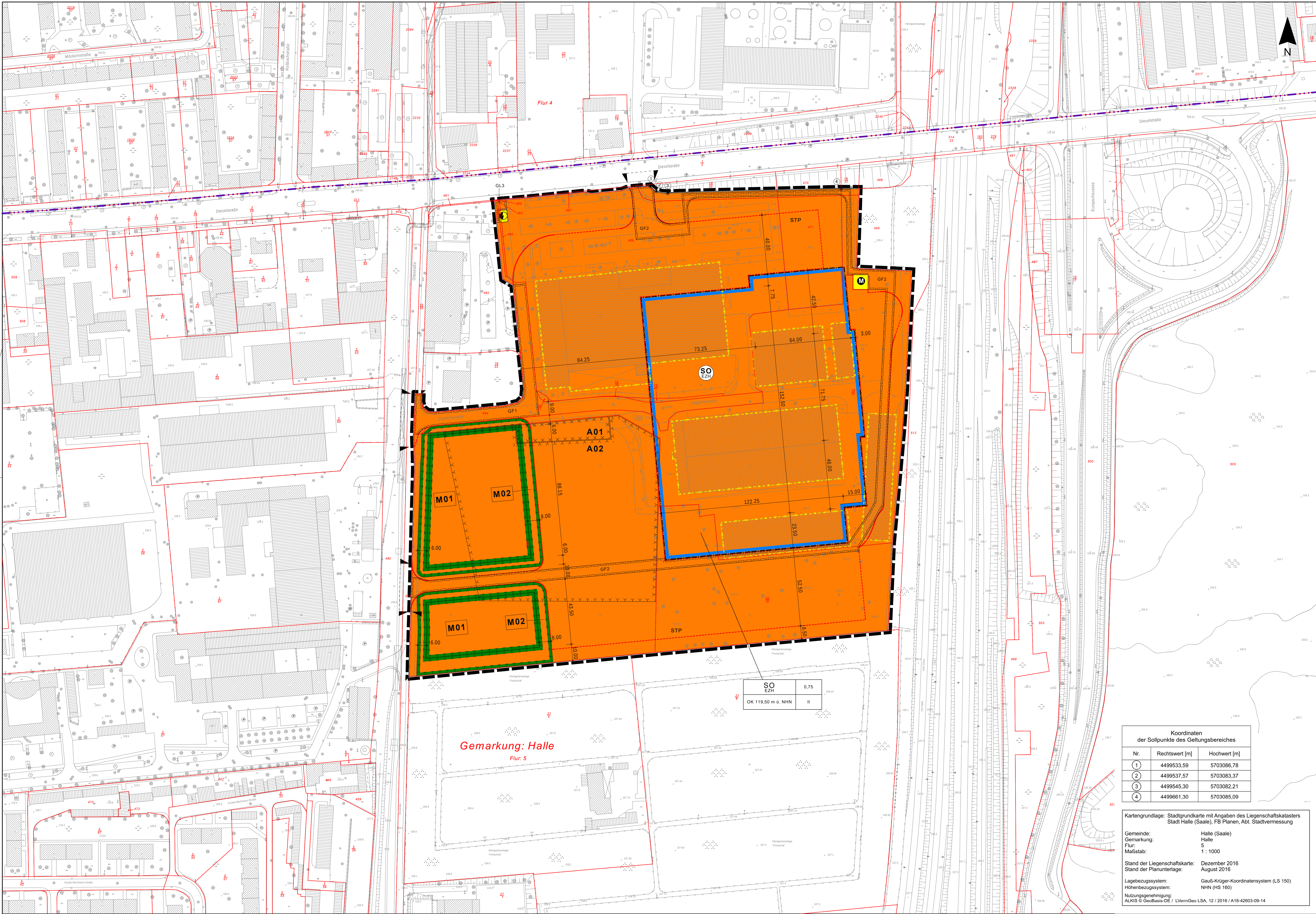


STADT HALLE (SAALE) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177 "Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße"

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung:
Großflächiger Einzelhandel mit Produktseinrichtungen

§ 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 Normalhöhen Null (NHN)

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 23 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrtbereich

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Ver- und Entsorgungsflächen

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 belastenden Flächen (mit Zweckbestimmung, z.B. GF1)

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter

20,00

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 Normalhöhen Null (NHN)

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 Produktseinrichtungen“ (§ 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 Gesamtverkaufsfläche 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 Verkaufsfläche je Sortiment je Sortimentsgruppe

Tiernahrung 240 m²

Drogen 580 m²

Haushaltswaren / Elektrogeräte 650 m²

Papier- / Büro- / Schreibwaren / Bücher 720 m²

davon Papier- / Büro- / Schreibwaren 550 m²

davon Bücher 250 m²

Spielwaren / Sport / Camping 350 m²

davon Spielwaren 400 m²

Foto / Uhren / Schmuck / Accessoires 180 m²

Bekleidung / Schuhe / Lederwaren / Heimtextilien 1.250 m²

davon Bekleidung 700 m²

davon Schuhe / Lederwaren 300 m²

davon Heimtextilien 300 m²

Autozubehör / Fahrräder 300 m²

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

1.3. Die Gesamtverkaufsfläche 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 Verkaufsfläche je Sortiment

Nahrungs- und Genussmittel 100 m²

Apotheken 250 m²

Zeitung / Zeitschriften / Tabakwaren 100 m²

Mobilfunk / Handyshop 50 m²

Büro 100 m²

1.3.2. Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 200 m² sind sonstige, in der Festsetzung bisher nicht aufgeführte Sortimente im Rahmen der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche zulässig. Die Verkaufsfläche 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 Ziffer 1.2 festgesetzten maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche auch in der Shopzone zulässig.

1.4. Verkaufsfläche 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 Verkaufsfläche. Zur Verkaufsfläche 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 Normalhöhen Null 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. NHN 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 Fernstudien 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 m, 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 zu überwachen. Bei Kontaminationsverdacht sind Dekontaminationsanalysen zu erstellen. Diese Begleitung ist zu dokumentieren und in einem Abschlussbericht bzw. einer gutachterlichen Stellungnahme einschließlich der Entsorgungsbelege für die zu entsorgenden Abfälle dem Umweltamt vorzulegen.

Der unteren Abfallbehörde als der für die allgemeine Überwachung zuständigen Behörde sind die Nachweise und Belege für alle entsorgten Abfälle (Abbruch- / Aushubmaterial) zur Prüfung vom Abfallströmer (Bauher) vorzulegen. Die Belege sind deshalb bei Abschluss des Auftrages vom Auftragnehmer an den Auftraggeber zu übergeben.

Der Stadtrat hat am 28. Februar 2018 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ mit der Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Halle (Saale), den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ bestehend aus Plan 1: der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und Plan 2: dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung einschließlich dem Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom 26. März bis 4. Mai 2018 während der Öffnungszeiten des Technischen Rathauses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass sie unter www.halle.de im selben Zeitraum auch im Internet einzusehen waren, am 21. März 2018 im Amtsblatt Nr. 6 bekannt gemacht worden.

Halle (Saale), den

Siegel

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 7. März 2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Halle (Saale), den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen am geprüft. Das Ergebnis wird mitgeteilt.

Halle (Saale), den

Siegel

Oberbürgermeister

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Halle (Saale), den

Siegel

Fachbereich Planen

Alt. Stadtvermessung

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.

Halle (Saale), den

Siegel

Fachbereich Planen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ bestehend aus Plan 1: der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und Plan 2: dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde am vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gestiftet.

Halle (Saale), den

Siegel

Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ bestehend aus Plan 1: der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und Plan 2: dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgesetzt.

Halle (Saale), den

Siegel

Oberbürgermeister

Den Beschluss, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ als Satzung zu erlassen, sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann auf Dauer eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt Nr. ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung im Sinne des § 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) im Sinne des § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Weiterhin wurde auf die Rechtsfolgen nach § 6 Abs. 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) hingewiesen.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Halle (Saale), den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat am 14. Dezember 2016 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ gefasst. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 1 am 13. Januar 2017 erfolgt.

Halle (Saale), den

Siegel

Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 1. Juni bis 30. Juni 2017 durchgeführt worden.

Halle (Saale), den

Siegel

Oberbürgermeister

Den Beschluss, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ als Satzung zu erlassen, sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann auf Dauer eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt Nr. ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung im Sinne des § 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) im Sinne des § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Weiterhin wurde auf die Rechtsfolgen nach § 6 Abs. 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) hingewiesen.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Halle (Saale), den

Siegel

Oberbürgermeister

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 beigelegt.

Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Rechtsnormen und normierten Rechtsquellen können im Stadtplanungamt, im Technischen Rathaus, Henning 15, im 5. Obergeschoss, im Zimmer 519 eingesehen werden.

Der Stadtrat hat am 28. Februar 2018 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ mit der Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Halle (Saale), den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ bestehend aus Plan 1: der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und Plan 2: dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung einschließlich dem Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom 26. März bis 4. Mai 2018 während der Öffnungszeiten des Technischen Rathauses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass sie unter www.halle.de im selben Zeitraum auch im Internet einzusehen waren, am 21. März 2018 im Amtsblatt Nr. 6 bekannt gemacht worden.

Halle (Saale), den

Siegel

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 7. März 2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Halle (Saale), den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen am geprüft. Das Ergebnis wird mitgeteilt.

