und neun Meter breiter Fußweg. Dieser Weg zwischen Fliederweg/Pekinger Straße und Vogelweide wird von Fußgängern und Radfahrern stark frequentiert und ist die Verbindung zwischen dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiet und dem Kreuzungsbereich Elsa-Brändström-Straße/Vogelweide. Dort befinden sich sowohl die Straßenbahnhaltestellen als auch weitere Versorgungseinrichtungen (z. B. Apotheke, Bäcker mit Café).

Dieser Weg erschließt gleichzeitig den Kundeneingang des Lebensmittelmarktes, der sich auf der Ostseite des Gebäudes befindet.

Weitere Fußwege verlaufen südlich des Kundenparkplatzes zur Elsa-Brändström-Straße sowie diagonal über die Grünfläche in Richtung Kreuzung Vogelweide/Elsa-Brändström-Straße. Der diagonal über die Grünfläche verlaufende Weg wird auch stark von Radfahrern frequentiert.

In der Elsa-Brändström-Straße existiert an der Westseite ein baulich abgetrennter Radweg und an der Ostseite ein Schutzstreifen für Radfahrer (sowohl südlich als auch nördlich des Knotens Vogelweide). In der Vogelweide existieren beidseitig Schutzstreifen. In der Damaschkestraße existieren beidseitig baulich abgetrennte Radwege (mit Ausnahme der Knotenpunktbereiche).

Ruhender Verkehr

Im südlichen Teil des Flurstücks 220 befinden sich 31 über die Elsa-Brändström-Straße erschlossene Kundenstellplätze (davon 2 für Behinderte).

15 öffentliche Stellplätze sind auf der Nordseite des Fliederwegs auf dem Flurstück 34/94 vorhanden. Weitere öffentliche Stellplätze sind südlich des Fliederwegs auf dem Flurstück 218 vorhanden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird von mehreren Straßenbahnlinien der HAVAG tangiert (Tageslinien 2, 3 und 8), die alle im Kreuzungsbereich Vogelweide/Elsa-Brändström-Straße halten. Haltestellen befinden sich an allen vier Kreuzungsarmen. Die Buslinie 26 der HAVAG hält etwas weiter nördlich in der Elsa-Brändström-Straße in Höhe der Hufeland-Apotheke.

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

5.3.3 Technische Infrastruktur

Da das Plangebiet bereits heute bebaut und genutzt ist, ist die Ver- und Entsorgung mit technischer Infrastruktur gegeben.

Abwasser/HWS

Das Plangebiet ist bereits an das bestehende Abwassernetz angeschlossen. Die Erschließung erfolgt durch den im Fliederweg verlaufenden Mischwasserkanal DN 350.

Trinkwasser/HWS

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem vorhandenen Netz. Das Plangebiet ist durch die im Fliederweg vorhandene Trinkwasserleitung erschlossen.

Löschwasser/ Kommune

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt aus dem angrenzenden Trinkwassernetz.

Strom/EVH

Auf der Nordseite des Fliederwegs (Flurstück 34/94) und am westlichen Rand des Flurstücks 34/50 verlaufen neu verlegte Mittelspannungsleitungen der Energieversorgung Halle GmbH (EVH), die nicht überbaut werden dürfen und zu denen die Mindestabstände nach Werknorm (WN 40.1000 Netz Halle) einzuhalten sind.

Die im Bereich der bestehenden Kundenstellplätze noch vorhandenen alten Mittelspannungskabel wurden stillgelegt.

Der südliche Teil des Plangebietes wird außerdem von einer Kommunikationstechnikanlage der EVH berührt. Diese verlaufen parallel zu den Mittelspannungskabeln.

Gas/EVH

In unmittelbarer Nähe des Lebensmittelmarktes befinden sich eine Gasdruckregelanlage (GDRA) und Gashochdruckleitungen. Die Gashoch- (DN 100 St) und -niederdruckleitungen (DN 300 PE) queren den südlichen Teil des Plangebietes zwischen Elsa-Brändström-Straße und GDRA.

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas aus dem Ortsverteilnetz ist möglich (vgl. hierzu Pkt. 7.5.3).

Fernwärme/EVH

Auf der Nordseite des Fliederwegs (Flurstück 34/94) und am westlichen Rand des Flurstücks 34/50 verlaufen erdverlegte Fernwärmeversorgungsleitungen. Diese wurden in den Jahren 2015 und 2016 neu verlegt.

Telekommunikation/Telekom

Im Bereich der westlichen Gehwegkante des Gehwegs entlang der Elsa-Brändström-Straße verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Rohrleitung der Telekom. Eine weitere Rohrleitung der Telekom quert das Plangebiet in Ost-West-Richtung (vgl. Planzeichnung).

In die Planzeichnung wurde der vorhandene Leitungsbestand, von dem nicht zu erwarten ist, dass er aufgrund der vorliegenden Planung verlegt werden muss, übernommen.

5.4 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

5.4.1 Naturräumliche Einordnung

Gemäß der Landschaftsgliederung für das Land Sachsen-Anhalt [8] 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.

Der Standort 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.

Das Landschaftsbild der nördlichen Südstadt wird durch eine relativ hohe Dichte und den mehrgeschossigen Wohngebäuden bestimmt. Die Bebauung ist zum Teil geschlossen und zum Teil offen (Zeilenbebauung). Die Wohnhöfe weisen einen hohen Anteil an Grünflächen mit Rasenflächen und Gehölzstrukturen auf. Straßen und Plätze sind versiegelt und weisen nur geringe Vegetationsbestände auf.

5.4.2 Pflanzen und Tiere

Nördlich des vorhandenen Baukörpers sind vier Japanische Schnurbäume (*Styphnolobium japonicum*) vorhanden und südlich davon zwei Linden.

Die östlich angrenzende Freifläche weist einen erhaltenswerten Baumbestand auf (überwiegend Kastanien und Linden, außerdem Eschen, Robinien, Eschenahorn und einzelne Eichen), der der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) [6] unterliegt. Auf den übrigen

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

In der nachfolgenden Übersicht werden nur die im Zuge der Umsetzung des Vorhabens entfallenden Bäume aufgelistet; diese sind im Vorhaben- und Erschließungsplan als zu fällende dargestellt.

Nr.	Baumart		Stamm- umfang		Kronen- durchmesser
1	Acer negundo	Eschenahorn	0,55 m	6-stämmig	7,0 m
2	Acer negundo	Eschenahorn	0,45 m	1-stämmig	3,0 m
3	Populus hybr.	Pappel	0,70 m	1-stämmig	5,0 m
4	Acer negundo	Eschenahorn	0,45 m	5-stämmig	2,0 m
5	Acer negundo	Eschenahorn	0,55 m	3-stämmig	6,0 m
6	Tilia cordata	Winter-Linde	1,20 m	1-stämmig	11,0 m
7	Tilia cordata	Winter-Linde	1,50 m	1-stämmig	16,0 m
8	Fraxinus excelsior	Esche	0,30 m	1-stämmig	2,0 m

Gemäß § 3 Nrn. 1 und 4 der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) unterliegen nur die Winter-Linden dem besonderen Schutz nach dieser Satzung und sind bei einer Fällung zu ersetzen (vgl. Pkt. 7.4.1).

Das Plangebiet insgesamt hat hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Struktur- sowie Artenvielfalt nur geringe Bedeutung. Es ist weder von einem Vorkommen gefährdeter oder geschützter Tier- und Pflanzenarten auszugehen, noch liegen Erkenntnisse über ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten vor. 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. Der Abstand vom Rand des Plangebietes zur Saale als Bestandteil des FFH 0141 LSA Saale-, Elster-, Luppe-Aue zwischen Merseburg und Halle sowie des SPA 0021 LSA Saale-Elster-Aue südlich Halle beträgt ca. 1.800 m. Trinkwasserschutzgebiete sowie sonstige nach Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz zu beachtende Schutzgebiete sind von der Überplanung ebenfalls nicht betroffen, auch keine Kultur- oder Sachgüter.

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.

5.4.4 Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Wasserflächen vorhanden.

5.4.5 Topografie

Das Gelände ist relativ eben. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 110,10 m ü. NHN und ca. 112,29 m ü. NHN.

5.4.6 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. Lediglich in dem neu in die Nutzung einzubeziehenden Flurstück 34/50, das derzeit als Garten genutzt wird, sind noch natürliche Bodenfunktionen vorhanden.

5.4.7 Erholung

Eine naturbezogene Erholungsfunktion weist das Plangebiet selbst nicht auf.

5.5 Sonstige Belastungen

Das Plangebiet befindet sich nicht im Achtungsabstand von Betreibern, die der Störfallverordnung unterliegen.

6. Planungskonzept

6.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

6.1.1 Vorhabenplanung

Zum Vorhaben liegt eine Planung der Planungsgruppe MIHA der EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH vor.

Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde die Entwurfsplanung mit Stand März 2016 zu Grunde gelegt. Diese sieht einen Lebensmittelmarkt mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.500 m² (zuzüglich Bäcker/Café) und einer Gesamtnutzfläche von ca. 2.100 m² vor. Er wird überwiegend eingeschossig sein. Der Eingangsbereich mit Windfang ist an der Südostecke vorgesehen. Nördlich davon ist ein Bäcker mit Außensitzbereich vorgesehen. In diesem Bereich ist auch die größte Gebäudehöhe mit ca. 9 bis 10 m geplant.

Nach den bisherigen planerischen Überlegungen ist beabsichtigt, dass sich die Fassade im Eingangs- und Bäcker-Außensitzbereich an der südöstlichen Gebäudeecke großzügig öffnen wird.

Die Nebenräume befinden sich im Wesentlichen an der westlichen Längsseite, wo entsprechende Fenster- und Türöffnungen nötig sind. Die eingehaute Anlieferzone mit Rolltor und Rampe sieht der Entwurf an der südwestlichen Gebäudeecke vor.

6.1.2 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Das Plangebiet befindet sich in städtebaulich prägnanter Lage in der Nähe der Kreuzung Vogelweide/Elsa-Brändström-Straße/Damaschkestraße. Dieser Bereich ist insbesondere durch die dort ansässigen Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen ein wichtiger Versorgungs- und Kommunikationspunkt für den Stadtteil.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) sieht ein System von zentralen Versorgungsbereichen vor, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleisten. In diesem Zentrensystem übernimmt der Standort „Vogelweide“ die Funktion als Nahversorgungszentrum. Die zulässige Verkaufsfläche des Nahversorgungsmarktes in diesem Nahversorgungszentrum soll auf max. 1.500 m² Verkaufsfläche (zuzüglich Bäcker/Café) beschränkt bleiben. Die Realisierung eines modernen Lebensmittelmarktes unterstützt das übergeordnete Planungsziel der Stadt Halle (Saale).

Gemäß den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung sollen in Nahversorgungszentren vor allem Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment angesiedelt werden. Die Hallesche Sortimentsliste umfasst folgende 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.

Der geplante Lebensmittelmarkt wird diese Sortimente als Kernsortimente sowie ergänzende Nebensortimente anbieten.

Die umgebende Wohnbebauung weist auf der Nordseite der Vogelweide, auf der Ostseite der Elsa-Brändström-Straße und in der Damaschkestraße eine hohe gestalterische Qualität auf, die durch die in jüngster Vergangenheit erfolgten Sanierungen unterstrichen wird.

Anliegen der Planung ist es, mit einem hochwertig gestalteten Baukörper des Lebensmittelmarktes eine Aufwertung des Standortes insgesamt zu erreichen.

Vorgesehen ist ein sachlicher, farblich akzentuierter Baukörper mit Flachdach, dessen oberer Abschluss durch eine Attika betont wird. Das Gebäude wird sich durch großflächige Verglasungen der Fassade zum Freiraum öffnen, so dass sowohl Einblicke von außen nach innen als auch Ausblicke in den Freiraum ermöglicht werden. Dies ist an der Südostecke des Gebäudes vorgesehen, wo sich die Eingänge sowie ein überdachter und möblierter Sitzbereich des Bäckers befinden wird. Auch im Inneren ist geplant, dass sich dieser Bereich gestalterisch und optisch vom übrigen Markt unterscheidet.

Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Verbesserung der Immissionssituation im Umfeld des Lebensmittelmarktes.

Mit Schallschutzmaßnahmen wird eine Verbesserung der Immissionssituation erreicht werden. In diesem Zusammenhang wird für die benachbarten Wohngebäude der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes festgelegt (vgl. hierzu Pkt. 7.6).

In das Plangebiet einbezogen wurde eine derzeit als Grünfläche genutzte Fläche im Eigentum der Stadt Halle (Saale). Die Fläche fungiert als Abschirmung zwischen dem geplanten Lebensmittelmarkt und der Wohnbebauung am Fliederweg, in dem eine Grünfläche mit Bäumen festgesetzt wird.

6.2 Freiraum- und Grünkonzept

Die grünordnerischen Maßnahmen orientieren sich an den übergeordneten Leitbildern des Landschaftsrahmen- sowie des Landschaftsplanes:

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

Durch den hohen Versiegelungs- und Bebauungsgrad des Plangebietes sind die meisten naturräumlichen Potentiale und Schutzgüter bereits nur noch sehr eingeschränkt funktions-tüchtig. Als Zielvorstellung gilt deshalb, den vorhandenen Zustand zu stabilisieren und mittels der getroffenen grünordnerischen Maßnahmen ggf. zu verbessern.

6.3 Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über das unmittelbar angrenzende Straßennetz gesichert. Dieses ist entsprechend ausgebaut und in der Lage, das durch Umsetzung der Planung induzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Ziel der Planung ist, die Verkehrserschließung des geplanten Lebensmittelmarktes so zu organisieren, dass die Auswirkungen der Andienungen (Belieferung, Kundenverkehr) den gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Schallschutzes gerecht werden (vgl. hierzu Pkt. 7.6).

6.4 Planungsalternativen

Standort

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für dieses Plangebiet nicht. Es handelt sich, wie bereits ausgeführt, um eine auch bisher für einen Lebensmittelmarkt genutzte Fläche, die laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept Teil des Nahversorgungszentrums Vogelweide ist. Da die bereits bebaute und versiegelte Fläche neu bebaut werden soll, auch um damit die Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche an anderer Stelle im Stadtgebiet zu vermeiden, kommt ein anderer Standort nicht in Frage.

Im Plangebiet sind zahlreiche Vorbelastungen zu verzeichnen. Insbesondere ist im Hinblick auf Standortalternativen die anthropogene, d. h. durch den Menschen verursachte, Überprägung zu nennen. Zudem ist der Standort bereits erschlossen und bebaut.

Planinhalte

Auch hinsichtlich der Planinhalte bestehen keine grundsätzlichen Alternativen, da bei der Einordnung des Gebäudes vor allem Belange des Schallimmissionsschutzes zu beachten waren. Diese und der Grundstückszuschnitt führten zu einer Nord-Süd-Ausrichtung des Gebäudes. Die Anordnung der Anlieferung auf der Westseite des Gebäudes ermöglicht das Wenden der Lieferfahrzeuge. Damit werden Rückwärtsfahrten im öffentlichen Fußgängerbereich vermieden.

7. Begründung der Festsetzungen

7.1 Planungsrechtliches Grundkonzept

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 bestehendes Nahversorgungszentrum gestärkt werden.

Dies erfolgt durch die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel.

Die Planung umfasst den Rechtsplan (Teil A) mit den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C). Der Rechtsplan bestimmt die Zulässigkeit nach § 30 Abs. 2 BauGB. Der Vorhaben- und Erschließungsplan legt das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen hinsichtlich ihrer städtebaulich relevanten Parameter fest. Bei Divergenz entscheidet die Planurkunde.

7.2 Art, Maß und Umfang der Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

7.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, in Verbindung mit § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

TF 1.1 Festgesetzt wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel. .

TF 1.1.1 Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.500 m² Verkaufsfläche.

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

Hallesche Sortimentsliste:

(Auszug, nur zentren- und 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

Der bestehende Lebensmittelmarkt ist nahversorgungsrelevant für die nördliche Südstadt von Halle (Saale). Mit den o. g. Festsetzungen wird ein Ersatzneubau für den bestehenden Lebensmittelmarkt in städtebaulich prägnanter Lage 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 (Saale).

Die Stadt Halle (Saale) ist zur Sicherung städtebaulicher Zielsetzungen und im Zuge der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes bestrebt, für die beabsichtigte Entwicklung im Plangebiet eine planungsrechtliche Grundlage zu erarbeiten, die eine funktionsgerechte Einordnung des Lebensmittelmarktes innerhalb des Nahversorgungszentrums Vogelweide für die Zukunft sichert. Dies soll auch in Übereinstimmung mit wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers erfolgen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen untersetzen die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierte städtebauliche Zielvorstellung des Erhalts und der Stärkung der oberzentralen Funktion von Halle (Saale). Die Festsetzungen dienen somit unmittelbar der Umsetzung dieses Konzeptes in Planungsrecht.

Das Ziel der Steuerung besteht **nicht** darin, 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.

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 außerhalb dieser Zentren mit dem Ziel, die urbanen Qualitäten einer lebendigen Stadt zu erhalten. Sie dienen damit auch der Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Die Nahversorgung stellt ein wesentliches Element der Lebensqualität der Wohnbevölkerung dar, deren Schutz und Sicherung sind folglich eine relevante kommunale Aufgabenstellung.

Mit den vorstehenden Festsetzungen wird aber auch sichergestellt, dass mit der Neubebauung und der damit verbundenen Vergrößerung der Verkaufsfläche keine schädlichen Auswirkungen auf das im Einzelhandels- und Zentrenkonzept herausgearbeitete hierarchische Zentrengefüge verbunden sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Lebensmittelmarkt (max. 1.500 m² Verkaufsfläche) und der Laden (max. 100 m² Verkaufsfläche) im Sinne des Vorhabengriffs des BauGB als ein einheitliches Vorhaben anzusehen sind.

