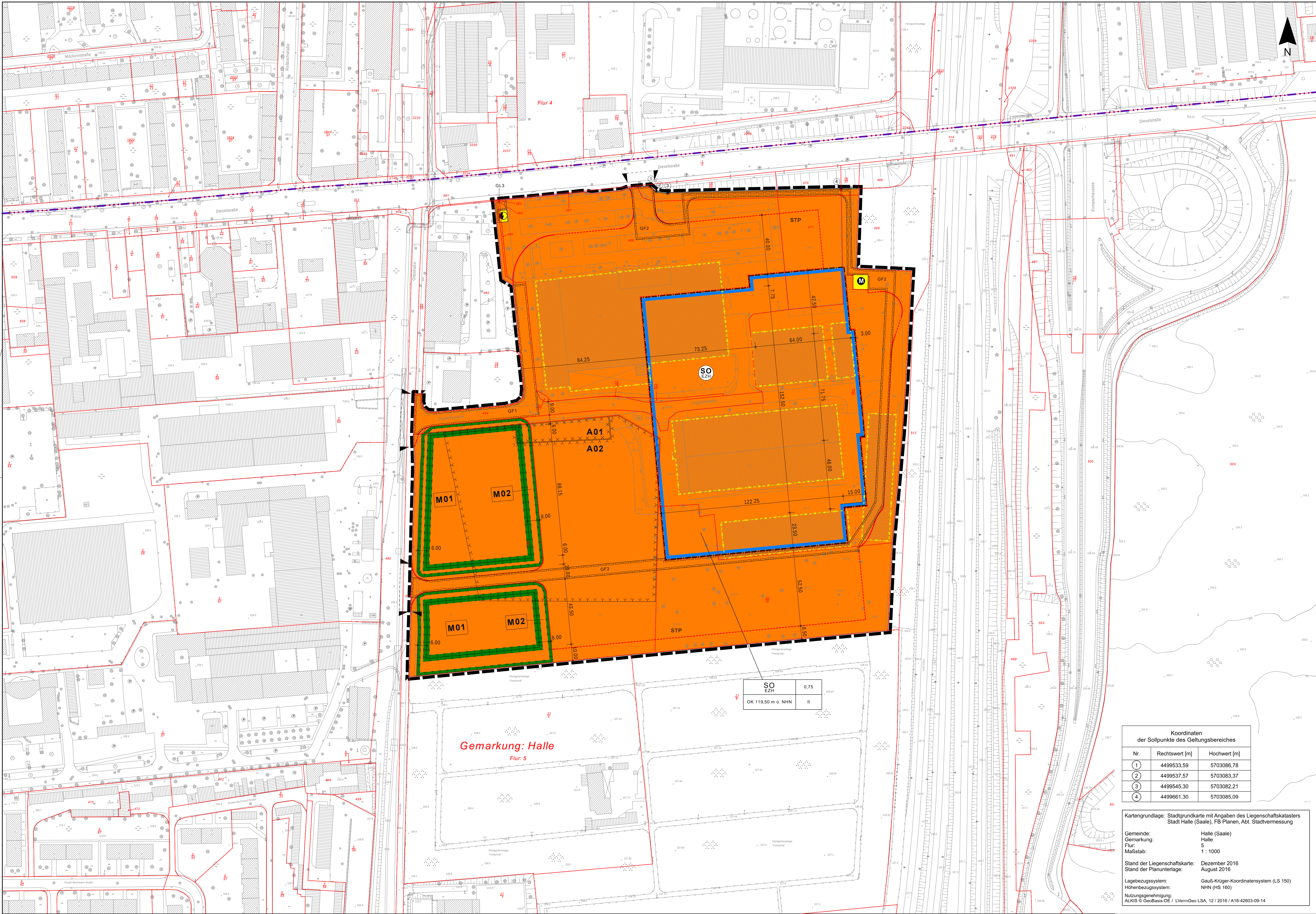


STADT HALLE (SAALE) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177 "Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße"

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung:
Großflächiger Einzelhandel mit Produktenseinrichtungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 11 Abs. 2 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 16, 19 BauNVO
§ 16, 20 BauNVO

OK 119,50 m
Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NNH)

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 23 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 23 BauNVO

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
Zweckbestimmung: Kfz-Stellplätze, Erschließungswege (innere Erschließung) und Anlieferungsstief

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrtbereich

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Ver- und Entsorgungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Zweckbestimmung:
Elektrizität
Mobilfunk