Halle (Saale), den

Siegel

Oberbürgermeister

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

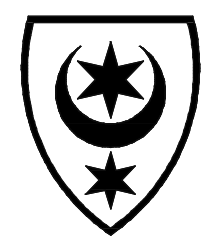
Halle (Saale), den

Siegel

Fachbereich Planen

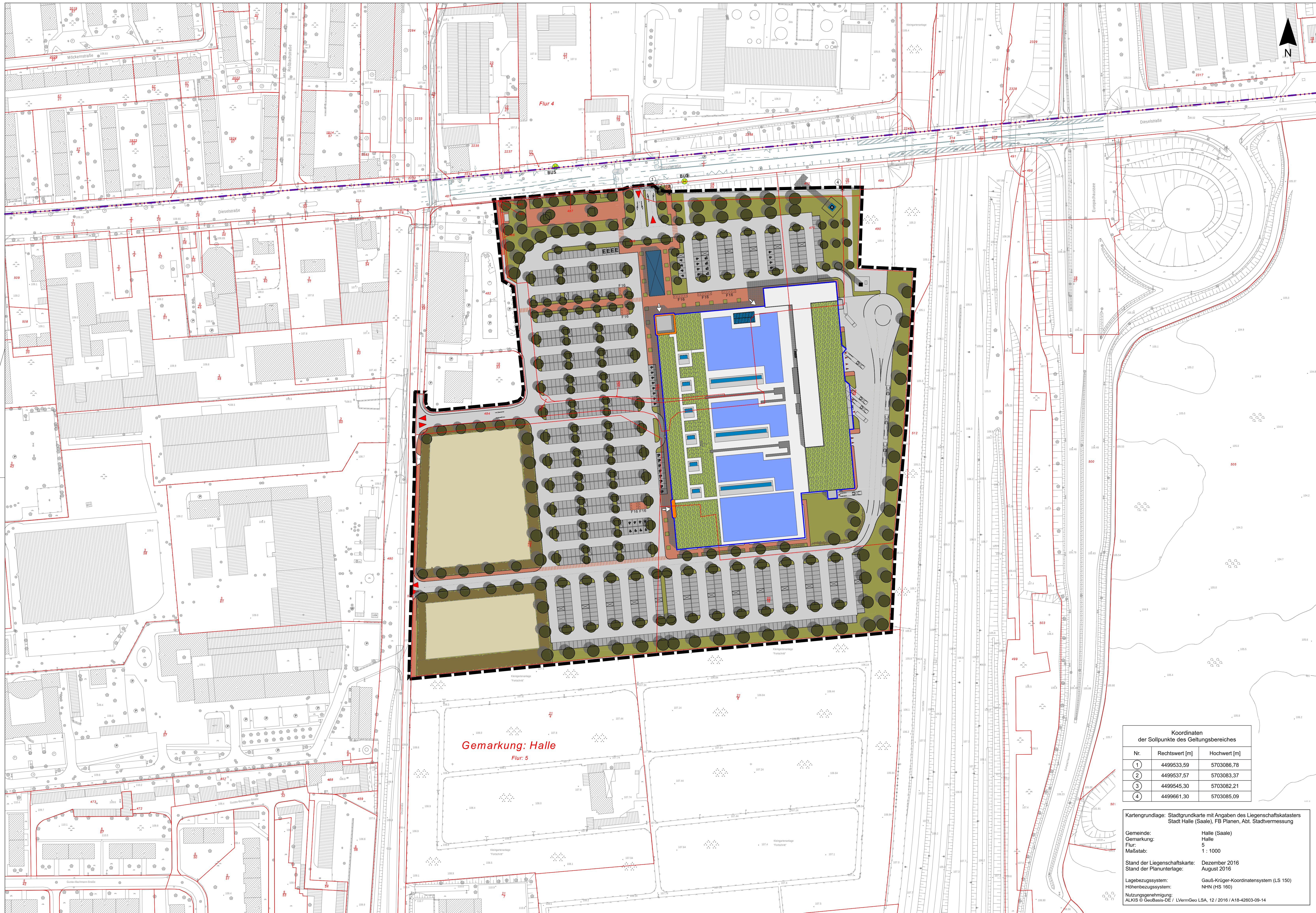
Alt. Stadtvermessung

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.



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

Vorhaben- und Erschließungsplan



Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Außenkante Gebäude (Neubau)
- Vorhaben: Einzelhandelsbetrieb (SB-Warenhaus + Shopzone)
- Gebäudedarstellung schematisch
- Gebäude (Neubau) - Flachdachbereiche
- Gebäude (Neubau) - Gründachbereiche
- Gebäude (Neubau) - Technische Dachaufbauten
- Photovoltaikanlage, Oberlichter
- Zufahrten, Straßen und Stellplätze
- PKW-Stellplatz normal / mit E-Ladestation / mit Einkaufswagenbox / für Behinderte / für Familien
- Fußwege / Fahrradstellplätze (mit Anzahl)
- Grünflächen
- Maßnahmefläche Ersatzhabitat Zauneidechsen
- Einzelbäume (Neupflanzungen) / Strauchpflanzungen
- Grundstückszufahrten
- Gebäudezugang Kunden
- Werbepylon

Planzeichen der Kartengrundlage

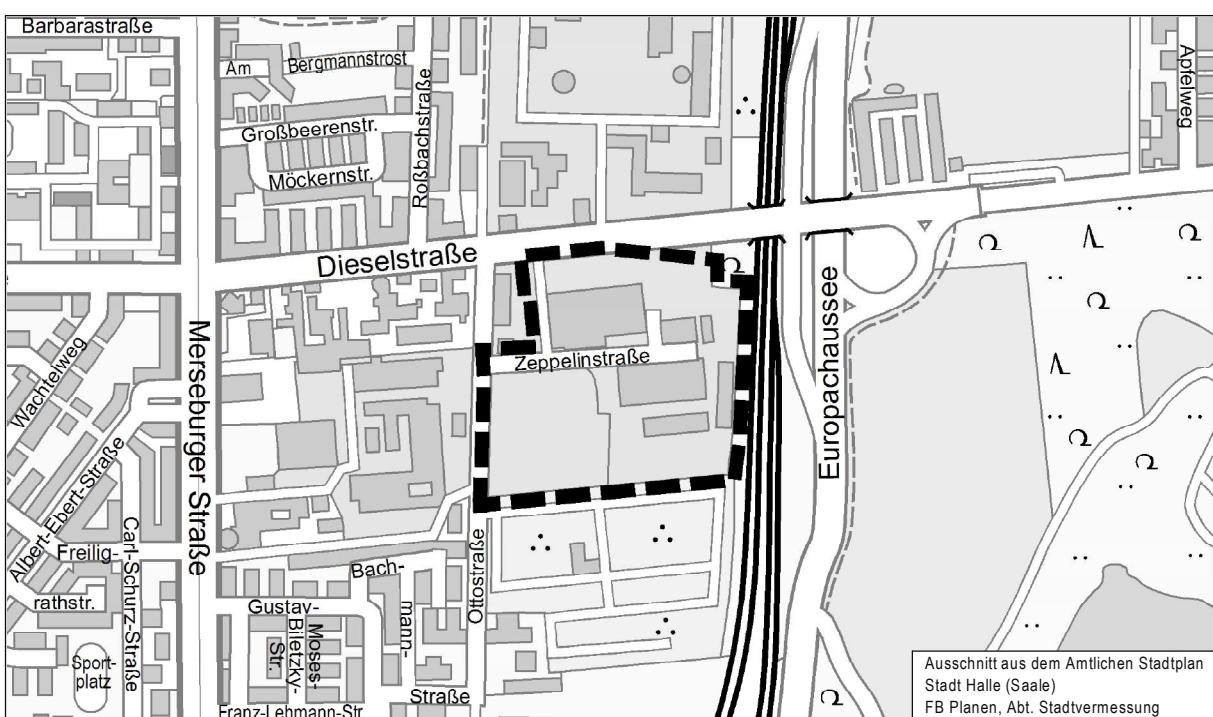
- nichtöffentliches Gebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Böschung
- Pkw-Stellplätze, Bestand
- Mauer
- Zaun
- Baum
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Höhenpunkt mit Höhenwert

Plan 2 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177
"Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße"

Halle (Saale), den

Siegel

Oberbürgermeister



STADT HALLE (SAALE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177
"Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße"
Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenträger: Grundstücks GbR Globus Holding
Leipziger Straße 8
66608 St. Wendel

Planungsbüro: ARCHITEKTEN GmbH
01277 Dresden, Dornblüthstraße 28
Tel.: 0351 - 2750 4184
Mail: info@ig-architekten.de

Aktualitätsstand der Planung: 14.02.2019

Gemarkung: Halle

Flur: 5

Maßstab: 1 : 1000

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters
Stadt Halle (Saale)
Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung

Koordinaten der Sollpunkte des Geltungsbereiches		
Nr.	Rechtswert [m]	Hochwert [m]
①	4499533,59	5703086,78
②	4499537,57	5703083,37
③	4499545,30	5703082,21
④	4499661,30	5703085,09

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters
Stadt Halle (Saale), FB Planen, Abt. Stadtvermessung

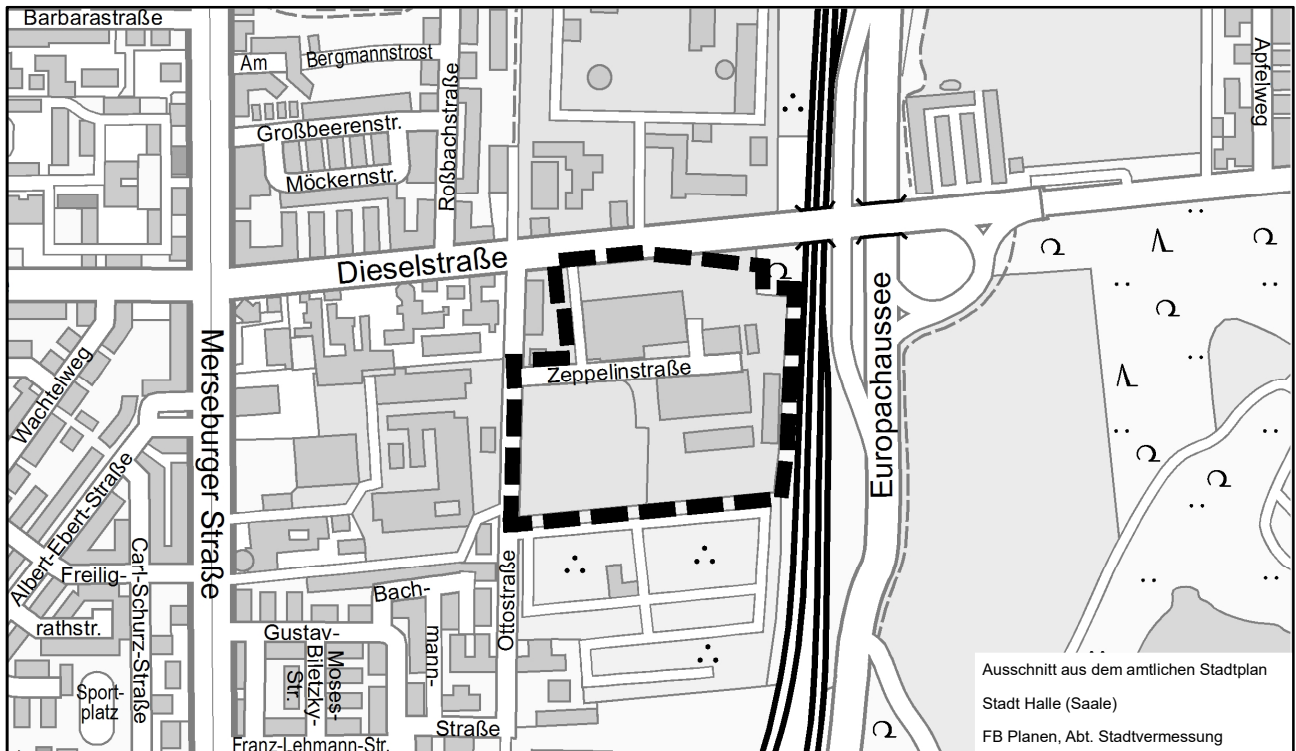
Gemeinde: Halle (Saale)
Gemarkung: Halle
Flur: 5
Maßstab: 1 : 1000

Stand der Liegenschaftskarte: Dezember 2016
Stand der Planunterlagen: August 2016

Lagebezugssystem: Gauß-Krüger-Koordinatensystem (LS 150)
Höhenbezugssystem: NHN (HN 160)

Nutzungsgenehmigung: ALKIS 6 GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 12 / 2016 / A16-42603-09-14

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.