Darüber hinaus wird die folgende bedingte Festsetzung getroffen:

TF 1.2 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Die Festsetzung ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB erforderlich, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Sondergebiet Einzelhandel festsetzt. Mit der getroffenen Festsetzung können somit nur solche Vorhaben umgesetzt werden, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat. Die Festsetzung beinhaltet gleichzeitig eine aufschiebende Bedingung. Mit ihr wird ermöglicht, dass andere Vorhaben als das, zu dessen Realisierung der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, jeweils erst zulässig werden, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert wird. Will der Vorhabenträger das (zunächst) errichtete Vorhaben im Rahmen des vom Bebauungsplan zugelassenen Spektrums ändern, kann er in Übereinstimmung mit der Kommune den Durchführungsvertrag ändern bzw. - wenn der Durchführungsvertrag bereits vollständig abgewickelt ist - einen neuen Durchführungsvertrag abschließen. Mit dieser Änderung - als Eintritt der aufschiebenden Bedingung - wird das nunmehr vom Durchführungsvertrag erfasste Vorhaben zulässig und kann genehmigt werden, ohne dass der Bebauungsplan bzw. der Vorhaben- und Erschließungsplan einer Änderung bedarf.

„Mit den Regelungen des § 12 Abs. 3a BauGB soll vermieden werden, dass nach Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sich als notwendig herausgestellte Änderungen der beabsichtigten oder schon durchgeführten Bauvorhaben eines Verfahrens zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedürfen. In Verfolgung dieser Zielsetzung liegt § 12 Abs. 3a BauGB das Regelungskonzept zugrunde, dass für die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen ist, dass die festgesetzten Nutzungen in Bezug auf ihre Zulässigkeit als aufschiebend bedingt zu behandeln sind, wobei Bedingung die entsprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag ist.“

„Der Sache nach zielt § 12 Abs. 3a BauGB damit darauf ab, durch den Bebauungsplan ein breiteres, über den Vorhabenbegriff im dargelegten Sinne hinausgehendes Spektrum an zulassungsfähigen Nutzungen zu begründen. Diese können jedoch nicht alle bereits mit Inkrafttreten des Bebauungsplans zugelassen werden. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das sich in dem vom Bebauungsplan festgesetzten Rahmen bewegt, hängt vielmehr davon ab, dass sich der Vorhabenträger zu dessen fristgerechter Realisierung im Durchführungsvertrag nach den bereits dargelegten Maßstäben verpflichtet hat. (vgl. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, Rand-Nrn. 129 und 130, 4. Auflage 2010, vhw-Verlag)“

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).

Auch wenn ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nicht unmittelbar an die Regularien der Baunutzungsverordnung gebunden ist, hat diese eine Orientierungsfunktion.

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in sonstigen Sondergebieten liegt laut § 17 Abs. 1 BauNVO bei 0,8. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können aus städtebaulichen Gründen die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Von dieser Möglichkeit wird vor allem aufgrund der am Standort vorgefundenen Situation mit einer hohen Nutzungsdichte Gebrauch gemacht und es wird für die gesamte Sonderbaufläche eine Grundflächenzahl von 0,85 festgesetzt.

Für den Vorhabenträger bestand lediglich die Möglichkeit, das Flurstück 34/50 zu erwerben und in die Planung einzubeziehen. Weitere Flächen stehen für den Erwerb nicht zu Verfügung.

Die in § 17 Abs. 2 BauNVO genannten Bedingungen werden eingehalten:

Trotz der Überschreitung der GRZ werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. In diesem Zusammenhang ist vor allem festzuhalten, dass das Plangebiet unmittelbar an eine parkartige öffentliche Grünfläche grenzt, durch die die starke Überbauung des Plangebietes ausgeglichen wird.

Der hohe Versiegelungsgrad, der durch die Festsetzung entstehen kann, entspricht weitgehend der angetroffenen Bestandssituation. Der Festsetzung stehen keine öffentlichen Belange entgegen. Städtebauliche 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

TF 2.0 Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.

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

Die Festsetzung maximaler baulicher Höhen und einer maximal zweigeschossigen Bebauung sichert eine Höhenbegrenzung für die im Plangebiet zulässige Bebauung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und des vorliegenden Entwurfes (Vorhabenplanung).

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung der Höhen erfolgt mit Bezug auf Normalhöhennull (NHN). Sie ermöglicht eine max. Gebäudehöhe von 10 m.

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

Die festgesetzte Baugrenze orientiert auf der Nord- und Westseite an dem geplanten Baukörper, da in beiden Richtungen aufgrund Lage der Grundstücksgrenzen kein Spielraum vorhanden ist. Die Baugrenze wird jeweils in einem Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

Auf der Ostseite wird die Baugrenze unter Berücksichtigung des geplanten Baukörpers so festgesetzt, dass eine ausreichend breite Wegefläche für den Fußgängerverkehr zwischen Fliederweg bzw. Pekinger Straße und Vogelweide verbleibt.

Auf der Südseite wurde die Baugrenze so festgesetzt, dass ein Entwicklungsspielraum besteht.

7.3 Verkehrserschließung

7.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Sowohl die Pkw- als auch die Lkw-Erschließung sollen über die Elsa-Brändström-Straße und die hier vorhandenen Parkplätze erfolgen. Das hat den Vorteil, dass sich die Belegung der Anliegerstraßen Fliederweg und Pekinger Straße und damit auch die Lärmbelastung durch den Lieferverkehr reduziert. Aufgrund des separaten Gleiskörpers der Straßenbahn in der Elsa-Brändström-Straße können sowohl die Einfahrt zum Lebensmittelmarkt als auch die Ausfahrt nur nach rechts erfolgen. Damit sind allerdings keine nennenswerten Umwege verbunden, da der Wechsel auf die jeweils andere Richtungsfahrbahn am Knoten Vogelweide/Elsa-Brändström-Straße und im Einmündungsbereich der Straße Am breiten Pfuhl möglich sind.

Da die bisherige Zufahrt zu dem vorhandenen Parkplatz an der Elsa-Brändström-Straße für Pkw ausgelegt ist, ist es erforderlich, den Zufahrtsbereich so aufzuweiten, dass er von Lkw befahren werden kann. Das wurde in der Planung berücksichtigt.

Die Anlieferzone mit Rampe ist auf der Westseite des Neubaus vorgesehen. Die Lkw kommen dabei von der Elsa-Brändström-Straße, biegen in Höhe des Lieferhofs nach links in Richtung Fliederweg ab und fahren dann rückwärts in die Anlieferzone. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Anbindung an den Fliederweg dient lediglich den Rangiervorgängen und nicht als Ausfahrt. Sie wird durch mindestens zwei Poller

geschlossen (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan). Die Ausfahrt erfolgt wie die Zufahrt zur Elsa-Brändström-Straße. Es ist von maximal 8-10 Anlieferungen täglich auszugehen.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten queren die Fahrzeuge, die den Markt beliefern den Fußweg zwischen Fliederweg und Vogelweide. In diesem Bereich ist eine Aufpflasterung vorgesehen, um die Lieferfahrzeuge mit gestalterischen Mitteln auf den querenden Fußweg aufmerksam zu machen. Auch im Bereich des vorhandenen und des zukünftigen Pkw-Parkplatzes bzw. deren Zufahrten ist die gegenseitige Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer geboten (vgl. hierzu Pkt. 7.3.2).

7.3.2 Fußgänger und Radverkehr

Wie bereits dargestellt, wird das Plangebiet von einem stark frequentierten Fußgänger- und Radfahrerweg zwischen Fliederweg/Pekinger Straße und Vogelweide gequert (vgl. hierzu Pkt. 5.3.2).

Östlich der Sondergebietsbaufläche wird eine Teilfläche in die Vorhabenfläche einbezogen und vom Vorhabenträger erworben. Im Zuge des Eigentümerwechsels wurde im Kaufvertrag vom 17.05.2017 die dingliche Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Stadt Halle vereinbart (siehe Pkt. 7.3.5). Deshalb wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf die entsprechenden privatrechtlich eingeräumten Rechte auf der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich verwiesen (vgl. hierzu Pkt. 7.3.5).

Da die Fußgänger und Radfahrer die geplante Zufahrt zum Lieferhof queren, sind bauliche und verkehrsorganisatorische Maßnahmen zur weitestgehenden Vermeidung von Konflikten zwischen Anlieferung und Fußgängern vorgesehen (z. B. Aufpflasterung im Eingangsbereich zum Markt, vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan). Um eine höhere Wohnqualität in der Pekinger Straße und des Fliederweges zu erreichen, wird die Querung durch die Lieferfahrzeuge innerhalb der Fläche, die von den Fußgängern und Radfahrern genutzt wird, in Kauf genommen. Bisher mussten die Anlieferfahrzeuge durch das Wohngebiet fahren. Auf der ohnehin stark befahrenen Elsa-Brändström-Straße ist der zulässige Verkehr im Verhältnis zum Gesamtverkehrsaufkommen zu vernachlässigen.

Der am südlichen Rand des Plangebietes vorhandene Fußweg von der Elsa-Brändström-Straße bis zur Pekinger Straße wird in seiner gesamten Länge als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden (Zweckbestimmung: öffentlicher Fußgängerbereich).