Planungen, Nutzungserschließung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Maßnahmefläche, z.B. Maßnahme Nr. 01

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 Abs. 7 BauGB

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (mit Zweckbestimmung, z.B. GF1)

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter

2. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Flächen, deren Böden nachweislich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, z.B. Teilfläche A01

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Flächen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, z.B. Teilfläche A02

3. Erläuterungen der Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NNH)

Zahl der Vollgeschosse

4. Bestandsangaben nach DIN 18702

Planzeichen der Kartengrundlage (auszugsweise und beispielhaft)

nichtöffentliches Gebäude

Wirtschaftsgebäude

Böschung

Mauer

Zaun

Baum

Höhenpunkt mit Höhenwert

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Sollpunkt des Geltungsbereiches

Heizleitung (Fernwärme)

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel mit Produktenseinrichtungen“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

1. Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb bestehend aus

• einem SB-Warenhaus mit gastronomischen Einrichtungen und Flächen für die handwerkliche Herstellung von im SB-Warenhaus angebotenen Produkten,

• Läden in einer Shopzone,

• Dienstleistungseinrichtungen,

• Schenke und Speisewirtschaften,

• betriebsnotwendige Nebeneinrichtungen, wie Büros, Sozialräume und Lagerflächen.

1.2. Die Gesamtverkaufsfäche des SB-Warenhauses darf 9.260 m² nicht überschreiten. Hiervon sind maximal 5.020 m² für Nahrungs- und Genussmittel und maximal 4.240 m² für Non-Food-Sortimente zulässig.

1.2.1. Für die nachfolgend benannten Sortimentsgruppen gelten folgende Obergrenzen der Verkaufsflächen:

Sortimentsgruppe / Sortiment

Obergrenze Verkaufsfäche je Sortiment je Sortimentsgruppe

Tiernahrung 240 m²

Drogen 580 m²

Haushaltswaren / Elektrogeräte 650 m²

von Elektrogeräten 300 m²

Papier- / Büro- / Schreibwaren / Bücher 720 m²

von Papier- / Büro- / Schreibwaren 550 m²

von Büchern 250 m²

Spielwaren / Sport / Camping 600 m²

von Spielwaren 350 m²

von Sport / Camping 400 m²

Foto / Uhren / Schmuck / Accessoires 180 m²

Bekleidung / Schuhe / Lederwaren / Heimtextilien 1.250 m²

von Bekleidung 700 m²

von Schuhe / Lederwaren 300 m²

von Heimtextilien 300 m²

Autozubehör / Fahrräder 300 m²

1.2.2. Auf einer Verkaufsfäche von bis zu 400 m² sind sonstige, in der Festsetzung bisher nicht aufgeführte Sortimente im Rahmen der festgesetzten Gesamtverkaufsfäche zulässig, wobei ein einzelnes Sortiment einer Verkaufsfäche von 200 m² nicht überschreiten darf.

1.3. Die Gesamtverkaufsfäche aller Läden in der Shopzone darf 600 m² nicht überschreiten.

1.3.1. Es sind nur die nachfolgend benannten Sortimente mit den angegebenen Obergrenzen der Verkaufsflächen zulässig:

Sortiment

Obergrenze Verkaufsfäche je Sortimentsgruppe

Nahrungs- und Genussmittel 100 m²

Apotheken 250 m²

Zeitung / Zeitschriften / Tabakwaren 100 m²

Mobilfunk / Handyshop 50 m²

Bücher 100 m²

1.3.2. Auf einer Verkaufsfäche von bis zu 200 m² sind sonstige, in der Festsetzung bisher nicht aufgeführte Sortimente im Rahmen der festgesetzten Gesamtverkaufsfäche zulässig. Die Verkaufsfäche eines einzelnen sonstigen Sortiments darf 50 m² nicht überschreiten.

1.3.3. Die in Ziffer 1.2.1 festgesetzten Sortimentsgruppen sind bei gleichzeitiger entsprechender Reduzierung im SB-Warenhaus mit den dort festgesetzten maximal zulässigen Verkaufsflächen unter Beachtung der in Ziff. 1.3 festgesetzten maximal zulässigen Gesamtverkaufsfäche auch in der Shopzone zulässig.