STADT HALLE (SAALE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“

Begründung

14. Februar 2019

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

ig ARCHITEKTEN GmbH

Planungsbüro:
IG Architekten GmbH
Dornblüthstraße 28
01277 Dresden

Umweltbericht:

Dr. Martin Seils Büro für Landschaftsplanung,
Boden- und Umweltforschung



Eisenbahnstraße 3
06132 Halle (Saale)
Telefon 0345-6889430
Telefax 0345-6889431
E-Mail seils@lbu-seils.de

Inhaltsverzeichnis

A	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	6
1.	Planungsanlass und -erfordernis	6
2.	Räumlicher Geltungsbereich	6
2.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	6
2.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	7
3.	Planungsziele, -zwecke und Verfahren	8
3.1	Planverfahren	8
3.1.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	8
3.1.2	Änderung des Flächennutzungsplans	9
3.2	Planungsziele und -zwecke	9
3.3	Ergebnisse der Beteiligungen	10
3.3.1	Frühzeitige Beteiligung (Vorentwurf)	10
3.3.2	Beteiligung (Entwurf)	12
4.	Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen	16
4.1	Übergeordnete Planungen	16
4.1.1	Landes- und Regionalplanung	16
4.1.2	Flächennutzungsplan	20
4.2	Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sowie §§ 136-179 BauGB)	21
4.2.1	Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan	21
4.2.2	Verkehrspolitisches Leitbild / Stadtmobilitätsplan	21
4.2.3	Energie- und Klimapolitisches Leitbild	21
4.2.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)	22
4.2.5	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale)	22
4.2.6	Lärmaktionsplan	24
4.2.7	Luftreinhalteplan	24
4.3	Planungsrechtliche Bestandssituation	24
5.	Städtebauliche Situation	25
5.1	Eigentumsverhältnisse	25
5.2	Vorhandene Nutzung und Bebauung	25
5.2.1	Plangebiet	25
5.2.2	Umfeld	25
5.3	Infrastruktur	26
5.3.1	Soziale Infrastruktur	26
5.3.2	Verkehrsinfrastruktur und Erschließung	26
5.3.3	Technische Infrastruktur	27

5.4	Natur und Landschaft / natürliche Gegebenheiten	28
5.4.1	Naturräumliche Einordnung	28
5.4.2	Pflanzen und Tiere	28
5.4.3	Klima / Luft	28
5.4.4	Wasser	28
5.4.5	Topografie	28
5.4.6	Boden / Baugrund / Altlasten	28
5.4.7	Erholung	29
5.5	Sonstige Belastungen	29
5.6	Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten	29
5.6.1	Schall / Lärm	29
5.6.2	Niederschlagswasser	29
5.6.3	Boden / Altlasten	29
5.6.4	Artenschutz	29
6.	Planungskonzept	30
6.1	Städtebauliches Konzept	30
6.1.1	Vorhabenbeschreibung	30
6.2	Freiraum- und Grünkonzept	31
6.3	Verkehrskonzept	31
6.4	Planungsalternativen	31
6.4.1	Gesamtstädtische Alternativen	31
6.4.2	Planinhalte	32
7.	Begründung der Festsetzungen	32
7.1	Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)	32
7.2	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	33
7.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	33
7.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	38
7.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	39
7.3	Verkehrerschließung	39
7.3.1	Motorisierter Individualverkehr	39
7.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	42
7.3.3	Fuß- und Radverkehr	43
7.3.4	Zufahrt Einsatzfahrzeuge	44
7.4	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	44
7.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	44
7.6	Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)	45
7.6.1	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) und b) BauGB)	45
7.6.2	Artenschutzrechtliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen	45

7.7	Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 bis 14 BauGB)	46
7.7.1	Wasserversorgung	46
7.7.2	Entwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser)	46
7.7.3	Energieversorgung	47
7.7.4	Telekommunikation	47
7.7.5	Abfallentsorgung	47
7.8	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nrn. 23 bis 24 BauGB)	48
7.8.1	Lärm	48
7.8.2	Luft	52
7.8.3	Lichtimmissionen	53
7.8.4	Geruchsimmissionen	53
7.8.5	Gefahrstoffe	53
7.9	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5, 6 BauGB) und Hinweise	53
7.9.1	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	53
7.9.2	Hinweise	53
8.	Flächenbilanz	54
9.	Planverwirklichung	54
10.	Auswirkungen der Planung	55
10.1	auf die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt oder des Ortsteils	55
10.2	auf den Verkehr	55
10.3	auf die Belange der Bevölkerung angrenzend an das Plangebiet	55
10.4	auf die Belange des Umweltschutzes	55
10.5	auf die Wirtschaft	56
10.6	auf den städtischen Haushalt	56
10.7	Familienverträglichkeitsprüfung	56
B	Umweltbericht	57
1.	Einleitung	57
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele des Bauleitplanes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	57
1.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen mit Bedeutung für den Bauleitplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange	57
1.2.1	Rechtliche Grundlagen	57
1.2.2	Inhalt und Umfang der Umweltprüfung	58
1.2.3	Fachplanungen	58
2.	Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen	59

2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	59
2.1.1	Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum	59
2.1.2	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	59
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	70
2.2.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft	70
2.2.2	Beschreibung der infolge der Durchführung zu erwartenden Wirkfaktoren nach BauGB Anlage 1 Nr. 2b	71
2.2.3	Planungsprognose	75
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich der festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen während der Bau- und Betriebsphase	78
2.3.1	Maßnahmenkonzept zur Eingriffsregelung	79
2.3.2	Maßnahmen zum speziellen Artenschutz	83
2.3.3	Maßnahmen zum Immissionsschutz / Emissionsschutz	84
2.3.4	Sonstige Maßnahmen	85
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	85
2.4.1	Gesamtstädtische Alternativen	85
2.4.2	Planinhalte	86
2.5	Berücksichtigung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes und deren Wechselwirkungen	86
3.	Zusätzliche Angaben	86
3.1	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	86
3.1.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Methodik)	86
3.1.2	Hinweise auf Schwierigkeiten	86
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	87
3.2.1	Absicherung der Maßnahmen	87
3.2.2	Monitoringkonzept	87
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	87
3.4	Quellen und Gutachten	88
C	Quellenangaben und Gutachten	90

A Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Planungsanlass und -erfordernis

Das Unternehmen GLOBUS betreibt bereits seit dem Jahr 1995 in Halle (Saale) an der Leipziger Chaussee ein zweigeschossiges Selbstbedienungs-Warenhaus (SB-Warenhaus). Der Markt ist in dem dezentral liegenden Halleschen Einkaufspark (HEP) verortet und weist eine Verkaufsfläche von rd. 10.250 m² auf. Die flächenseitigen Weiterentwicklungsmöglichkeiten sind aus Sicht von GLOBUS im HEP als eingeschränkt zu bewerten. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten im HEP ist es GLOBUS nicht möglich, das Betriebskonzept ebenerdig auf einer zusammenhängenden Fläche umzusetzen und die Backwaren- und die Fleischereiabteilung um Produktionsbereiche zu erweitern sowie ein SB-Restaurant anzusiedeln. Insbesondere sind Erweiterungsflächen für die Produktion von Backwaren und von Fleisch- / Wurstwaren nicht verfügbar.

Das Plangebiet an der Dieselstraße eignet sich für die Ansiedlung eines SB-Warenhauses mit Produktionsbereichen und einer vorgelagerten Shopzone, Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomie. Die maximale Gesamtverkaufsfläche der geplanten Einzelhandelsnutzungen beträgt 9.860 m², wovon 9.260 m² auf das GLOBUS SB-Warenhaus und 600 m² auf weitere Geschäfte in der Shopzone entfallen.

Mit der Entwicklung des Plangebietes kann eine seit längerer Zeit brachgefallene innerstädtische Fläche einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Die vor der Planung auf dem Grundstück befindlichen Gebäude waren spätestens seit der Aufgabe des Baumarktes HELA im Jahre 2014 ungenutzt und verfielen zusehends. Die mit der Planung angestrebte Nachfolgenutzung ist geeignet, diesen städtebaulichen Missstand zu beheben und gleichzeitig, die eingeleitete Altlastensanierung zügig fortzuführen. Mit der Ansiedlung des Planvorhabens in dem durch Handelsnutzungen sowie gewerbliche Nutzungen vorgeprägten Gebiet bietet sich zudem die Chance, dem Unternehmen GLOBUS eine betriebliche Weiterentwicklungsmöglichkeit zu ermöglichen und damit ca. 270 Arbeitsplätze in Halle (Saale) zu sichern sowie etwa 80 weitere Arbeitsplätze infolge der Errichtung der Produktionsbereiche zu schaffen.

Das Vorhabengrundstück wird bisher von Festsetzungen eines Bebauungsplanes nicht erfasst und liegt im unbeplanten Innenbereich. Da mit der Ansiedlung des Einzelhandelsgroßvorhabens weitreichende raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen verbunden sein können, bedarf die Umsetzung des Vorhabens einer bauleitplanerischen Grundlage. Die Ansiedlung des Vorhabens erfolgt daher auf Grundlage eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Auf Antrag des Vorhabenträger, der Grundstücks GbR GLOBUS Holding, mit Schreiben vom 30.08.2016, das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 2 BauGB [2] einzuleiten, hat der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) am 14. Dezember 2016 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ gefasst.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich im Stadtbezirk Süd von Halle (Saale) im Stadtviertel Damaschkestraße östlich der Kreuzung Dieselstraße / Merseburger Straße. Der Geltungsbereich umfasst ca. 89.500 m² (größte Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung ca.

310 m, in Ost-West-Richtung ca. 330 m). Das Gelände ist in der Hauptfläche nahezu eben, der südwestliche Bereich steigt etwas an (NHN 105,5 – 108,4 m).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Halle	5	19/29	Teilfläche
Halle	5	19/37	Teilfläche
Halle	5	19/39	
Halle	5	19/40	
Halle	5	19/41	
Halle	5	19/36	
Halle	5	20/15	
Halle	5	20/16	
Halle	5	470	Teilfläche
Halle	5	471	
Halle	5	484	
Halle	5	486	
Halle	5	488	

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

Wenn im Folgenden Flurstücke benannt werden, wird aus Gründen der Übersichtlichkeit auf die Angabe von Gemarkung und Flurnummer verzichtet. Alle benannten Flurstücke gehören - wenn nicht explizit anders bezeichnet - zur Gemarkung Halle, Flur 5.

Zwischen Vorentwurf und dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde der Geltungsbereich am nördlichen Rand geringfügig verkleinert (Wegfall der Flurstücke 483, 485 und 487). Das Flurstück 483 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers, die Flurstücke 485 und 487 im Eigentum der Stadt Halle / Saale. Diese sind für die Realisierung des Vorhabens nicht erforderlich.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Dieselstraße (Flurstück 1/3) und den Böschungsbereich des Brückenbauwerks der Dieselstraße über die Bahnanlage,
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 490 (Bahnanlage),
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 21/4 und 21/6 (Kleingartenanlage),
- im Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Ottostraße (Flurstücke 514), weiterführend durch die nördliche und östliche Grenze des Flurstücks 19/33 und die östliche Grenze des Flurstücks 482.

Die genaue Abgrenzung ist der zum Entwurf zugehörigen Planzeichnung zu entnehmen.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke, die in ihrer Gesamtheit die erforderliche Fläche und die infrastrukturellen Voraussetzungen für die Ansiedlung des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebes aufweisen. Der Vorhabenträger hat Zugriff auf die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches.

3. Planungsziele, -zwecke und Verfahren

3.1 Planverfahren

3.1.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Vorhabenträger, die Grundstücks-GbR GLOBUS Holding hat mit Schreiben vom 30. August 2016 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB [2] beantragt. Diesem Antrag folgend hat der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) in seiner Sitzung am 12. Dezember 2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 13. Januar 2017 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 1 erfolgt.

Mit dem Vorentwurf vom 5. Mai 2017 wurde in der Zeit vom 1. bis 30. Juni 2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 10 vom 24. Mai 2017.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 2. Juni 2017 übergeben. Sie wurden auch aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.02.2018 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ mit der Begründung bestätigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Vorlagen-Nr. VI/2017/03341).

Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ mit der Begründung, den umweltbezogenen Stellungnahmen und weiteren Gutachten hat, nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 6 vom 21.03.2018, in der Zeit vom 29.03.2018 bis 04.05.2018 stattgefunden. Mit Anschreiben vom 07.03.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

Das Nutzungs- und Baukonzept des Vorhabenträgers stellt die inhaltliche Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan dar. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind identisch. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein mit der Stadt Halle (Saale) abgestimmter Plan eines Vorhabenträgers zur Durchführung von Bauvorhaben und von Erschließungsmaßnahmen. Er wird im § 12 des Baugesetzbuches geregelt und verbindet städtebauliche Planung mit städtebaulichen Durchführungsmaßnahmen.