Durch die bauliche Gestaltung der Wegeflächen ist zu vermeiden, dass Kraftfahrzeuge über die ausgewiesenen Gehwege bzw. den verkehrsberuhigten Bereich zwischen Elsa-Brändström-Straße und Fliederweg pendeln. So ist u. a. die geplante Aufpflasterung auf ihrer Südseite (gegenüber dem Giebel der Pekinger Straße 1) baulich gegen eine Benutzung durch Kfz vom Fußweg abzugrenzen.

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 15 Fahrradabstellplätze in unmittelbarer Nähe des Eingangs zum Markt errichtet werden sollen (entsprechend Pkt. 3.3, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser, Lebensmitteldiscountmärkte, 1 Fahrradabstellplatz je 100 m² Verkaufsfläche). Bei Verwendung und entsprechenden Einbau der empfohlenen Anlehnbügel sind 8 Bügel zur Umsetzung der Orientierungswerte 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 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. ...

(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 Stellplatz je 10 bis 20 m² Verkaufsfläche genannt. Demzufolge wären für den geplanten Neubau mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m² mindestens 75 Stellplätze erforderlich. Allerdings ist das keine starre Vorschrift.

In § 2 Abs. 2 der Satzung heißt es:

„Soweit darin Mindest- und Höchstzahlen angegeben sind, sind die örtlichen Verhältnisse im Einzelfall einschließlich der jeweiligen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr zu berücksichtigen. Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist zu erhöhen oder zu vermindern, wenn die besonderen örtlichen Verhältnisse oder die besondere Art der Nutzung dies erfordern oder gestatten.“

Im vorliegenden Fall kann die Zahl der notwendigen Stellplätze aus zwei Gründen vermindert werden:

Zum einen handelt es sich bei der geplanten Verkaufseinrichtung um einen reinen **Nahversorgung**smarkt in integrierter Lage, der aus den angrenzenden Wohngebieten fußläufig bzw. per Fahrrad sehr gut zu erreichen ist. Es ist somit kein Kfz-affiner Standort. Das lässt sich dadurch belegen, dass derzeit die maximal 31 zur Verfügung stehenden Stellplätze für den Betrieb des bereits bestehenden Marktes ausreichen.

Zwar wird der Neubau eine größere Verkaufsfläche aufweisen, jedoch wird damit vor allem das Ziel einer qualitativen Verbesserung der Nahversorgungseinrichtung verfolgt (bessere Präsentation der Waren, breitere Bewegungsflächen, Barrierefreiheit, Verbesserung der Lagerhaltung, ...). Mit größeren Kundenströmen als bisher ist demzufolge mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu rechnen.

Zum anderen ist das Plangebiet – wie bereits dargestellt – sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr eingebunden, was auch zu einem verminderten Stellplatzbedarf führt. Unter Berücksichtigung der in unmittelbarer Nähe zum Markt gelegenen Haltestelle Vogelweide der Halleschen Verkehrs AG (eine Bus- und drei Straßenbahnverbindungen), des Anschlusses an das Radwegenetz sowie der fußläufig zu erreichenden Wohnstandorte ist es nicht erforderlich, die laut Stellplatzsatzung der Stadt Halle für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten vorgesehene Stellplatzzahl vorzuhalten.

Es ist jedoch geplant, die Stellplatzzahl durch zwei südlich des Neubaus vorgesehene Stellplatzreihen zu ergänzen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Stellplätze wird eine Gesamtzahl von 50 privaten Stellplätzen angestrebt (30 Stellplätze westlich der Elsa-Brändström-Straße und 20 Stellplätze südlich des geplanten Marktes, davon 3 barrierefrei).

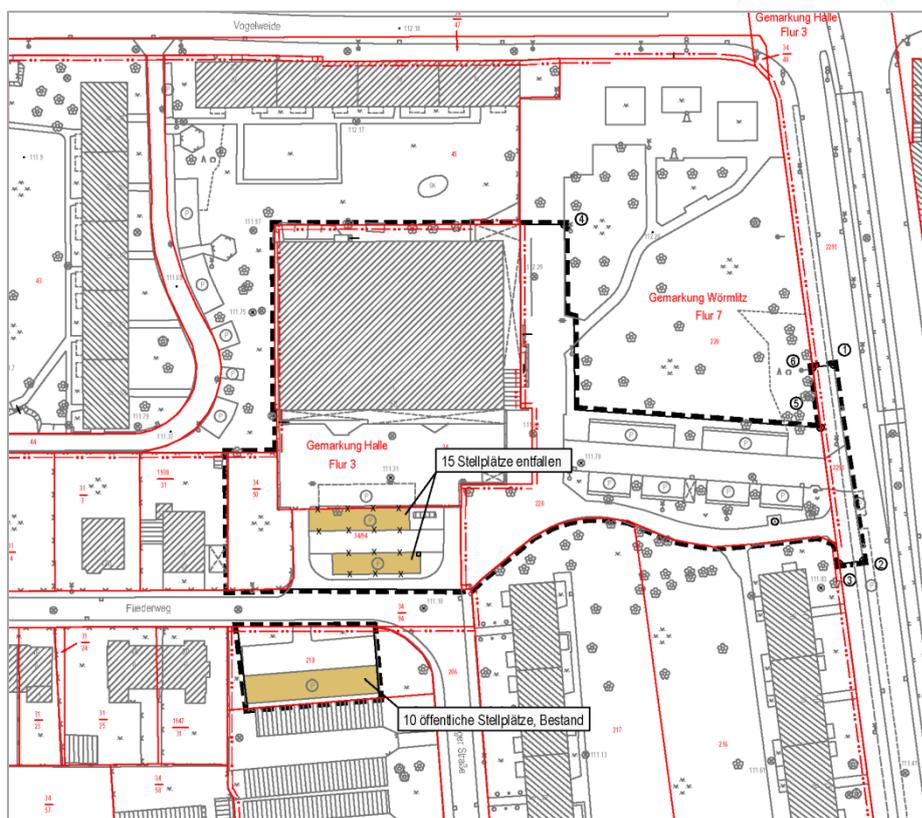
Die östlich des Lebensmittelmarktes vorhandenen Stellplätze bleiben im Wesentlichen bestehen. Allerdings muss die nordöstliche Stellplatzgruppe etwas in nördliche Richtung

verschoben werden, um im Einmündungsbereich in die Elsa-Brändstöm-Straße den Begegnungsfall Lkw/Pkw sicherzustellen. Der südwestlichste Stellplatz entfällt aufgrund der zu berücksichtigenden Kurvenradien.

Durch die geplante Neubebauung entfallen 15 öffentliche Stellplätze auf der Südseite des bestehenden Marktes (vgl. Abb. 3). Als Ausgleich ist vorgesehen, die unmittelbar am Fliederweg gelegene Stellplatzreihe zukünftig von Süden zu erschließen und zu verlängern. Weitere zusätzliche Stellplätze sind auf der gegenüberliegenden Straßenseite ergänzend zu den dort bereits vorhandenen Stellplätzen vorgesehen (vgl. Abb. 4). Somit steht im Fliederweg nach Umsetzung des Vorhabens 27 öffentliche Stellplätze zur Verfügung.

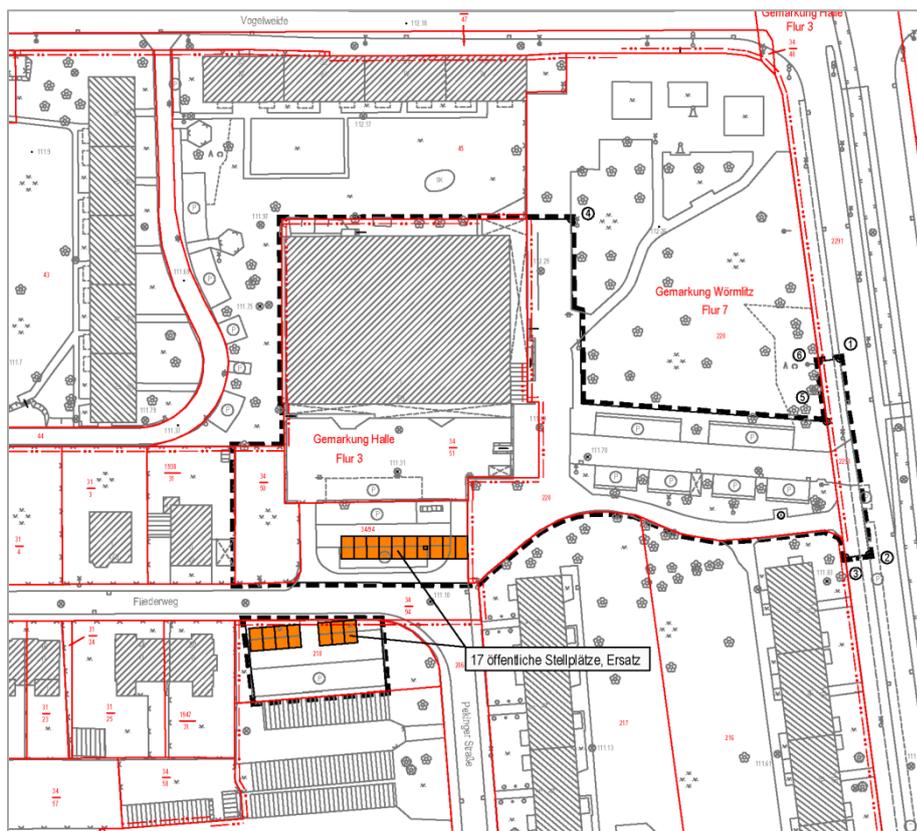
Die Andienung aller Stellplätze soll wie bisher jeweils von der erschließenden Straße aus erfolgen, d. h. die Stellplätze auf der Ostseite des Marktes von der Elsa-Brändström-Straße aus und die Stellplätze auf der Südseite des Marktes vom Fliederweg aus. Pkw-Schleichverkehr zwischen Elsa-Brändström-Straße und Fliederweg ist durch bauliche Maßnahmen zu unterbinden.