1.4. Verkaufsfäche ist die Fläche innerhalb der Verkaufsstätte, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen der Warenträger, Kassenzonen und Schaulisten, soweit sie den Kunden zugänglich sind sowie Bodenbelägen, in denen für den Kunden die Verkaufswaren sichtbar ausliegen. Freiverkaufsfächen zählen zur Verkaufsfäche. Zur Verkaufsfäche nicht hinzu zu rechnen sind die Verkehrsflächen in der Shopzone, einschließlich der Bereiche der Ein- und Ausgänge sowie die Flächen für Gastronomie und Dienstleistungen, soweit auf diesen Flächen keine Waren zum Verkauf angeboten werden.

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

2.1. 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.

2.2. Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe

Eine Überschreitung der jeweils festgesetzten maximalen Höhe um bis zu 3 m durch Werbeanlagen sowie durch betriebsbedingt notwendige, untergeordnete Bauliste (wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Solaranlagen) ist ausnahmsweise zulässig. Es ist ein Werbepylon mit einer Gesamthöhe von bis zu 127 m ü. NNH zulässig.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Kfz-Stellplätze, deren Zufahrten sowie zugehörige Nebeneinrichtungen nur in den als Stellplatzfläche (STP) festgesetzten Flächen zulässig.

4. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1. Die Fläche GF1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzerinnen und Besucherinnen der Flurstücke 482 und 1933 (Flur 5, Gemarkung Halle (Saale)) zu belasten.

4.2. Die Fläche GF2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Halle (Saale), der DB Netz AG und der DFM Deutsche Funkturm GmbH zu belasten.

4.3. Die Fläche GL3 ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der EVH GmbH zu belasten.

5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lt. a BauGB)

Begründung von Stellplätzen

Im Bereich der Stellplätze sind Einzelbaumplantagen (Solitärbäume) vorzunehmen. Pflanzqualität: Höchstmaß 5 x 5 m, verpflanzt, SO 16-18 cm

Auf Parkplätzen ist je 6 Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbau aus heimischen Arten in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und zu pflegen. Die Mindestgröße der offenen Baumstämme innerhalb versapelter Flächen beträgt 5 m², die lichte Mindestbreite 2 m. Im Falle des Absterbens ist die gleiche Art nachzupflanzen.

5.2. Begründung von Dachflächen

Mindestens 5.000 m² Dachfläche ist mit geeigneter Bepflanzung extensiv zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB); Flächen auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde

Auf den mit „A01“ und „A02“ gekennzeichneten Flächen werden zur Zeit Altlastensanierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu werden Grundwasserstellen und Grundwasserabsicherungen betrieben, die bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahmen zu erhalten sind.

Auf den gekennzeichneten Flächen ist bei Baumaßnahmen durch eine ingenieurtechnische Begleitung / Dokumentation eine geordnete Entsorgung von kontaminierten Material zu sichern, dass heißt: Die für die Baumaßnahmen erforderlichen Abbruch- und Aushubarbeiten sind unter ingenieurtechnischer Begleitung baubegleitend organisch-geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Auf der Verkaufsfäche von bis zu 400 m² sind sonstige, in der Festsetzung bisher nicht aufgeführte Sortimente im Rahmen der festgesetzten Gesamtverkaufsfäche zulässig, wobei ein einzelnes Sortiment einer Verkaufsfäche von 200 m² nicht überschreiten darf.

1.3. Die Gesamtverkaufsfäche aller Läden in der Shopzone darf 600 m² nicht überschreiten.

1.3.1. Es sind nur die nachfolgend benannten Sortimente mit den angegebenen Obergrenzen der Verkaufsflächen zulässig:

Sortiment

Obergrenze Verkaufsfäche je Sortimentsgruppe

Nahrungs- und Genussmittel 100 m²

Apotheken 250 m²

Zeitung / Zeitschriften / Tabakwaren 100 m²

Mobilfunk / Handyshop 50 m²

Bücher 100 m²

1.3.2. Auf einer Verkaufsfäche von bis zu 200 m² sind sonstige, in der Festsetzung bisher nicht aufgeführte Sortimente im Rahmen der festgesetzten Gesamtverkaufsfäche zulässig. Die Verkaufsfäche eines einzelnen sonstigen Sortiments darf 50 m² nicht überschreiten.

1.3.3. Die in Ziffer 1.2.1 festgesetzten Sortimentsgruppen sind bei gleichzeitiger entsprechender Reduzierung im SB-Warenhaus mit den dort festgesetzten maximal zulässigen Verkaufsflächen unter Beachtung der in Ziff. 1.3 festgesetzten maximal zulässigen Gesamtverkaufsfäche auch in der Shopzone zulässig.