Die wesentlichen Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sind gegeben:

- Der Vorhabenträger hat den Zugriff auf die Vorhabengrundstücke vertraglich und dinglich gesichert und wird die zur Umsetzung des Vorhabens erforderliche Verfügungsbefugnis besitzen.
- Der Vorhabenträger ist in der Lage, das Vorhaben zu realisieren (Eignung, Finanzierbarkeit).
- Der Vorhabenträger übernimmt alle mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Kosten (Planungskosten, Erschließungskosten).

Vor dem Satzungsbeschluss wurde zur Sicherung der Umsetzung des Vorhabens ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Halle (Saale) und dem Vorhabenträger geschlossen. In diesem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, das Vorhaben auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die zugehörigen verkehrsorganisatorischen Maßnahmen, die Erschlie-

ßungs- und naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist auf eigenen Kosten zu verwirklichen.

3.1.2 Änderung des Flächennutzungsplans

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) stellt für das Plangebiet die Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet dar. Für die Ansiedlung des Vorhabens soll im Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden. Da Einzelhandelsgroßbetriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO [3] nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig sind, entspräche die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Ausweisung einer Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Demzufolge erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB unter dem Titel Flächennutzungsplanänderung Nr. 30 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße“. Der Beschluss zur Aufstellung des Änderungsverfahrens wurde ebenfalls in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) am 12. Dezember 2016 gefasst und im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 1 am 13. Januar 2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dem Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes vom 5. Mai 2017 wurde in der Zeit vom 1. bis 30. Juni 2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 10 vom 24. Mai 2017.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 2. Juni 2017 übergeben.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat ebenfalls in seiner öffentlichen Sitzung am 28.02.2018 den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 30 mit der Begründung bestätigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung, den umweltbezogenen Stellungnahmen und weiteren Gutachten hat, nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 6 vom 21.03.2018, in der Zeit vom 29.03.2018 bis 04.05.2018 stattgefunden. Mit Anschreiben vom 07.03.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

3.2 Planungsziele und -zwecke

Seit der Stilllegung des ehemaligen Baumarktes im nördlichen Teil des Plangebietes zum Ende des Jahres 2014 war das Plangebiet größtenteils ungenutzt. Die zu diesem Zeitpunkt dann ungenutzten Gebäude befanden sich in einem verwahrlosten, teilweise auch in einem ruinösen Zustand, die Freiflächen waren zum Teil verwildert. Vom Areal ging insgesamt eine negative städtebauliche Ausstrahlung aus. Insbesondere durch die Lage des leerstehenden Baumarktes an der Dieselstraße waren die städtebaulichen Mängel besonders wahrnehmbar und gravierend.

Durch das Vorhaben, die Errichtung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung, erfolgt eine umfassende Revitalisierung und Umnutzung des Areals. Dies umfasst folgende Einzelziele:

- städtebauliche und nachhaltige Neuordnung der Flächen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB [2], Revitalisierung einer Industriebrache und Altlastensanierung,
- Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel gemäß 11 Abs. 2 BauNVO [3], Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes, bestehend aus einem SB-Warenhaus mit Produktionseinrichtungen und einer Shopzone mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 9.860 m²,
- Sicherung der Erschließung,
- Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und umweltrechtlichen Belange,

- Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen.

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.

3.3 Ergebnisse der Beteiligungen

3.3.1 Frühzeitige Beteiligung (Vorentwurf)

3.3.1.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Mit dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde vom 1. Juni bis 30. Juni 2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Insgesamt wurden 16 Stellungnahmen abgegeben, von denen 11 das Vorhaben befürworteten. In den kritischen Stellungnahmen wurden insbesondere die Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsansiedlungen thematisiert. Konkret wurden im Wesentlichen gerügt, dass das Vorhaben

- gegen die Ziele der Raumordnung verstoße,
- der Standort nicht städtebaulich integriert sei,
- die geplanten Einzelhandelsnutzungen am Standort überwiegend negative Auswirkungen haben,
- dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) widerspreche und
- die vorgelegte Auswirkungsanalyse fehlerhaft sei.

Eine Stellungnahme äußerte darüber hinaus Vorbehalte, dass die vorhabenbedingten Auswirkungen für Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie die Umweltauswirkungen (namentlich verkehrsbedingte Immissionen) nicht ausreichend ermittelt und berücksichtigt worden seien.

Außerdem wurde von einem Einwender die Befürchtung vorgebracht, dass durch Vorhaben Schleichverkehre in der südwestlich vom Plangebiet gelegen Wohnsiedlung (sogenannte „Buna-Siedlung“) entstehen könnten.

Die vorgebrachten Inhalte wurden geprüft und in den jeweiligen Kapiteln 4. sowie 7. bis 10. dieser Begründung behandelt.

3.3.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 2. Juni 2017 mit der Aufforderung zur Äußerung auch bezüglich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt. Die zentralen Inhalte sind nachfolgend ohne Wertung wiedergegeben.

Die *DB Services Immobilien GmbH* äußerte Bedenken zur Anordnung des Wegerechtes zur Erschließung des angrenzenden Flurstücks 490.

Die *Hallesche Verkehrs-AG* forderte, dass

- es zu keiner Beeinträchtigung ÖPNV kommen dürfe,
- der Vorhabenträger die Kosten bei Änderungen an Signalanlagen zu tragen habe,
- die Bevorrechtigung von Straßenbahn (und mittelfristig auch Bus am Knoten Damaschkestraße) zu realisieren sei,
- die Verkehrsführung so anzupassen sei, dass keine Behinderungen entstehen,
- die Planungen der Vorhaben Stadtbahn und Merseburger Straße Mitte zu koordinieren seien sowie
- die Straßenbahnfreihaltetrasse entlang der Dieselstraße aufrecht zu erhalten sei.

Von der *Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau* wurde vorgebracht, dass

- die Umwandlung von Flächen für Gewerbe in Flächen für Einzelhandel dem Flächennutzungsplan widerspreche und angeregt, eine Konzeption zur Entwicklung der Gewerbeflächen in Halle (Saale) zu erarbeiten,
- das Vorhaben dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) widerspreche und angeregt, das EZK fortzuschreiben und dabei auch die Erweiterungen von VKF aus anderen Verfahren zu berücksichtigen,
- die in der Auswirkungsanalyse angenommene Flächenproduktivität des Standortes zu hinterfragen sei,
- die Flexibilisierung der Zulässigkeiten gem. § 12 Abs. 3a BauGB nicht zu Konstellationen führen dürfe, die gutachterlich nicht geprüft wurden,
- sicherzustellen sei, dass Grünflächen dauerhaft als solche und nicht als weitere Flächen für Einzelhandel genutzt werden,
- für das Plangebiet keine zusätzliche Ampel an der Zufahrt Dieselstraße errichtet werden solle und
- der Knoten Merseburger Straße / Dieselstraße auf Grund des zu erwartenden Mehrverkehrs ausgebaut werden solle.

Seitens des *Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt* wurde darauf hingewiesen, dass Versickerungsanlagen nicht im Bereich belasteter Böden errichtet werden dürfen.

Das *Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt* brachte vor, dass

- das Vorhaben mit Erfordernissen der Raumordnung nicht vereinbar sei und
- die Planung dem Ziel 48-2 des Landesentwicklungsplanes sowie dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) widerspreche.

Die *Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV)* wies darauf hin, dass sich das Vorhabengebiet innerhalb des Bereiches der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Bruckdorf befindet und empfahl die Erarbeitung einer Baugrunduntersuchung sowie die Prüfung dieser Baugrunduntersuchung und der geplanten Tragwerkskonstruktion durch LMBV.

Von der *Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Süd* wurde darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem kampfmittelbelasteten Bereich (ehem. Bombenabwurfgebiet) befindet und erdengreifende Maßnahmen mit der Polizeidirektion abzustimmen sind. Außerdem wurde vorgeschlagen, die Anordnung eines Kreisverkehrs nach der Zufahrt Dieselstraße zur Verteilung des Verkehrs auf die verschiedenen Parkplatzbereiche zu prüfen und zu untersuchen, ob durch das Vorhaben Schleichverkehre in der Buna-Siedlung auftreten können.

Die *Untere Verkehrsbehörde* regte an,

- die fußläufigen Erschließung an der südlichen Zufahrt Ottostraße auf die andere Fahrbahnseite zu verlegen,
- an der Ausfahrt Dieselstraße keine neue Signalanlage anzuordnen, da dadurch der Verkehrsfluss in der Dieselstraße eingeschränkt würde,
- die Zufahrt zum Heizkraftwerk in der Planung zu berücksichtigen,
- die interne Erschließung zu überarbeiten, da diese auf Grund von Fußgängerübergängen zu Rückstau führen könne und
- Maßnahmen zur Verhinderung von Schleichverkehr in der Buna-Siedlung zu prüfen.

Die *Untere Naturschutzbehörde (UNB)* forderte, die erforderlichen Maßnahmen des Artenschutzes im Plan festzusetzen und ggf. erforderliche externe Ausgleichsmaßnahme mit der UNB abzustimmen.

Die *Untere Wasserbehörde* wies darauf hin, dass die Versickerung von Niederschlagswasser bei gewerblichen Nutzungen genehmigungspflichtig ist.

Die *Untere Immissionsschutzbehörde* gab verschiedene redaktionelle und Formulierungshinweise für die Begründung.

Die *Untere Abfallbehörde (UAB)* wies darauf hin, dass entsorgungspflichtige Abfälle bei Gebäudeabbruch und Bodenaushub analytisch zu beproben sind und deren Entsorgung in Abstimmung mit UAB erfolgen muss. Die Nachweise über die ordnungsgemäße Entsorgung sind nach Abschluss der Maßnahmen an die UAB zu übergeben.

Die *Untere Bodenschutzbehörde* gab verschiedene Hinweise zu Altlasten und zum Freistellungsverfahren.

Der *Fachbereich Gesundheit* regte an, Flachdachbereiche zu 2/3 als Gründach auszubilden und gab verschiedene Hinweise zur Ergänzung des Umweltberichts und zu Festsetzungen im Bezug auf die geplante Räucheranlage.

Das Dienstleistungszentrum Klimaschutz regte an,

- eine Dachbegrünung für alle sich eignenden Dachflächen festzusetzen,
- eine Fassadenbegrünung mindestens an der Süd- und Ostseite festzusetzen,
- die Anordnung eines Muldensystems im Bereich der Parkplätze als Puffer für Niederschlagswasser prüfen,
- die zu pflanzenden Parkplatzbäume als Großbäume festzusetzen,
- die Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme zu prüfen,
- Maßnahmen zur Entwicklung der E-Mobilität zu prüfen (z. B. Ladestationen) und
- die Anordnung von Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien zu prüfen.

Die vorgebrachten Inhalte wurden geprüft und in den jeweiligen Kapiteln 4. sowie 7. bis 10. dieser Begründung behandelt.

3.3.2 Beteiligung (Entwurf)

3.3.2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde vom 29. März bis zum 4. Mai 2018 die Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Insgesamt sind 32 Stellungnahmen von 31 EinwanderInnen eingegangen, von denen 21 das Vorhaben befürworten.