Abb. 3: am Fliederweg vorhandene öffentliche Stellplätze



Quelle:
Liegenschaftskarte
mit dem Inhalt der
Stadtgrundkarte

Abb. 4: Einordnung der Ersatzstellplätze



Quelle:
Liegenschaftskarte
mit dem Inhalt der
Stadtgrundkarte

7.3.4 Zufahrt Einsatzfahrzeuge

Eine Feuerwehrumfahrung ist zur Gewährleistung der Belange des Brandschutzes nicht erforderlich. Die geplante Zufahrt ist für Einsatzfahrzeuge entsprechend den Bestimmungen des § 5 BauO LSA i. V. m. der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ ausreichend.

7.3.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

Wie unter Pkt. 7.3.2 dargestellt, wird östlich der Sondergebietsbaufläche eine Teilfläche in den Geltungsbereich einbezogen und vom Vorhabenträger erworben. Mit Kaufvertrag vom 17.05.2017 wurden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Stadt Halle dinglich gesichert. Im vorhabenbezogenen B-Plan (Teil A) wird mittels des Planzeichens 15.5 der PlanZV und den entsprechenden Begünstigten auf diese privatrechtlich gesicherten Rechte verwiesen. Um die für die Allgemeinheit wichtige Fuß- und Radwegwegbeziehung in Nord-Süd-Richtung zu sichern und die Befahrbarkeit für die Pflege der östlich angrenzenden Grünfläche sowie für Sicherheits- und Notfahrzeuge zu gewährleisten, erfolgt im Durchführungsvertrag dazu eine entsprechende Regelung.

Die Vorhabenfläche wird von verschiedenen Versorgungsleitungen in Trägerschaft der EVH und der Telekom gequert (vgl. hierzu Pkt. 5.3.3 und Planzeichnung). Für diese ist überwiegend bereits eine Sicherung durch Grunddienstbarkeiten erfolgt bzw. sind entsprechende Regelungen in den Grundstückskaufvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Halle (Saale) aufgenommen worden, sodass auf die Festsetzung von Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorger weitgehend verzichtet werden kann.

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

7.4.1 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) und b) 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 (vgl. hierzu Pkt. 3.3). Deshalb werden als grünordnerische Maßnahmen lediglich die Begrünung von neu zu errichtenden Stellplätzen und Pflanzgebot im Bereich des in den Geltungsbereich einbezogenen Gartens festgesetzt.

Die Festsetzungen dienen der Durchgrünung des Plangebietes vor dem Hintergrund des Klimaschutzes bzw. zur Aufwertung des Landschaftsbildes.

TF 3.1 Begrünung von Stellplätzen

Auf den Parkierungsanlagen, die neu errichtet werden, ist je angefangene 6 Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Vorhandene Bäume sind anzurechnen.

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.

Das Plangebiet ist aufgrund der beabsichtigten dichten Bebauung und hochgradigen Versiegelung, mit Ausnahme einzelner, im Bereich des Kundenparkplatzes vorhandener Bäume und des Gartens fast ohne Vegetation. Mit den geplanten Baumpflanzungen wird eine aus städtebaulicher Sicht erforderliche Ergänzung vorgenommen.

Die Beschattung von versiegelten Flächen beeinflusst auch das Kleinklima positiv – die Bäume vermindern die Aufheizung, binden Staub und erhöhen die Luftfeuchtigkeit.

Insgesamt können diese Bäume entweder mit Baumscheibe direkt zwischen die Stellflächen, am Rand der Stellplatzanlage oder – aufgrund der Nähe der geplanten Stellplätze zum Baukörper – auch im Flurstück 34/50 gepflanzt werden. Um den Bäumen auf dem Parkplatz angemessenen Entwicklungsraum zur Verfügung zu stellen, wurde für die Baumscheiben eine Mindestgröße festgesetzt, wobei bei der Ermittlung ihrer lichten Breite Rückenstützen u. ä. unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan werden 20 Stellplätze zusätzlich geschaffen, so dass dafür 4 Bäume als Ersatz zu pflanzen sind.

TF 3.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche P sind mind. 4 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die verbleibende Fläche kann als Scherrasen entwickelt werden.

Die Festsetzung dient der Schaffung einer Pufferzone zwischen den intensiv genutzten Flächen des Lebensmittelmarktes und der im Fliederweg angrenzenden Wohnbebauung.

Die Anpflanzung der festgesetzten Bäume sind als Ersatz für die beiden im Zuge der Umsetzung des Vorhabens zu fällenden Winter-Linden vorgesehen (vgl. Pkt. 5.4.2). Für diese wird somit ein Ausgleich von 1: 2 erbracht. Die Festsetzung ermöglicht bei Bedarf die Pflanzung weiterer Bäume gemäß Festsetzung 4.1, die den Stellplätzen nicht direkt zugeordnet werden können.

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

Das Plangebiet wird auch künftig über das unter Punkt 5.3.3 beschriebene Netz erschlossen.

7.5.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserbereitstellung erfolgt aus dem bestehenden Trinkwassernetz. Der Vorhabenträger beabsichtigt, ausgehend von dem Anbindepunkt am Fliederweg eine neue Hausanschlussleitung zu verlegen.

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

7.5.2 Entwässerung

Die Abwasserableitung erfolgt in das bestehende Netz. Seitens des Vorhabenträgers ist beabsichtigt, das Entwässerungsnetz ausgehend vom Anbindepunkt am Fliederweg neu zu verlegen.

Aus dem Plangebiet darf kein zusätzliches Niederschlagswasser in das Abwassernetz eingeleitet werden. Bei einer Vergrößerung der angeschlossenen befestigten Flächen ist demzufolge eine gedrosselte Einleitung erforderlich.

7.5.3 Energieversorgung

Elektrotechnik

Die elektrotechnische Erschließung des geplanten Einkaufszentrums erfolgt unter Nutzung der vorhandenen Netzstruktur und ist abhängig von dem beantragten Leistungsbedarf. Gegebenenfalls ist der Anschluss an die Trafostation Pekinger Straße möglich.

Gas

Die strategische Gasnetzplanung der EVH sieht im Bereich der Vogelweide (südlicher Straßenabschnitt) von der Paul-Suhr-Straße bis zur Elsa-Brändström-Straße die Entflechtung von Gas auf Fernwärme vor.

Die Leitungen des Ortsverteilsnetzes Gas haben in diesem Bereich ein hohes Alter. Deshalb nimmt die Zahl der Störungen zu. Aus diesem Grund wurde ein Netzanschluss mit Fernwärme empfohlen.

Die südlich des Lebensmittelmarktes vorhandene Gasdruckregleranlage (vgl. Pkt. 5.3.3) wird als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Auf Grund ihrer geringen Größe erfolgt die Festsetzung nicht flächig, sondern mittels Piktogramm.

Fernwärme

Der geplante Einkaufsmarkt kann nach Auskunft der EVH mit Fernwärme versorgt werden.

7.5.4 Telekommunikation

Der Neubau wird aus dem vorhandenen Netz telekommunikationstechnisch versorgt.

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 ihrem 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 Abfallwirtschaftsatzung der Stadt Halle (Saale) (AbfWS) [11] 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.

Wertstofffassung

Es ist vorgesehen, den im Plangebiet vorhandenen Glascontainerstellplatz auf die gegenüberliegende Seite des Fliederweges zu verlagern und auf der Fläche einzuordnen, die für die Errichtung der Ersatzstellplätze vorgesehen ist. (vgl. Planzeichnung). Diese haben einen Flächenbedarf von ca. 4,00 m x 4, 50 m.

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

7.6.1 Lärm

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 Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig konkretisiert durch die Beachtung der DIN 18 005 Teil I "Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung".

Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung. Bei einer Überschreitung dieser Werte können Immissionskonflikte mittels Schallschutzmaßnahmen vermindert werden.

Zur Ermittlung des Schutzanspruchs der umgebenden Bebauung ist die Einstufung des Gebietes gemäß BauNVO erforderlich.