1.4. Verkaufsfäche ist die Fläche innerhalb der Verkaufsstätte, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen der Warenträger, Kassenzonen und Schaulisten, soweit sie den Kunden zugänglich sind sowie Bodenbelägen, in denen für den Kunden die Verkaufswaren sichtbar ausliegen. Freiverkaufsfächen zählen zur Verkaufsfäche. Zur Verkaufsfäche nicht hinzu zu rechnen sind die Verkehrsflächen in der Shopzone, einschließlich der Bereiche der Ein- und Ausgänge sowie die Flächen für Gastronomie und Dienstleistungen, soweit auf diesen Flächen keine Waren zum Verkauf angeboten werden.

1.3. Die Gesamtverkaufsfäche aller Läden in der Shopzone darf 600 m² nicht überschreiten.

1.3.1. Es sind nur die nachfolgend benannten Sortimente mit den angegebenen Obergrenzen der Verkaufsflächen zulässig:

Sortiment

Obergrenze Verkaufsfäche je Sortimentsgruppe

Nahrungs- und Genussmittel 100 m²

Apotheken 250 m²

Zeitung / Zeitschriften / Tabakwaren 100 m²

Mobilfunk / Handyshop 50 m²

Bücher 100 m²

1.3.2. Auf einer Verkaufsfäche von bis zu 200 m² sind sonstige, in der Festsetzung bisher nicht aufgeführte Sortimente im Rahmen der festgesetzten Gesamtverkaufsfäche zulässig. Die Verkaufsfäche eines einzelnen sonstigen Sortiments darf 50 m² nicht überschreiten.

1.3.3. Die in Ziffer 1.2.1 festgesetzten Sortimentsgruppen sind bei gleichzeitiger entsprechender Reduzierung im SB-Warenhaus mit den dort festgesetzten maximal zulässigen Verkaufsflächen unter Beachtung der in Ziff. 1.3 festgesetzten maximal zulässigen Gesamtverkaufsfäche auch in der Shopzone zulässig.

1.4. Verkaufsfäche ist die Fläche innerhalb der Verkaufsstätte, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen der Warenträger, Kassenzonen und Schaulisten, soweit sie den Kunden zugänglich sind sowie Bodenbelägen, in denen für den Kunden die Verkaufswaren sichtbar ausliegen. Freiverkaufsfächen zählen zur Verkaufsfäche. Zur Verkaufsfäche nicht hinzu zu rechnen sind die Verkehrsflächen in der Shopzone, einschließlich der Bereiche der Ein- und Ausgänge sowie die Flächen für Gastronomie und Dienstleistungen, soweit auf diesen Flächen keine Waren zum Verkauf angeboten werden.

1.3. Die Gesamtverkaufsfäche aller Läden in der Shopzone darf 600 m² nicht überschreiten.

1.3.1. Es sind nur die nachfolgend benannten Sortimente mit den angegebenen Obergrenzen der Verkaufsflächen zulässig:

Sortiment

Obergrenze Verkaufsfäche je Sortimentsgruppe

Nahrungs- und Genussmittel 100 m²

Apotheken 250 m²

Zeitung / Zeitschriften / Tabakwaren 100 m²

Mobilfunk / Handyshop 50 m²

Bücher 100 m²

1.3.2. Auf einer Verkaufsfäche von bis zu 200 m² sind sonstige, in der Festsetzung bisher nicht aufgeführte Sortimente im Rahmen der festgesetzten Gesamtverkaufsfäche zulässig. Die Verkaufsfäche eines einzelnen sonstigen Sortiments darf 50 m² nicht überschreiten.

1.3.3. Die in Ziffer 1.2.1 festgesetzten Sortimentsgruppen sind bei gleichzeitiger entsprechender Reduzierung im SB-Warenhaus mit den dort festgesetzten maximal zulässigen Verkaufsflächen unter Beachtung der in Ziff. 1.3 festgesetzten maximal zulässigen Gesamtverkaufsfäche auch in der Shopzone zulässig.

1.4. Verkaufsfäche ist die Fläche innerhalb der Verkaufsstätte, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen der Warenträger, Kassenzonen und Schaulisten, soweit sie den Kunden zugänglich sind sowie Bodenbelägen, in denen für den Kunden die Verkaufswaren sichtbar ausliegen. Freiverkaufsfächen zählen zur Verkaufsfäche. Zur Verkaufsfäche nicht hinzu zu rechnen sind die Verkehrsflächen in der Shopzone, einschließlich der Bereiche der Ein- und Ausgänge sowie die Flächen für Gastronomie und Dienstleistungen, soweit auf diesen Flächen keine Waren zum Verkauf angeboten werden.