Eine Stellungnahme wendet sich gegen Schleichverkehr in der südlich gelegenen „Buna-Siedlung“. In einer Stellungnahme ist Schallschutz für Wohnbebauung in der Dieselstraße der Inhalt. Neun Stellungnahmen von Marktkonkurrenten im Einzelhandel und Besitzern von Grundstücken, auf denen Marktkonkurrenten ansässig sind, wenden sich gegen das Vorhaben an sich. In den kritischen Stellungnahmen wurden Inhalte zu Belangen aus verschiedenen Themenbereichen vorgetragen. Diese umfassen im Wesentlichen:

Planungsrecht allgemein:

- die Planung sei städtebaulich nicht erforderlich,
- die Planung sei unbestimmt (nur Systemgrundrisse, keine vorhabenkonkrete Festsetzung der Baugrenzen),
- der Bebauungsplan sei allgemein abwägungsfehlerhaft,
- die Planung widerspreche den Zielen der Landesplanung (insbesondere Ziel 48 des Landesentwicklungsplanes),
- die Planung verstoße gegen das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2025,
- ein erforderliches Raumordnungsverfahren sei nicht durchgeführt worden,
- verschiedene Gutachten bzw. Planungsbestandteile fehlen oder seien nicht Teil der Unterlagen der Offenlage (Luftschadstoffgutachten, Lichtgutachten, Landschaftspflegerischer Begleitplan, Entwurf Durchführungsvertrag),

- die Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage und die Beteiligung der Öffentlichkeit im Internet seien fehlerhaft erfolgt,
- das Vorhaben entziehe der Wirtschaft gewerblich nutzbare Flächen,
- die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung seien fehlerhaft,
- Festsetzungen zu Grünflächen und Bepflanzungen fehlen bzw. seien unzureichend,
- in der Planung würden Aussagen zum Umgang mit den Altlasten fehlen,
- der Planung würden Aussagen zur vollständigen Durchführung und Kostenübernahme durch Vorhabenträger fehlen,
- der Planung fehle der Nachweis der Entwässerung,

Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsansiedlung:

- das Vorhaben widerspreche dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Halle,
- das Vorhaben gefährde die bestehenden Zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung,
- die Eigentümerbelange bestehender Lebensmittelbetriebe seien bei der Planung nicht ausreichend berücksichtigt,
- die Auswirkungsanalyse sei fehlerhaft (keine Worst-Case-Betrachtung, willkürliche Zonenbildung des Einzugsbereiches, fehlerhaft prognostizierter Umsatz / Umsatzumverteilungen, diverse methodische Fehler),
- die Ergebnisse der Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse seien nicht ausreichend in der Planung berücksichtigt,
- unrichtigerweise sei die Neuansiedlung in der Auswirkungsanalyse als Standortverlagerung bewertet worden,
- Vorschädigungen der Bestandsstandorte seien nicht ausreichend in die Planung eingestellt worden (städtebauliche Vorschädigungen von Einzelstandorten, Einfluss von Online-Handel und Bevölkerungsrückgang),

Lärm- / Schadstoffimmissionen:

- die Schallimmissionsprognose sei fehlerhaft (keine Worst-Case-Betrachtung des Verkehrslärms, fehlerhafte Festlegung der Immissionspunkte, fehlerhafte Betrachtung der Schutzwürdigkeit der Umgebungsbebauung, keine Betrachtung von Vorbelastungen durch andere Gewerbebetriebe, keine Untersuchung des Gesamtlärms),
- es erfolge keine Bewältigung der Lärmkonflikte potentieller Gesundheitsgefährdungen in der Planung und keine Festsetzung von konkreten Maßnahmen des Schallimmissionsschutzes,
- die Planung widerspreche dem Luftreinhalteplan,

Verkehr:

- die Grunddaten für die Verkehrstechnische Untersuchung seien falsch bzw. ungeeignet zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen, eine Worst-Case-Betrachtung sei nicht erfolgt,
- die Auswirkungen auf Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs seien nicht ausreichend ermittelt,
- die ÖPNV-Anbindung sei mangelhaft, die Verlegung der Bushaltestelle gefährde die ÖPNV-Erreichbarkeit des Plangebietes,
- durch die Planung seien Überlastungseffekte im umliegenden Straßennetz sowie unzumutbare Belastungen durch Schleichverkehre in angrenzenden Wohngebieten zu befürchten,

Themengebiet Artenschutz / Grünordnung:

- Die Planung lasse Verstöße gegen Tötungsverbot und Zugriffsverbot nach BNatSchG befürchten, das Planvorhaben begründe kein zwingendes öffentliches Interesse für eine erforderliche Ausnahme nach § 45 BNatSchG,

- die vorgesehenen Umsiedlungsflächen seien auf Grund ihrer Lage, Beschaffenheit und Größe nicht als Habitat für Zauneidechsen geeignet, Festsetzungen zur Habitatgestaltung Zauneidechsen seien unbestimmt,
- der Planung fehle eine Biotopkartierung sowie Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen und zum Monitoring,

Die vorgebrachten Inhalte wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Die zu berücksichtigenden belange wurden in den jeweiligen Kapiteln unter 4. sowie 7. bis 10. dieser Begründung behandelt.

3.3.2.2 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 07.03.2018 mit der Aufforderung zur Äußerung auch bezüglich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt. Die zentralen Inhalte sind nachfolgend ohne Wertung wiedergegeben.

Die *DB Services Immobilien GmbH* widerspricht der Anordnung des Wegerechtes zur Erschließung des angrenzenden Flurstück 490.

Die *Hallesche Verkehrs-AG* wies darauf hin, dass

- es durch das Vorhaben zu nachteiligen Auswirkungen auf die Betriebsführung der Buslinien kommen wird und fordert,
- eine übergreifende Verkehrstechnische Untersuchung für das Vorhaben und die geplanten Maßnahmen im Zuge des Stadtbahnprogramms zu erstellen sowie
- an allen Lichtsignalanlagen eine Ansteuerung durch Busse vorzusehen und außerdem zu prüfen,
- inwieweit die geplante Fußgängerfurt auf der Dieselstraße zweigeteilt ausgeführt werden kann, um so eine gegenläufige Koordinierung zu ermöglichen und
- inwieweit die Anzahl der Fahrsteifen auf der Dieselstraße zu Lasten des ruhenden Verkehrs erhöht werden kann.

Der *Handelsverband Sachsen-Anhalt* weist darauf hin, dass

- in Halle tendenziell ein Überbesatz mit SB-Warenhäusern besteht,
- bei einer Neuvermietung der Flächen im Halleschen Einkaufspark (HEP) an ein anderes Lebensmittelunternehmen verstärkte Umsatzverteilungsaspekte zu befürchten seien,
- bei der Ermittlung der Umsatzumverteilungen die Dynamik des Online-Handels und der Bevölkerungsentwicklung nicht ausreichend berücksichtigt worden sei,
- insbesondere die Belange der Innenstadt-Händler durch spezielle Schutzvorschriften für Non-Food-Sortimente zu berücksichtigen seien und
- empfiehlt die Einbeziehung des Planstandortes in die Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Von der *Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau* wurde vorgebracht, dass

- die Umwandlung von Flächen für Gewerbe in Flächen für Einzelhandel dem Flächennutzungsplan widerspreche und angeregt, eine Konzeption zur Entwicklung der Gewerbeflächen in Halle (Saale) zu erarbeiten,
- das Vorhaben dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) widerspreche und angeregt, das EZK fortzuschreiben und dabei auch die Erweiterungen von VKF aus anderen Verfahren zu berücksichtigen,
- die Flexibilisierung der Zulässigkeiten gem. § 12 Abs. 3a BauGB nicht zu Konstellationen führen dürfe, die gutachterlich nicht geprüft wurden,
- sicherzustellen sei, dass Grünflächen dauerhaft als solche und nicht als weitere Flächen für Einzelhandel genutzt werden,

- für das Plangebiet keine zusätzliche Ampel an der Zufahrt Dieselstraße errichtet werden solle und
- der Knoten Merseburger Straße / Dieselstraße auf Grund des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrs ausgebaut werden solle.

Das *Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt* brachte in der Stellungnahme vom 27.04.2018 vor, dass

- das Vorhaben mit Erfordernissen der Raumordnung nicht vereinbar sei,
- die Planung dem Ziel 48-2 des Landesentwicklungsplanes sowie dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) widerspreche und
- wesentliche städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können.

Daraufhin gab es einen intensiven Abstimmungsprozess einschließlich einer erneuten Plausibilitätsprüfung der vorliegenden Auswirkungsgutachten durch die vom NLV anerkannten Gutachter, dem Büro Dr. Acocella. Das Ergebnis der Prüfung führt zu Ergänzungen des Auswirkungsgutachtens, aber zu keiner Änderung der Festsetzungen. Die abschließende Einschätzung war, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit durch das Vorhaben keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche oder wesentliche Auswirkungen gegen die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten sind.

Mit Datum vom 31.01.2019 hat das *Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt* als Oberste Raumordnungsbehörde eine neue landesplanerische Stellungnahme abgegeben. Darin erklärt es, dass das Vorhaben unter Beachtung folgender Maßgaben mit den Erfordernissen der Raumplanung vereinbar ist:

- 1) Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist hinsichtlich des neuen Sonderstandortes in der Dieselstraße eindeutig an die nach der vorgelegten Planung zulässigen Sortimente anzupassen.
- 2) In dieser Anpassung sind die wesentlichen planerischen, insbesondere städtebaulichen Gesichtspunkte bezüglich dieses Sonderstandortes umfassend aufzuführen.
- 3) Die Anpassung gemäß der vorstehenden Punkte 1 und 2 ist unverzüglich, spätestens jedoch mit dem Beschluss über die vorgelegte Planung seitens des Stadtrates zu beschließen.

Von der *Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Süd* wurde darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem kampfmittelbelasteten Bereich (ehem. Bombenabwurfgebiet) befindet und erdengreifende Maßnahmen mit der Polizeidirektion abzustimmen sind. Außerdem wurde vorgeschlagen, die Anordnung eines Kreisverkehrs nach der Zufahrt Dieselstraße zur Verteilung des Verkehrs auf die verschiedenen Parkplatzbereiche zu prüfen und zu untersuchen, ob durch das Vorhaben Schleichverkehre in der Buna-Siedlung auftreten können.

Die *Untere Verkehrsbehörde* regte an,

- die interne Erschließung zu überarbeiten, da diese auf Grund von Fußgängerübergängen zu Rückstau führen könne und fordert,
- geeignete Maßnahmen zur verkehrsrechtlichen Sicherung der Führung des Anlieferverkehrs zu treffen.

Die *Untere Bauaufsichtsbehörde* regte verschiedene kleinere redaktionelle Änderungen an der Planzeichnungen und der Begründung an.

Die *Untere Naturschutzbehörde (UNB)* forderte, für die Baumstandorte einen durchwurzelbaren Raum von mindestens 16 m² Fläche und 0,8 m Tiefe zu schaffen.

Die *Untere Immissionsschutzbehörde* gab verschiedene redaktionelle Hinweise für die Begründung.

Die *Untere Bodenschutzbehörde* gab verschiedene Hinweise zu Altlasten, zum Freistellungsverfahren und zu den Grundwassermessstellen im Plangebiet.

Das *DLZ Klimaschutz* regt an

- eine Fassadenbegrünung mindestens an der Süd- und Ostseite festzusetzen und
- die Anordnung eines Muldensystems im Bereich der Parkplätze als Puffer für Niederschlagswasser prüfen.

Die vorgebrachten Inhalte wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Die zu berücksichtigenden Belange wurden in den jeweiligen Kapiteln unter 4. sowie 7. bis 10. dieser Begründung behandelt.

4. Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen

4.1 Übergeordnete Planungen

4.1.1 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB [2]). Die für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßvorhaben maßgeblichen Ziele der Raumordnung ergeben sich hier primär aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP) [11] und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle [15].

4.1.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

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

Bezogen auf das geplante Vorhaben sind hauptsächlich die Ziele des Abschnittes 2.3 Großflächiger Einzelhandel von Bedeutung:

- Z 46 Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. ...*
- Z 47 Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.*
- Z 48 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 Lastkraftwagenverkehr zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.*

Darüber hinaus ist folgender Grundsatz relevant:

- G 13 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig*
- *die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsbereichen genutzt ... werden.*

Die Planung entspricht grundsätzlich den zuvor dargestellten Zielen und Grundsätzen.