Ein wesentliches Anliegen der Planung ist eine grundsätzliche Verbesserung der Situation am Standort. Einen erheblichen Anteil wird dabei die Verbesserung der Immissionssituation einnehmen. Ziel ist, für die Wohngebäude Pegel zu erreichen, die dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes gerecht werden. In Betrachtung des Standortes mit der

vorhandenen Verkaufseinrichtung, die bereits jetzt als großflächig eingestuft werden muss, und der im Umfeld befindlichen Wohnbebauung, kann diese Situation insgesamt keinem der nach BauNVO benannten Gebiete zugeordnet werden. Damit könnte für die Wohnbebauung der Schutzanspruch von einer „Gemengelage“ im planungsrechtlichen Sinn abgeleitet werden, d. h. mit einem Gemenge unterschiedlichster Nutzungen verglichen werden. Damit ist das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu erfüllen und nachzuweisen, dass für die angrenzende Wohnbebauung mindestens die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Vom Gutachter wurde in Vergleichsberechnungen zwischen der jetzigen Situation und der Situation nach der Ersatzbebauung der Nachweis einer Verbesserung geführt.

Dem Entwurf ist die „Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 154 „Einkaufszentrum Vogelweide“ der Stadt Halle (Saale)“ vom Gutachterbüro TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co.KG vom 17.02.2016 beigelegt.

Folgend werden daraus auszugsweise Informationen zu den Immissionsorten und Ergebnissen des Vergleichs zwischen der aktuellen Situation und der Situation nach realisiertem Ersatzneubau gegeben. Zudem wird im Weiteren auf die Ergebnisse der Schalluntersuchungen und den Umgang mit diesen eingegangen.

Als Immissionsorte werden die nächstgelegenen Wohngebäude entlang der Vogelweide, der Elsa-Brandström-Straße, der Pekinger Straße sowie des Fliederwegs betrachtet.

Tab. 2: Maßgebliche Immissionsorte

IO-Nr.	Immissionsort	Geschosszahl	Schutzbedürftigkeit
IO 1	Vogelweide 30; Südfassade/Wohnen	4	WA
IO 2	Vogelweide 31; Südfassade/Wohnen	4	
IO 3	Vogelweide 32; Südfassade/Wohnen	4	
IO 4	Vogelweide 36; Ostfassade/Wohnen	4	
IO 5	Vogelweide 37; Ostfassade/Wohnen	4	
IO 6	Vogelweide 38; Ostfassade/Wohnen	4	
IO 7	Fliederweg 49; Nordfassade/Wohnen	3	
IO 8a	Pekinger Straße 1; Westfassade/Wohnen	4	
IO 8b	Pekinger Straße 1; Ostfassade/Wohnen	4	
IO 9	Elsa-Brändström-Straße 117; Nordfassade/Wohnen	3	
IO 10	Elsa-Brändström-Straße 70; Westfassade/Wohnen	4	

Abb. 5: Lage der Immissionsorte



Kartengrundlage: Ausschnitt aus der digitalen Stadtgrundkarte,
Stadt Halle (Saale), FB Planen, Abt. Stadtvermessung

Für den **bestehenden Markt** liegen die Beurteilungspegel im Tagzeitraum bei maximal 62 dB(A) an der Pekinger Straße 1. Der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete wird um bis zu 7 dB(A) überschritten. Maßgebende Quellen sind der Parkplatz und die Entladung der Waren im Freien.

Im Nachtzeitraum berechnen sich Beurteilungspegel von maximal 51 dB(A) am Fliederweg. Der Richtwert für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts wird südlich des Marktes um bis zu 11 dB(A) überschritten. Maßgebende Quelle im Nachtzeitraum ist der Betrieb der Verflüssiger im Bereich der Ladezone.

Für den **geplanten Markt** berechnen sich auf der Grundlage der vom Gutachter getroffenen Annahmen im *Tagzeitraum* Beurteilungspegel zwischen 43 dB(A) westlich des Marktes und 57 dB(A) südlich der Zufahrt an der Elsa-Brändström-Straße. Im Vergleich zum bestehenden Markt ergeben sich deutliche Pegelminderungen an der Mehrzahl der Immissionsorte.

Der *Tagrichtwert* für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird an den nördlich, östlich und westlich vom Markt gelegenen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten. An den südlichen Immissionsorten wird der Richtwert für allgemeine Wohngebiete um bis zu 2 dB(A) überschritten. Maßgebende Quelle sind die östlich des Lebensmittelmarktes bereits bestehenden und die südlich des geplanten Marktes geplanten Pkw-Stellplätze.

Zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes im Tagzeitraum von 55 dB(A) an den Immissionsorten IO 9, Elsa-Brandström-Straße 117 und IO 8, Pekinger Str. 1 (Ostfassade), wäre die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der südlichen Grenze des vorhandenen Parkplatzes von mindestens 2,50 m Höhe und 35 m Länge erforderlich.

Für die Einhaltung des Tagrichtwertes von 55 dB(A) am Immissionsort IO 8, Pekinger Str. 1 Westfassade wäre eine Lärmschutzwand von mindestens 7 m Höhe und 20 m Länge erforderlich. Eine solch massive Mauer ist aus städtebaulichen Gründen nicht zu vertreten, da damit die Blickbeziehung zwischen der südlich des Parkplatzes vorhandenen Wohnbebauung und dem begrünten Stadtplatz erheblich eingeschränkt werden würde.

Tab. 3: Zusammenstellung der Beurteilungspegel L_r und der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Tag- und Nachtzeitraum [dB(A)]

IO	Beschreibung	Immissionsrichtwert/Orientierungswert		Beurteilungspegel L _r			
				Bestand		Planung	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO 1	Vogelweide 30, oberstes Geschoss	55	40	52	33	45	31
IO 2	Vogelweide 31, oberstes Geschoss			49	35	43	32
IO 3	Vogelweide 32, oberstes Geschoss			47	34	42	32
IO 4	Vogelweide 36, oberstes Geschoss			50	43	42	33
IO 5	Vogelweide 37, oberstes Geschoss			54	47	45	33
IO 6	Vogelweide 38, 2. OG			57	48	47	34
IO 7	Fliederweg 49, oberstes Geschoss			61	51	54	32
IO 8	Pekinger Str. 1 Westfassade, oberstes Geschoss			62	45	57	30
IO 8	Pekinger Str. 1 Ostfassade, oberstes Geschoss			59	35	56	22
IO 9	Elsa-Brandström-Str. 117, 2. OG			60	36	57	24
IO 10	Elsa- Brandström-Str. 70, oberstes Geschoss	55	34	52	22		

Im *Nachtzeitraum* betragen die Beurteilungspegel an den Immissionsorten zwischen 22 dB(A) und 35 dB(A). Der Richtwert für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts wird *an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten*. Maßgebende Quellen sind die haustechnischen Anlagen des Marktes.

Damit ergibt sich für den geplanten Markt im Vergleich mit der bestehenden Situation im Nachtzeitraum eine zum Teil deutliche Verbesserung an den Immissionsorten. Im Tagzeitraum liegen die Beurteilungspegel ebenfalls an der Mehrzahl der Immissionsorte für den geplanten Markt unter denen für den Bestand. Einzige Ausnahme bilden die Immissionsorte nördlich des Marktes. Aufgrund der Neuorientierung des Parkplatzes ist hier mit einer Zunahme der Pegel zu rechnen. Jedoch ist ausdrücklich festzuhalten, dass die gebietsspezifischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete auch hier um mindestens 2 dB(A) *unterschritten* werden.

Die Immissionsschalldruckpegel der Geräuschspitzen beim Betrieb des Marktes liegen an allen Immissionsorten im Tag- und Nachtzeitraum unterhalb der zulässigen Pegel.

Anlagenbedingter Verkehr auf öffentlichen Straßen

Die Berechnung der Geräuschimmissionen infolge des anlagenbedingten Verkehrs auf den öffentlichen Straßen hat gezeigt, dass weitergehende Lärminderungsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Schlussfolgerungen

Die Berechnungen des Schallgutachters haben ergeben, dass zur Einhaltung der Beurteilungsmaßstäbe durch das Planvorhaben verschiedene bauliche und organisatorische Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind:

Schallschutzmaßnahmen

Die Berechnungen gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung gelten für den bestimmungsgemäßen Betrieb des Marktes und nachfolgend werden die dafür zu realisierenden *Maßnahmen* genannt:

organisatorische Maßnahmen:

- Belieferung des Marktes ausschließlich werktags im Tagzeitraum zwischen 07.00 – 20.00 Uhr (Einzige Ausnahme bildet ein Lieferfahrzeug des Bäckers, das den Standort zwischen 06.00 und 07:00 Uhr anfährt.)
- Beschränkung der Öffnungszeiten auf einen Zeitraum werktags von 07.00 – 20.00 Uhr
- Beschränkung der Auf- und Abbautätigkeiten im Außenbereich des Marktes und der angeschlossenen Nutzungen auf die Öffnungszeiten (07:00 bis 20.00 Uhr).
- Nutzung des Außensitzbereiches im Eingangsbereich des Bäckers ausschließlich werktags zwischen 07.00 und 20.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen zwischen 09.00 Uhr 13.00 Uhr.
- Entladung der Lieferfahrzeuge des Marktes in der Lieferzone ausschließlich bei geschlossenem Tor.

schalltechnische Maßnahmen:

- Einhaltung der Schalleistungspegel für die haustechnischen Anlagen (Von dem vorgegebenen Schalleistungspegel kann abgewichen werden, wenn der schalltechnische Nachweis erbracht wird, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt.)
- Verwendung lärmarmen Einkaufswagen

bauliche Maßnahmen:

- Die Zufahrt und die Fahrgassen auf dem Parkplatz werden mit einer dauerhaften Oberfläche aus Asphalt oder einem schalltechnisch vergleichbaren Material ausgeführt.
- Einhausung der Lieferzone (westliche Wand und Dach). Die Wand und das Dach sind dauerhaft schalltechnisch dicht auszubilden und mit dem Marktgebäude zu verbinden.