1.3. Die Gesamtverkaufsfäche aller Läden in der Shopzone darf 600 m² nicht überschreiten.

1.3.1. Es sind nur die nachfolgend benannten Sortimente mit den angegebenen Obergrenzen der Verkaufsflächen zulässig:

Sortiment

Obergrenze Verkaufsfäche je Sortimentsgruppe

Nahrungs- und Genussmittel 100 m²

Apotheken 250 m²

Zeitung / Zeitschriften / Tabakwaren 100 m²

Mobilfunk / Handyshop 50 m²

Bücher 100 m²

1.3.2. Auf einer Verkaufsfäche von bis zu 200 m² sind sonstige, in der Festsetzung bisher nicht aufgeführte Sortimente im Rahmen der festgesetzten Gesamtverkaufsfäche zulässig. Die Verkaufsfäche eines einzelnen sonstigen Sortiments darf 50 m² nicht überschreiten.

1.3.3. Die in Ziffer 1.2.1 festgesetzten Sortimentsgruppen sind bei gleichzeitiger entsprechender Reduzierung im SB-Warenhaus mit den dort festgesetzten maximal zulässigen Verkaufsflächen unter Beachtung der in Ziff. 1.3 festgesetzten maximal zulässigen Gesamtverkaufsfäche auch in der Shopzone zulässig.

1.4. Verkaufsfäche ist die Fläche innerhalb der Verkaufsstätte, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen der Warenträger, Kassenzonen und Schaulisten, soweit sie den Kunden zugänglich sind sowie Bodenbelägen, in denen für den Kunden die Verkaufswaren sichtbar ausliegen. Freiverkaufsfächen zählen zur Verkaufsfäche. Zur Verkaufsfäche nicht hinzu zu rechnen sind die Verkehrsflächen in der Shopzone, einschließlich der Bereiche der Ein- und Ausgänge sowie die Flächen für Gastronomie und Dienstleistungen, soweit auf diesen Flächen keine Waren zum Verkauf angeboten werden.

1.3. Die Gesamtverkaufsfäche aller Läden in der Shopzone darf 600 m² nicht überschreiten.

1.3.1. Es sind nur die nachfolgend benannten Sortimente mit den angegebenen Obergrenzen der Verkaufsflächen zulässig:

Sortiment

Obergrenze Verkaufsfäche je Sortimentsgruppe

Nahrungs- und Genussmittel 100 m²

Apotheken 250 m²

Zeitung / Zeitschriften / Tabakwaren 100 m²

Mobilfunk / Handyshop 50 m²

Bücher 100 m²

1.3.2. Auf einer Verkaufsfäche von bis zu 200 m² sind sonstige, in der Festsetzung bisher nicht aufgeführte Sortimente im Rahmen der festgesetzten Gesamtverkaufsfäche zulässig. Die Verkaufsfäche eines einzelnen sonstigen Sortiments darf 50 m² nicht überschreiten.

1.3.3. Die in Ziffer 1.2.1 festgesetzten Sortimentsgruppen sind bei gleichzeitiger entsprechender Reduzierung im SB-Warenhaus mit den dort festgesetzten maximal zulässigen Verkaufsflächen unter Beachtung der in Ziff. 1.3 festgesetzten maximal zulässigen Gesamtverkaufsfäche auch in der Shopzone zulässig.

1.4. Verkaufsfäche ist die Fläche innerhalb der Verkaufsstätte, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen der Warenträger, Kassenzonen und Schaulisten, soweit sie den Kunden zugänglich sind sowie Bodenbelägen, in denen für den Kunden die Verkaufswaren sichtbar ausliegen. Freiverkaufsfächen zählen zur Verkaufsfäche. Zur Verkaufsfäche nicht hinzu zu rechnen sind die Verkehrsflächen in der Shopzone, einschließlich der Bereiche der Ein- und Ausgänge sowie die Flächen für Gastronomie und Dienstleistungen, soweit auf diesen Flächen keine Waren zum Verkauf angeboten werden.

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zurzeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom ... der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenerklärung 1990 (PlanZ) - Verordnung über die Ausarbeitung der Planzeichnung und die Darstellung des Planinhaltes vom 15. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Der Satzung ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht beiliegend.

Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Rechtsnormen und normierten Rechtsquellen können im Stadtplanungamt, im Technischen Rathaus, Henning 15, im 5. Obergeschoss, im Zimmer