Einzugsbereich und Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßvorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO, welches an zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden ist. Halle (Saale) ist Zentraler Ort von oberzentraler Bedeutung und somit entsprechend Z 46 LEP geeigneter Ansiedlungsstandort für das Planvorhaben.

Der Kerneinzugsbereich des Planvorhabens umfasst die Stadt Halle (Saale) und die umliegenden Orte. Die Verflechtungsbereiche der Oberzentren sind, wie sich aus Z 33 und Z 36 LEP und der hierzu ergangenen Begründung ergibt, auf eine Einwohnergröße von mindestens 300.000 ausgerichtet. Der sich aus der Beikarte 1 zum LEP ergebende Verdichtungsraum des Oberzentrums wird vom Einzugsgebiet des Planvorhabens nicht überschritten. Die Verkaufsfläche und das Warensortiment des Planvorhabens entsprechen somit gemäß Z 47 LEP der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des Oberzentrums Halle (Saale).

Das Planvorhaben widerspricht auch nicht Z 48 LEP. Der Einzugsbereich des Planvorhabens überschreitet den Verflechtungsbereich des Oberzentrums Halle (Saale) nicht wesentlich.

Städtebauliche Integration des Projektstandortes

Das Planvorhaben befindet sich in städtebaulich teil-integrierter Lage innerhalb des Siedlungsgefüges der Stadt. Hierzu ist anzumerken, dass der Terminus „städtebaulich integrierte Lage“ (in Sinne des landesplanerischen Integrationsgebotes) weder gesetzlich definiert noch in anderer Art und Weise allgemeingültig und abschließend bestimmt ist. Aus dem Gesamtzusammenhang der Regelungen des LEP und seiner Begründung wird jedoch deutlich, dass städtebaulich integrierten Lagen nicht mit einer Lage innerhalb eines in einem Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs gleichzusetzen sind.

Mit dem Ziel einer umfassenden überörtlichen und koordinierenden Steuerung der Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe (vgl. Begründung LEP zu Ziff. 2.3) wäre eine kleinräumige örtliche Steuerung von Einzelhandelsgroßbetrieben nicht vereinbar (vgl. auch Planungsauftrag gemäß §§ 1 und 8 LEntwG LSA). Dementsprechend liegt ein Schwerpunkt der landesplanerischen Steuerung für den großflächigen Einzelhandel in der Funktionszuweisung auf zentrale Orte. Da der LEP LSA keine derartige kleinräumige Zuordnung der Standorte für Einzelhandelsgroßbetriebe in bestimmte Lagen (zentrale Versorgungsbereiche) enthält, wird auf das Verständnis der integrierten Lage, wie sie auch in anderen Landesentwicklungsplänen mit ihren Begründungen zum Ausdruck kommt (z.B. Mecklenburg-Vorpommern, Bayern) abgestellt werden. Danach zeichnen sich integrierte Lagen insbesondere durch folgende Merkmale aus:

- Lage innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen
- Anteiliger fußläufiger Einzugsbereich
- Einbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)
- Einbindung in das Fuß- und Radwegenetz

Der Standort liegt im baulich verdichteten Siedlungszusammenhang der Stadt Halle (Saale). Das Grundstück grenzt an drei Seiten an bebaute Siedlungsbereiche an und ist selbst Bestandteil dieses Siedlungszusammenhangs, da es mit einem - nicht mehr genutzten - großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Bau- und Gartenmarkt) sowie weiteren gewerblichen - nicht mehr genutzten - Gewerbebauten bebaut war. Östlich verläuft als Zäsur des Siedlungszusammenhangs in Halle eine Bahnlinie. Innerhalb dieses Siedlungszusammenhangs befinden sich Bereiche mit wesentlichen Wohnanteilen. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befinden sich Wohnsiedlungsflächen (Ent-

fernung 100 m nordwestlich, bzw. 150 m südwestlich). Im fußläufigen Nahbereich (Wegstrecke bis 800 m) leben rund 3.400 Einwohner, im Radius bis 1000 m leben ca. 5.600 Einwohner. Das Areal ist mittels ÖPNV sowie für Fußgänger- und Radfahrverkehr gut zu erreichen. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich weitere Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelmarkt Dieselstraße 137, Tierfuttermarkt Zeppelinstraße 3), auf Grund der Vornutzung des Standortes besteht eine Einzelhandelsvorprägung.

Hinweise auf die städtebauliche Integration des Standortes liefert auch der Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) [21]. Obwohl sich in der Vergangenheit am Standort bereits ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb befand sowie unmittelbar angrenzend weitere Handelsbetriebe befinden, ist das Plangebiet aktuell noch als gewerbliche Baufläche definiert. Unmittelbar nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzend stellt der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen dar, westlich und südlich daran angrenzend sind im großem Umfang Wohnbauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf (Schule und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) definiert. Im Umfeld befindet sich auch eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Klinikum“. Alle diese Nutzungen zeigen einen Bezug zum Siedlungsbereich auf und dokumentieren somit auch die von der Stadt beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in diesem Umfeld.

Zwar können Regelungen kommunaler Einzelhandelskonzepte keine Definitionsmacht für Ziele der Raumordnung entwickeln, dennoch können im konkreten Fall auch die Abgrenzungskriterien zwischen integrierten und nicht-integrierten Lagen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) (EZK) als Orientierung Bewertungskriterium für die Einordnung des Projektstandortes dienen. Dort sind städtebaulich integrierte Lagen wie folgt definiert: „Dazu zählen Lagen, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Die oft solitär gelegenen Einzelhandelsbetriebe befinden sich aber dennoch im Siedlungsgefüge integriert und besitzen einen unmittelbaren räumlichen Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen.“ In Abgrenzung dazu sind nicht-integrierte Lagen als „Standorte ohne Bezug zum Wohnsiedlungsbereich, d.h. in der Regel Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten oder sonstige autokundenorientierte „Grüne-Wiese“-Standorte“ definiert. Der Standort erfüllt die im EZK definierten Kriterien einer städtebaulich integrierten Lage mit einem unmittelbaren Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen und ist kein „Grüne-Wiese“-Standort.

Auf Grund dieser objektiven Standortgegebenheiten ist abzuleiten, dass es sich bei dem Plangebiet mindestens um einen teil-integrierten Standort handelt.

Einflüsse auf die verbrauchernahe Versorgung

Das Planvorhaben gefährdet auch nicht die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung. Die Auswirkungen der Ansiedlung des Planvorhabens wurden in einer Wirkungsanalyse [33] umfangreich untersucht. Im Anschluss wurden die Ergebnisse dieser Analyse (sowie einer weiteren, im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgelegten gutachterlichen Stellungnahme) im Auftrag der Stadtverwaltung in einer Plausibilitätsprüfung [34] evaluiert. Die Ergebnisse und Hinweise dieser Prüfung sind in die vorliegende Endfassung der Wirkungsanalyse eingeflossen.

Mit dieser Wirkungsanalyse wird nachgewiesen, dass es durch das Vorhaben zu keiner Gefährdung zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung kommt.

Das Büro Dr. Acocella hat in einer Überprüfung der Ergebnisse des Gutachtens der BBE-Handelsberatung vom 04.12.2018 festgestellt, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche oder wesentliche Auswirkungen gegen die verbrauchernahe Versorgung durch das SB-Warenhaus Globus in der Dieselstraße zu erwarten sind. Im Zusammenhang mit dieser Überprüfung wurden von der BBE Handelsberatung GmbH gemäß den, im Verlauf der Prüfung gegebenen, Hinweisen des Büros Dr. Acocella, ergänzend zu dem Wirkungsgutachten vom 30.11.2017, weitere Berechnungen durchgeführt, die im Sinne einer worst-case-Betrachtung von höheren Auswirkungen aufgrund anderer

Parameter wie einer höheren Flächenleistungen und geringeren Mitnahmeeffekten am neuen Standort ausgehen.

Erreichbarkeit des Projektstandortes

Der Standort besitzt eine direkte ÖPNV-Anbindung (Bushaltestelle an der Dieselstraße, direkt vor dem Vorhabengrundstück, Straßenbahnhaltestelle in etwa 450 m Entfernung im Kreuzungsbereich Merseburger Straße / Dieselstraße) und ist für Fußgänger und Radfahrer gut erreichbar (beidseitige durchgehende Fuß- / Radwege entlang der Dieselstraße).

Im Flächennutzungsplan ist eine Freihaltetrasse für eine weitere Straßenbahnverbindung von der Merseburger Straße über die Dieselstraße bis zur Leipziger Chaussee enthalten. Die dafür notwendigen Querschnitte wurden beim Bau der Brücke Dieselstraße im Zusammenhang mit der Erstellung der Haupteerschließungsstraße für die Gewerbegebiete in Halle Ost (HES) bereits berücksichtigt.

Sowohl über die Ottostraße, die Dieselstraße und die Merseburger Straße ist das Plangebiet direkt an Hauptnetz des Radverkehrs [43] der Stadt Halle angebunden und somit unmittelbar an die Innenstadt im Norden, den Hufeisensee im Osten sowie die südlich und westlich des Standortes gelegenen Stadtteile.

Bei dem Globus SB-Warenhaus handelt es sich allerdings nicht um einen Betrieb, der allein die fußläufige Nahversorgung in dem Gebiet sichern soll. Der erweiterte Einzugsbereich des SB-Warenhauses umfasst das gesamte Stadtgebiet und geht sogar innerhalb des Verflechtungsbereiches des Oberzentrums Halle etwas darüber hinaus. Begünstigt wird dies durch die gute verkehrliche Anbindung, die seit der Fertigstellung der HES nochmals eine Verbesserung erfahren hat. Mit der Anbindung der HES an die B 100 ist der Standort Dieselstraße nicht nur für die Einwohner aus dem Stadtbezirk Halle-Ost besser und schneller erreichbar, sondern auch für die Einwohner aus den bisher bezüglich Ausstattung in der Warengruppe Nahrungsmittel laut Analyseergebnis Einzelhandels- und Zentrenkonzept unterdurchschnittlich ausgestatteten nördlichen und nordöstlichen Stadtbereichen. Auch Einwohner angrenzender Ortsteile der Stadt Landsberg können von der besseren Anbindung profitieren. Weitere Verbesserungen der verkehrlichen Anbindung sind über eine neue Straße aus den südlichen Stadtbereichen Ammendorf, Radewell und Osendorf geplant.

Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist der Standort ebenfalls gut erreichbar. Mit der Fertigstellung der Haupteerschließungsstraße für die Gewerbegebiete in Halle-Ost (HES) wurde die verkehrliche Anbindung nochmals verbessert. Damit ist der Standort auch für die Einwohner aus nördlichen und nordöstlichen Stadtbereichen, in denen bisher eine unterdurchschnittliche Versorgung mit der Warengruppe Nahrungsmittel zu verzeichnen ist, gut erreichbar. Dieser Aspekt ist im Hinblick auf zu entwickelnde Wohnbauflächen insbesondere im Halleschen Osten von Bedeutung.

Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten

Auch führt die Ansiedlung des Planvorhabens nicht zu unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten. Zur Untersuchung der Auswirkungen durch das Vorhaben induzierter Verkehre wurden eine verkehrstechnische Untersuchung [39] sowie eine Schallimmissionsprognose [37] erarbeitet. Diese Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass die vorhabeninduzierten Verkehre bei Durchführung verkehrssteuernder Maßnahmen durch das Straßennetz und die benachbarten Knoten in ausreichender Qualität bewältigt werden können. Die bereits vorhandene hohe Lärmbelastung in Teilbereichen der Dieselstraße wird durch das Planvorhaben geringfügig erhöht. Der Vorhabenträger hat sich in dem vor Satzungsbeschluss abgeschlossenen Durchführungsvertrag verpflichtet, geeignete Maßnahmen zur Verbesserung des

Verkehrsflusses (s. auch Punkt 7.3.1) sowie zur Minderung der Schallimmissionsbelastung zu realisieren (s. auch Punkt 7.8.1).