Diese Forderung gilt insbesondere für die Boden- und die Dachanschlüsse (Ausführung des Daches und der Außenwände der Anlieferzone wie im Bauantrag beschrieben; Außenwand: Putz, Dämmung > 14 cm, Porenbeton 24 cm; Dach: Trapezblech 15 cm, Dampfsperre, Mineralwolle, Dachabdichtung).

Zusätzlich ist die Errichtung eines Tores im Zufahrtsbereich erforderlich, das während der Entladevorgänge geschlossen wird. Für die einhausenden Bauteile und das Tor beträgt die erforderliche flächenbezogene Masse 10 kg/m² bzw. die erforderliche Schalldämmung $R'_w \geq 20$ dB);

Aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage können organisatorische und bauliche Maßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Diesbezügliche Regelungen wurden in den Durchführungsvertrag aufgenommen bzw. können in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

Die empfohlenen baulichen Maßnahmen zur Einhausung der Lieferzone werden im Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt.

Der Empfehlung des Gutachters auf der Südseite des westlich der Elsa-Brändström-Straße vorhandenen Parkplatzes und am nördlichen Giebel des Wohnhauses Pekinger Straße 1 – 7 Schallschutzwände mit 2,50 m bzw. 7,00 m Höhe zu errichten, wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt:

Für die Berücksichtigung des Immissionsschutzes stehen in der Bauleitplanung verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung, die in die gemeindliche Abwägung einzustellen sind. Die jeweiligen Maßnahmen stehen weitgehend im Planungsermessen der Gemeinde. Sie hängen von verschiedenen Faktoren ab, insbesondere von anderen, ggf. überwiegenden Belangen, von der Intensität der Umwelteinwirkungen, von der Art der Emissionen und der betroffenen Nutzungen, den Kosten sowie der Realisierungsmöglichkeit der Maßnahmen unter Beachtung des Gebots der Verhältnismäßigkeit.

In jedem Falle ist sicher zu stellen, dass sich mit der Planung kein städtebaulicher Missstand verfestigt. Nach allgemeiner Rechtsauffassung gelten Dauerschallpegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts in diesem Zusammenhang als kritische Toleranzwerte. Liegen die Werte darüber, wird die Grenze der Zumutbarkeit überschritten (vgl. auch Kuschnerus, *Der sachgerechte Bebauungsplan*, Rand-Nrn. 451 ff., 4. Auflage 2010, vhw-Verlag). Die angegebenen Werte werden grundsätzlich eingehalten.

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind die Orientierungswerte der DIN 18005 maßgebend. Wenn sich die Orientierungswerte nicht einhalten lassen (siehe auch Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1: *„In vorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen...“*) und eine plausible Begründung vorliegt, kann also von den Orientierungswerten abgewichen werden. An dieser Stelle ist auch noch einmal darauf hinzuweisen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte zum Schallschutz im Städtebau keine strikt einzuhaltenden Bewertungsmaßstäbe sind. Im Rahmen einer sachgerechten Abwägung können ggf. auch höhere oder niedrigere Werte zugrunde gelegt werden: *„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“* (§1 Abs. (7) BauGB)

Mit dem geplanten Vorhaben wird das Ziel verfolgt, die Nahversorgung der Bewohner im Stadtteil sicherzustellen. Im vorliegenden Fall ist auch zu beachten, dass es sich um eine Verbesserung der städtebaulichen Situation durch den geplanten Neubau und nicht um eine Neuplanung handelt, bei der Schallquellen und störepfindliche Nutzungen in angemessenem Abstand zueinander angeordnet werden können.

Des Weiteren hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass die Werte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Baugebiets im Rahmen einer gerechten Abwägung lediglich als Orientierungshilfe herangezogen werden dürfen, je weiter sie überschritten würden, desto gewichtiger müssten allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein. Umso mehr hat die Gemeinde aber auch die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern bzw. zu vermindern [14]. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn wie hier vorliegend, vorbelastete Bereiche überplant werden und Gemengelagen mit unterschiedlichen Nutzungen bereits vorhanden sind.

In der Rechtsprechung gilt für solche Bereiche eine spezifische gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme. Dies kann nicht nur zur Rücksichtnahme des Verursachers führen, sondern auch zu einer, die reale Situation respektierenden Duldungspflicht derer, die sich in der Nähe von solchen Immissionsquellen angesiedelt haben.

Um nachteilige Einflüsse auf die zu schützenden Nutzungen zu vermeiden bzw. zu reduzieren, wird hier für die Berechnung auf die Immissionswerte der TA Lärm als anerkannte Regel der Technik zurückgegriffen. In der TA Lärm, Pkt. 6.7, wird für solche Gemengelagen zugestanden, dass *„... die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden*

Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinander grenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden...“ können, die Immissionswerte für Mischgebiete aber nicht überschritten werden dürfen.

Die angrenzende Wohnbebauung lebt bereits seit vielen Jahren in direkter Nachbarschaft mit einer vom Plangebiet und der Umgebung ausgehenden Lärmbelastung deutlich oberhalb der jeweiligen Orientierungswerte. Somit genießen sowohl der vorhandenen Lebensmittelmarkt als auch die anderen Nutzungen einen Schutzanspruch.

Die städtebaulichen Gründe, die für die Ausweisung des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel des hier überplanten Gebietes sprechen, sind u.a. die Neuordnung der vorhandenen Bestandssituation im bebauten Gebiet, damit sparsamer Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB) sowie die Festigung eines zentralen Versorgungsbereichs der Nahversorgung und damit der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 6 Abs. 4 BauGB. Des Weiteren verfügt der Standort über gute Anbindung an das ÖPNV- und Radwegenetz und ist für die Bewohner des Stadtteils fußläufig sehr gut zu erreichen.

Weiterhin reduziert sich durch die Realisierung des neu geplanten Marktes die Geräuschbelastung bereits ohne die Lärmschutzwände im Vergleich zum bestehenden Markt an den kritischen Immissionsorten Pekinger Straße und Elsa-Brändström-Straße 117 für die Tagzeit um 5 dB und für die Nachtzeit um 14 bis 19 dB.

Dazu ist vor allem auszuführen, dass sich die von dem Lebensmittelmarkt ausgehenden Lärmemissionen mit dem geplanten Neubau im Vergleich zur jetzigen Situation wesentlich verringern (u. a. durch Einhausung der Anlieferzone) und die noch zu verzeichnenden Überschreitungen von 2 dB vom Menschen in der Regel nicht wahrgenommen werden.

Zu berücksichtigen war im Rahmen der Abwägung auch, dass das Plangebiet einer starken Belastung durch den Verkehrslärm der Elsa-Brändström-Straße und der Vogelweide unterliegt, von dem der vorliegend zu betrachtende Gewerbelärm überlagert wird.

Insbesondere die 7 m hohe Wand ist in unmittelbarer Nähe der Wohnbebauung aus städtebaulichen Gründen und der dadurch entstehenden Barrierewirkung nicht zu vertreten und auch hinsichtlich des erreichten Effekts unverhältnismäßig. Aufgrund der nur geringen Überschreitung der Orientierungswerte und der starken Überlagerung der Gewerbe-geräusche mit Verkehrslärm wird auch auf die vorgeschlagene 2,50 m hohe Wand verzichtet.

Es ist auch nochmals festzuhalten, dass sich die Geräuschbelastung durch den Marktbetrieb nach Realisierung des geplanten Marktes auch ohne die Lärmschutzwände im Vergleich zum bestehenden Markt an den kritischen Immissionsorten Pekinger Straße und Elsa-Brändström-Straße 117 für die Tagzeit um 5 dB und für die Nachtzeit um 14 bis 19 dB verringert.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die verbliebene Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete im Tagzeitraum an zwei Immissionsorten aufgrund der seit vielen Jahren gewachsenen Nachbarschaft aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungseinrichtungen toleriert werden kann, zumal auch die Fremdgeräusche durch Verkehr auf den umliegenden Straßen sowie allgemeine Siedlungsgeräusche in dieser innerstädtischen Lage in Rechnung zu stellen sind und die Orientierungswerte im wesentlich störanfälligeren Nachtzeitraum eingehalten werden.