Darüber hinaus wird für das Vorhaben eine weitgehend brachliegende innerstädtische Fläche revitalisiert und städtebaulich aufgewertet.

4.1.1.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP)

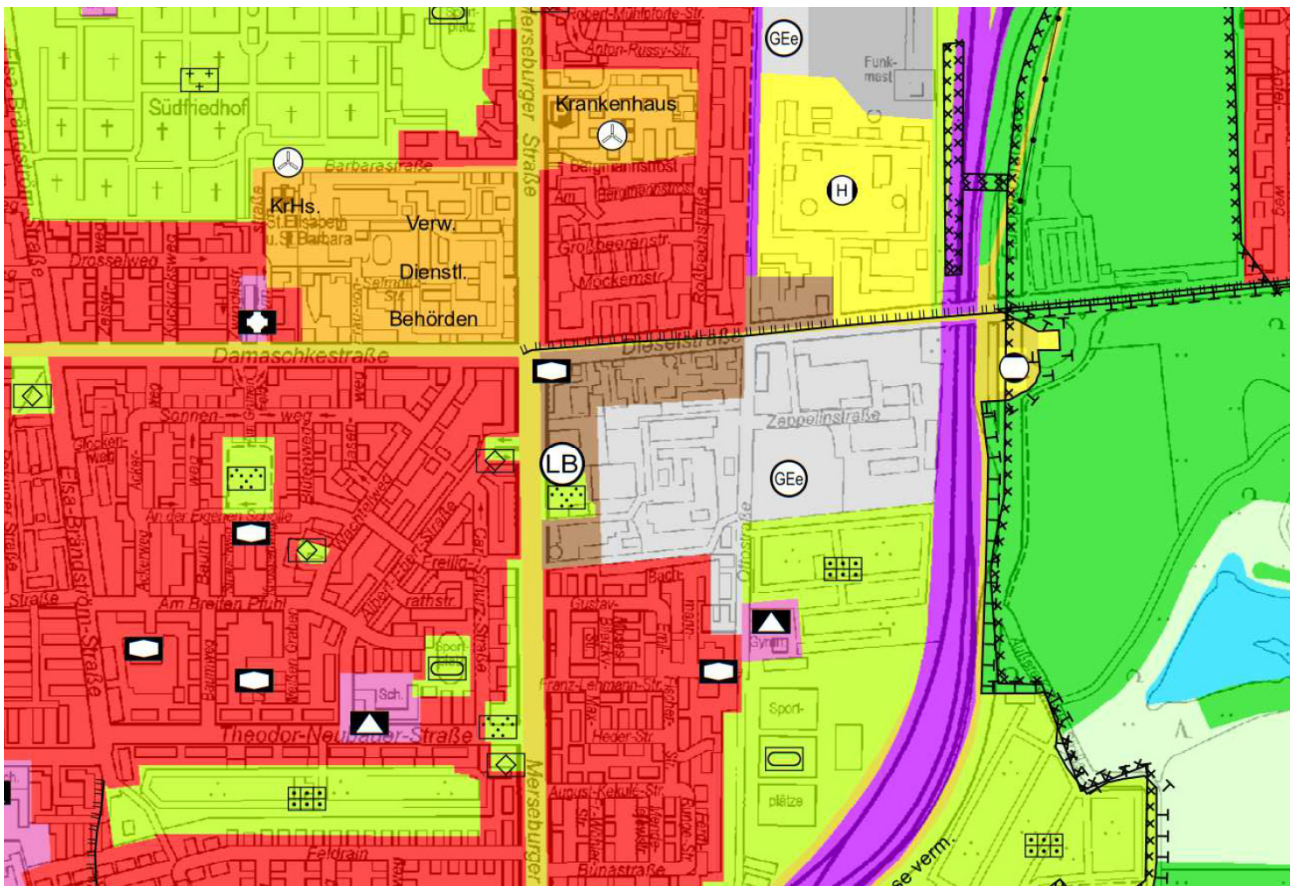
Der REP [15] geht mit den Ziel- und Grundsatzvorgaben in Abschnitt 5.2 nicht über die Ziele und Grundsätze des LEP [11] hinaus, sondern übernimmt sie nahezu identisch, so dass sich aus dem REP keine zusätzlichen landesplanerischen Anforderungen an das Planvorhaben ableiten lassen.

Darüber hinaus wird als Entwicklungsziel für den Ordnungsraum Halle folgendes festgesetzt:

5.1.2.8. Auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur ist durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten hinzuwirken. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. ...

Diesem Ziel wird durch die Ansiedlung des Vorhabens an einem kernstädtischen Standort Rechnung getragen. Weitere Festlegungen, die für Planvorhaben relevant sind, werden im REP nicht getroffen.

4.1.2 Flächennutzungsplan



Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) [21] stellt im Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 ein eingeschränktes Gewerbegebiet dar. Nach den Grundsätzen der Bauleitplanung muss nach § 8 Abs. 2 BauGB jeder Bebauungsplan aus dem Flä-

chennutzungsplan entwickelt werden. Aus diesem Grunde wurde der Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

In der Dieselstraße befindet sich eine Trassenfreihaltung für die Straßenbahn entlang der Dieselstraße (Verbindung Damaschkestraße - Bruckdorf Ort (- Dieskau)). Diese ist weiterhin aktuell und würde bei Realisierung die Einbindung des Plangebietes in den städtebaulichen Kontext weiter verbessern.

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

4.2.1 Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Halle (Saale) [25] wurde im Jahr 1997 erstmals beschlossen und im Jahr 2013 fortgeschrieben.

Für das Plangebiet sind keine Detailinformationen bzw. konkrete Vorgaben oder Festsetzungen im Landschaftsrahmenplan enthalten. Konkrete Betrachtungen zum Umwelt- und Naturschutz erfolgen im Umweltbericht.

4.2.2 Verkehrspolitische Leitbild / Stadtmobilitätsplan

Mit Beschluss vom 8. Januar 1997 hat der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) das Verkehrspolitische Leitbild [30] beschlossen. Das Leitbild benennt allgemeine Ziele der Verkehrsentwicklung (wie etwa die Qualitätsverbesserung der Verkehrsinfrastruktur und die tendenzielle Verbesserung des Umweltverbundes) sowie Maßnahmen zu deren Umsetzung. Für das Umfeld des Plangebietes wird als konkrete Maßnahme eine Trassenfreihaltung für die Straßenbahn entlang der Dieselstraße (Verbindung Damaschkestraße - Bruckdorf Ort (- Dieskau)) benannt. Diese Maßnahme wurde auch in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Im Stadtmobilitätsplan von 2018 (Beschluss Nr. VI/2018/03827) sind allgemeine Leitlinien für eine gute Erreichbarkeit und leistungsfähige Netzstruktur, eine nachhaltige urbane Mobilität und einen attraktiven ÖPNV in einem starken Umweltverbund festgeschrieben. Der Stadtmobilitätsplan nennt aber keine projekt-, straßen- oder stadtteilbezogenen Ziele. Dementsprechend bieten die Leitlinien nur einen allgemeingültigen Rahmen für jede Entwicklung in der Stadt Halle, unabhängig der Bauleitplanung.

Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich aus dem Stadtmobilitätsplan daher keine unmittelbaren Konsequenzen.

4.2.3 Energie- und Klimapolitisches Leitbild

Am 16. Dezember 2015 beschloss der Stadtrat Halle (Saale) das Energie- und Klimapolitische Leitbild der Stadt Halle (Saale) [19]. Wesentliche Eckpunkte zur Leitbildentwicklung einer klimagerechten Stadt, die den Rahmen sowohl für Klimaschutz als auch für Klimaanpassung schaffen, waren dabei die kompakte Stadt mit hinreichend hoher städtebaulicher Dichte und eine ausgeglichene Mischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Freizeit, ein engmaschiges Infrastrukturnetz unter Vermeidung zu hoher Infrastrukturkonzentration sowie die durchgrünte Stadt mit Erhalt bzw. Schaffung von Freiräumen für ein angenehmes Stadtklima. Der Bebauungsplan verfolgt mit Reaktivierung der brachliegenden Bauflächen diese Ziele und führt damit zu einem sparsamen Flächenverbrauch, verringerten Verkehrsaufkommen und Erhaltung wichtiger Klimaschutzzonen im Außenbereich.

Aufbauend auf dem Leitbild wurde vom Stadtrat am 30. März 2016 der Umsetzungsplan zum integrierten kommunalen Klimaschutzkonzept [29] beschlossen, der konkrete Maßnahmen zur Durchsetzung beinhaltet. Diesem wird durch das angestrebte Flächenrecycling, die grünordnerischen Festsetzungen sowie Baukonzeption entsprochen (Anordnung von Gründachflächen, Verwendung regenerativer Energien etc.).

4.2.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Für die Stadt Halle (Saale) wurde im Jahr 2007 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) [22] erarbeitet. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ist eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) [2]. Seinem Rechtscharakter nach zählt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept zu den informellen Planungen, es ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen. Das Konzept dokumentiert die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt und konkretisiert die städtebaulichen Ziele. Im I-SEK für die Gesamtstadt werden keine für die vorliegende Planung relevanten Aussagen getroffen.

Auf Grund veränderter Rahmenbedingungen hat der Stadtrat am 21. November 2012 die Fortschreibung des ISEK als Integriertes Stadtentwicklungskonzept Halle 2025 [23] beschlossen, das aktualisierte Konzept wurde am 25.10.2017 verabschiedet (Beschluss Nr. VI/2017/03185). Hierin wird unter anderem für den Bereich der Dieselstraße als teilraumspezifische Leitlinie der Erhalt bzw. die Etablierung gewerblicher Strukturen benannt.

Im Räumlichen Leitbild der Stadt Halle (Saale) [31] aus dem Jahr 2012 wird das Plangebiet dem Teilraum Hallescher Süden zugeordnet. Für das Plangebiet gibt es keine konkreten Aussagen im Räumlichen Leitbild.

4.2.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale)

Im Jahr 2013 wurde durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) das aktuell gültige Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) [16] beschlossen. Beim EZK handelt es sich ebenfalls um eine informelle städtebauliche Planung, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB [2] bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Im EZK werden die Grundsätze und Ziele der Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Halle (Saale) festgelegt, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Im EZK wird wegen der hohen Dynamik der im Einzelhandel ablaufenden Prozesse empfohlen, eine Aktualisierung des Konzeptes bei Erfordernis, spätestens aber nach 5 Jahren vorzunehmen. Im Zeitraum seit der Erstellung des Konzeptes (die Bestandsaufnahme Einzelhandel, die dem Konzept zugrunde liegt, erfolgte bereits im Februar / März 2010) haben sich im Halleschen Einzelhandel in Teilbereichen deutliche Änderungen vollzogen (z.B. Wegfall von Einzelhandelsstandorten oder Ansiedlungsvorhaben an Standorten, die im EZK bisher nicht vorgesehen waren). Darüber hinaus haben sich seitdem auch allgemeine, einzelhandelsrelevante Rahmenbedingungen geändert (z.B. deutlich positivere demografische Entwicklung, Stabilisierung von Kaufkraft und Nachfrage, Ausbau des Onlinehandels). Dementsprechend hat der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) in seiner Sitzung am 31.05.2017 die Aktualisierung des EZK inkl. der kompletten Neuerhebung des Einzelhandelsbestandes beschlossen (Beschluss Nr. VI/2017/02764). In der Neufassung des Konzeptes soll gemäß Aufgabenstellung auch das Vorhaben der Ansiedlung des SB-Warenhauses an der Dieselstraße seinen Niederschlag finden.