7.6.2 Sonstige Belastungen

Die Wohnsituation im Umfeld des Plangebietes ist von einer deutlichen Vorbelastung durch den Verkehr auf der Vogelweide und der Elsa-Brändström-Straße gekennzeichnet.

Im Ergebnis der Betrachtung ist festzustellen, dass hier das Schutzgut „Mensch“ einer starken Vorbelastung unterliegt.

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

7.7.1 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

7.7.2 Hinweise

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 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.

8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 154 umfasst eine Fläche von ca. 7.310 m², die wie folgt festgesetzt wird:

<i>Sondergebiet großflächiger Einzelhandel,</i>		5.410 m²
davon:		
Anpflanz- und Erhaltungsgebot	410 m ²	
<i>öffentliche Straßenverkehrsfläche</i>		210 m²
<i>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,</i>		1.690 m²
davon:		
Fußgängerbereich	ca. 400 m ²	
verkehrsberuhigter Bereich	ca. 490 m ²	
öffentliche Parkfläche (inkl. ca. 25 m ² Stellplatz Recyclingcontainer)	ca. 800 m ²	

9. Planverwirklichung

Maßnahmen zur Bodenordnung

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

Vor Erwerb der für die Planung benötigten Grundstücke durch den Vorhabenträger ist ein Einziehungsverfahren für die Stellplätze südlich des Lebensmittelmarktes, die an anderer Stelle neu entstehen sollen, nötig. Dieses Verfahren wurde bereits eingeleitet.

Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger (auf seine Kosten) zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Der Durchführungsvertrag muss vor Satzungsbeschluss rechtswirksam sein.

Der Durchführungsvertrag wurde am 26.09.2017 zwischen Vorhabenträger und der Stadt Halle (Saale) geschlossen.

Der Durchführungsvertrag regelt Folgendes:

- Zeichnerische Darstellung des Gesamtentwurfs
- Objektbeschreibung für das Marktgebäude
- Farb- und Materialgestaltung der Fassade
- Vorhabenbeschreibung zu den Verkehrsflächen auf nichtstädtischem Grund und Boden, dazu gehört insbesondere die:
 - Zeichnerische Darstellung der Vorhaben, wie die Aufpflasterung vor dem Haupteingang des Markts auch als Schnitt, die Grünplanung
 - Farb- und Materialgestaltung der Verkehrswege, wie z.B. vom Weg östlich des Markts, der Aufpflasterung vor dem Haupteingang des Markts, der Pkw-Stellplätze

Für den städtischen Haushalt entstehen durch die Planung bzw. deren Umsetzung keine Kosten. Ein Grunderwerb seitens der Stadt ist nicht erforderlich.

10. Auswirkungen der Planung

auf die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt oder des Ortsteils

Mit der Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Modernisierung des im Plangebiet bestehenden Lebensmittelmarktes geschaffen. Damit ist der planerische Rahmen zur Gewährleistung der fußläufigen Nahversorgung für die Wohngebiete in der nördlichen Südstadt von Halle (Saale) gegeben.

Die Neuordnung des Lebensmittelmarktes steht im Einklang mit der Funktion des Plangebietes als Nahversorgungszentrum für die umliegenden Wohngebiete. Der zentrale Nahversorgungsbereich wird gestärkt und damit auch das Zentrensystem der Stadt Halle (Saale) insgesamt. Negative Auswirkungen auf den in der Damaschkestraße vorhandenen Markt (REWE) sind nicht völlig auszuschließen, jedoch gefährden sie weder die Existenz dieses Marktes noch die Nahversorgung im Gebiet, die durch das Nahversorgungszentrum und weitere dezentrale Lebensmittelmärkte gesichert wird. Zudem ist dem Standort Damaschkestraße keine Funktion im hierarchischen Zentrensystem zugewiesen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sich die Funktion des Nahversorgungszentrums (das nicht ausschließlich den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst) nicht auf den Einzelhandel beschränkt, sondern die wohngebietsnahe Grundversorgung der nördlichen Südstadt im umfassenden Sinne einschließlich Dienstleistungen, Gastronomie usw. weiter entwickelt werden soll.

auf den Verkehr

Die Planung wird voraussichtlich nicht zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen, da der vorhandene Lebensmittelmarkt lediglich durch einen Neubau ersetzt wird. Da im Zusammenhang mit dem Neubau vorgesehen ist, dass die Anlieferung ausschließlich von der ohnehin stark befahrenen Elsa-Brändström-Straße aus erfolgt, wird sich das Verkehrsaufkommen in der Pekinger Straße und im Fliederweg voraussichtlich reduzieren.

Da einerseits der neue Markt, der den bisherigen Markt am gleichen Standort ersetzt, ebenfalls im Wesentlichen nur Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden Wohngebiete wahrnimmt und andererseits eine große Dichte von Versorgungseinrichtungen im Umfeld des Standortes (z. B. Beesener Straße, Liebenauer Straße, Damaschkestraße) zu verzeichnen ist, ist mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht mit größeren Kundenströmen als im Bestand zu rechnen.

Auf die Vorbelastungen insbesondere durch den Verkehrslärm der Elsa-Brändström-Straße und der Vogelweide ist in diesem Zusammenhang hinzuweisen. Mit der Umsetzung der Planung erfolgt eine Bündelung des Verkehrs und der Emissionen auf den Hauptverkehrsstraßen.

auf die Belange der Bevölkerung angrenzend an das Plangebiet

Für die Bevölkerung wird sich die Nahversorgung durch den geplanten Neubau qualitativ verbessern. Mit den geplanten, dem Bäcker zugeordneten Sitzbereichen wird der Lebensmittelmarkt noch stärker als bisher als Kommunikationspunkt im Wohngebiet fungieren.

Es ist nicht zu befürchten, dass die Revitalisierung des Marktes zu Immissionen führt, die eine größere Störwirkung haben als die jetzigen. Im Rahmen des Planverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt [5], um zu klären, ob es an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte kommt. Im Ergebnis dieser Untersuchungen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz festgesetzt, die durch organisatorische Regelungen, die im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger verankert wurden, ergänzt.

auf die Belange des Umweltschutzes

Es handelt sich hierbei um eine bebaute Fläche. Belange des Naturschutzes sind bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten für Baumfällungen nicht betroffen. Das Plangebiet ist aufgrund der beabsichtigten dichten Bebauung und hochgradigen Versiegelung, mit Ausnahme einzelner, im Bereich des Kundenparkplatzes vorhandener Bäume und des Gartens fast ohne Vegetation. Mit den geplanten Baumpflanzungen wird eine aus städtebaulicher Sicht erforderliche Ergänzung vorgenommen.

Das Schutzgut Mensch ist insbesondere hinsichtlich eines gesunden Wohnumfeldes zu untersuchen. Es wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt und die Ergebnisse wurden in dem vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet (vgl. hierzu Pkt 7.6). Es ist festzustellen, dass mit organisatorischen Maßnahmen und baulichen Schallschutzmaßnahmen und aufgrund der vorgefundenen Gemenegelege keine negativen Auswirkungen auf die Bewohner entstehen.

auf die Wirtschaft

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

auf den städtischen Haushalt

Kosten entstehen der Stadt Halle (Saale) weder in der Phase der Planung noch bei der Realisierung des Vorhabens. Alle dafür anfallenden Kosten werden basierend auf verschiedenen vertraglichen Vereinbarungen zur Planungskostenübernahme und zur Durchführung des Vorhabens vom Vorhabenträger übernommen. Der Investor erwirbt in einvernehmlicher Abstimmung mit der Stadt Halle (Saale) städtische Grundstücke zur Umsetzung seines Vorhabens. Daraus generieren sich Einnahmen für den städtischen Haushalt. Die Kaufverträge wurden bereits beurkundet.

Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung ist im Jour fixe am 23. Februar 2017 erfolgt. Sie führte zu folgendem Ergebnis:

Zwar wird durch die veränderte Verkehrserschließung die bestehende Fußgängerverbindung gequert, jedoch sollen durch die Einordnung von Aufmerksamkeitsfeldern Konflikte zwischen Kfz-Verkehr und Fußgängern minimiert werden.

Der Neubau, der zukünftig auch einen Freisitz mit Café integrieren wird, trägt zur Aufwertung des Gebietes bei und wurde daher von den Teilnehmern als familienverträglich beurteilt.

Quellenangaben

- [1] Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Land 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 zum Bebauungsplan Nr. 154 „Einkaufszentrum Vogelweide“ der Stadt Halle (Saale), TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, 17. Oktober 2013
- [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 (Saale) über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Abstellplätze für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeträgen (Stellplatzsatzung), 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, August 2013
- [11] Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Halle (Saale) vom 22. November 2006 in der Fassung der 4. Änderung vom 21. November 2012
- [12] Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 154 „Einkaufszentrum Vogelweide“ der Stadt Halle (Saale), TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, 17. Februar 2016
- [13] Stadt Halle (Saale), vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 154 der Stadt Halle „Einkaufszentrum Vogelweide“, Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 UVP, August 2016
- [14] Urteil vom 22. März 2007 - BVerwG 4 CN 2.06 - BVerwGE 128, 238 Rn. 15