Als allgemeines Ziel für die Gesamtstadt wird im EZK die gezielte und geordnete Entwicklung des großflächigen Einzelhandels festgelegt.

Die Einzelhandelsstruktur gliedert sich gemäß dem EZK in ein hierarchisches Zentrensystem, das aus drei abgestuften Zentrenkategorien besteht.

- Das Hauptzentrum (Altstadt) stellt den funktionalen Einzelhandelsschwerpunkt für Halle (Saale) dar. Der Bereich besitzt eine hohe Nutzungsdichte und Multifunktionalität, da der vielfältige und attraktive Einzelhandel durch Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebote sowie öffentliche Einrichtungen ergänzt wird. Es besteht eine gesamtstädtische bzw. überörtliche Ausstrahlung dieses Bereiches.
- Die beiden Nebenzentren Neustadt und Südstadt haben in Relation zum Hauptzentrum eine geringere Versorgungsbedeutung und einen kleineren Einzugsbereich. In Bezug auf das Einzelhandelsangebot ist der Besatz geringer als im Hauptzentrum ausgeprägt, zumal beide zent-

rale Versorgungsbereiche vor allem eine bezirksbezogene Versorgungsfunktion für den westlichen und den südlichen Stadtraum übernehmen.

- Als Nahversorgungszentren werden lokale Versorgungszentren definiert, die der wohnortnahen Versorgung dienen. Das Angebot besteht i.d.R. aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Diese Standorte liegen im verdichteten Stadtgebiet oder im urbanen Siedlungskern größerer Ortsteile und sind die funktionale und städtebauliche Mitte des jeweiligen Ortsteils. Das Einzugsgebiet der insgesamt acht Nahversorgungszentren ist i.d.R. ortsteilbezogen.

Diese Zentren werden ergänzt durch Nahversorgungsstandorte, welche die Grundversorgung des überwiegend täglichen Bedarfs an integrierten bzw. wohnungsnahen Standorten übernehmen und eine möglichst engmaschige Nahversorgung der Bevölkerung sicherstellen, sowie durch Fachmarkttagglomerationen und Sonderstandorte, welche sich meist an dezentralen Standorten befinden.

Der Projektstandort befindet sich in einem Gebiet, das durch Einzelhandelsnutzungen, gewerbliche und Wohnnutzungen vorgeprägt ist. Das Plangebiet selbst wurde im Wesentlichen von dem 2014 aufgegebenen großflächigen Baumarkt belegt, die westlich angrenzenden Grundstücke werden zu Einzelhandelszwecken genutzt (vormals Kondi-Markt mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche und jetzt Tiernahrungsfachmarkt und Angelbedarf), unmittelbar nördlich der Dieselstraße befindet sich ein Lebensmittelmarkt (Netto-Markendiscount, Dieselstraße 137). Das Plangebiet liegt nicht in einem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich. Das EZK sieht die Möglichkeit der Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben abweichend von seinen Ansiedlungsgrundsätzen explizit vor. Das EZK betont, dass von den Ansiedlungsgrundsätzen unter bestimmten Voraussetzungen abgewichen werden könne (vgl. Kapitel 7, S. 157 ff. EZK 2013).

Der Stadtrat hat am 19.12.2018 einen Beschluss zur Berücksichtigung des Standortes Dieselstraße für ein SB-Warenhaus in der Fortschreibung des neuen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) (Beschluss Nr. VI/2018/04678). Mit dem Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan (VI/2019/04740) wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) angepasst und der Fläche im Geltungsbereich der Sonderbaufläche für Großflächigen Einzelhandel die Funktion eines „Sonderstandortes SB-Warenhaus“ zugewiesen.

Da es stadtplanerisches Ziel der Stadt ist, GLOBUS im Stadtgebiet und besser integriert als am bisherigen Standort und mit dessen zukunftsfähigem Konzept zu halten und somit auch Arbeitsplätze zu sichern, verfolgt die Stadt das Ansiedlungsvorhaben und hat die Auswirkungen des Vorhabens auf die städtebauliche Entwicklung abschätzen lassen. Zur Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Halle (Saale) oder in anderen Gemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO [3] wurde eine Auswirkungsanalyse [33] erarbeitet, die untersucht, welche Auswirkungen das Planvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf die relevanten Zentren und die verbrauchernahe Versorgung prognostisch haben wird. Die Ergebnisse dieser Analyse (sowie einer weiteren, im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgelegten gutachterlichen Stellungnahme) wurden im Auftrag der Stadtverwaltung in einer Plausibilitätsprüfung [34] evaluiert. Die Ergebnisse und Hinweise dieser Prüfung sind in die Endfassung der Auswirkungsanalyse eingeflossen. Dies wurde durch eine Stellungnahme des mit der Plausibilitätsprüfung beauftragten Büros bestätigt [44]. Diese Stellungnahme nahm dabei ebenfalls Bezug auf eine Anlage zur Auswirkungsanalyse mit Stand vom 27. November 2018 [45].

Das Büro Acocella hat im Auftrag der Stadt (Halle) geprüft, ob die am 27.11.2017 gegebenen Hinweise in der Gutachtenfassung der BBE vom 30.11.2017 ausreichend berücksichtigt wurden. Im Zusammenhang mit dieser Überprüfung wurden von der BBE Handelsberatung GmbH gemäß weiteren, im Verlauf der Prüfung gegebenen Hinweisen des Büros Dr. Acocella ergänzend zu dem Auswirkungsgutachten vom 30.11.2017 weitere Berechnungen durchgeführt, die im Sinne einer worst-case-Betrachtung von höheren Auswirkungen aufgrund anderer Parameter wie einer höheren Flächenleistungen und geringeren Mitnahmeeffekten am neuen Standort ausgehen.

Im Ergebnis kommt das Büro Dr. Acocella in seiner Stellungnahme vom 04.12.2018 zu dem Schluss, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit durch das Vorhaben keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche oder wesentliche Auswirkungen gegen die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten sind.

Mit dem Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 30 wird das Einzelhandelskonzept angepasst.

Darüber hinaus wird das Planvorhaben zu einer Qualifizierung des Versorgungsangebots beitragen, weil es sich um eine in dieser modernisierten Form in Halle (Saale) bisher nicht vorhandene Betriebsform handelt. Insbesondere der betreiberspezifisch hohe Frischeanteil des Sortiments mit eigener Produktion (Bäckerei und Fleischerei) sowie mit integrierter Gastronomie und der Ausrichtung des Betreibers auf regionale Produzenten und Anbieter mit ihren regionalen Produkten stellt eine Besonderheit des Vorhabens dar.

4.2.6 Lärmaktionsplan

Auf der Basis der Umgebungslärmrichtlinie der Europäischen Union wurde im Auftrag der Stadt Halle (Saale) einen Lärmaktionsplan [17] erarbeitet.

Der Lärmaktionsplan der Stufe 2 ist eine Fortschreibung des Lärmaktionsplanes von 2008 und basiert auf einer Lärmkartierung von 2012. Als Inhaltsschwerpunkte sind der Straßen- und Straßenbahnverkehr und die von diesen ausgehenden Lärmemissionen benannt. Es werden Bereiche mit einer hohen Lärmbelastung und hohen Lärmbetroffenheiten identifiziert sowie mögliche Maßnahmen zur Lärminderung aufgezeigt. Die Dieselstraße (im Bereich zwischen Merseburger und Ottostraße) wird hier als Maßnahme der Priorität 2 benannt, konkrete Handlungsempfehlungen speziell für diesen Bereich werden nicht gegeben.

4.2.7 Luftreinhalteplan

Im Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle vom 31.05.2011 wird festgestellt, dass in verschiedenen Untersuchungen und Gutachten nachgewiesen wird, dass im Stadtgebiet Halle (Saale) und insbesondere an den Messstationen Paracelsusstraße und Merseburger Straße der lokale Straßenverkehr der Hauptverursacher der NO₂-Schadstoffbelastung ist.

Die übrigen Quellen (Industrie, Gewerbe, Haushalte, Schienenverkehr) haben eine untergeordnete Bedeutung und tragen zur allgemeinen städtischen Hintergrundbelastung bei. Im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Vollzugs werden gegenüber den Emittentengruppen Industrie und KLEINFEUERUNGSANLAGEN insbesondere anlagenbezogene Maßnahmen zur Emissionsminderung (z.B. 1. BImSchV, 13. BImSchV, 17. BImSchV und TA Luft) umgesetzt und auf diese Weise die Hintergrundbelastung beeinflusst.

4.3 Planungsrechtliche Bestandssituation

Die Plangebietsfläche befindet sich bisher nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes sondern im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Zwar befand sich vor Planungsbeginn auf Grundstücken des Plangebietes bereits ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Bau- und Gartenfachmarkt), der Vorbild für einen weiteren großflächigen Einzelhandelbetrieb sein könnte, doch bedarf die Ansiedlung des Planvorhabens aufgrund seiner möglichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen der Stadt, die Infrastruktur und etwaiger Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen einer planerischen Steuerung. Da großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Kerngebieten und Sondergebieten mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel zulässig sind, ist zur Entwicklung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel erforderlich.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde u.a. eine Schallimmissionsprognose [37] erstellt. Hierin wurde die schalltechnische Bestandssituation erfasst und die schalltechnischen Aus-

wirkungen des Vorhabens untersucht. Die Ergebnisse und die daraus folgenden Maßnahmen sind unter Pkt. 7.8 der Begründung erläutert.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung [39] wurden die vorhandenen Verkehre der angrenzenden Straßen und Knoten erfasst und die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes betrachtet. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung sind unter Pkt. 7.3 der Begründung dargestellt.

5. Städtebauliche Situation

5.1 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb der Flur 5 der Gemarkung Halle.

Die Flurstücke 19/29, 19/37, 470 befinden sich im Eigentum der Stadt Halle (Saale). Für Teilflächen dieser Grundstücke hat der Vorhabenträger mit der Stadt Halle (Saale) einen aufschiebend bedingten Kaufvertrag abgeschlossen. Voraussetzung der Wirksamkeit des Vertrages ist, dass der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 177 Bestandskraft erlangt. Folgende zusätzliche Vereinbarungen wurden in den Kaufvertrag aufgenommen: Zur Sicherung des ungehinderten Zugangs zum Widerlager des Brückenbauwerks und zur Pflege des angrenzenden Böschungsbereichs, der Teil der öffentlichen Straße ist, wird mit Vollzug des Kaufvertrags zu Gunsten der Stadt Halle (Saale) ein Geh- und Fahrrecht mittels persönlich beschränkter Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Die im Baulastenverzeichnis der Stadt Halle (Saale) eingetragene Vereinigungsbaulast zu Gunsten der Flurstücke 470 und 471 der Gemarkung Halle, Flur 5, wird vom Vorhabenträger übernommen.

Die Flurstücke 20/16, 19/39, 19/40, 19/41, 19/36, 20/15, 471, 484, 486 und 488 der Gemarkung Halle, Flur 5, befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung

5.2.1 Plangebiet

Der Standort war bisher überwiegend gewerblich und zuletzt von einem mittlerweile aufgegebenen großflächigen Bau- und Gartenmarkt geprägt. Im Jahre 1923 erfolgte im südwestlichen Bereich (Flurstück 20/15) der Bau eines Tanklagers, welches von unterschiedlichen Eigentümern bis 1994 betrieben wurde. Ab 1998 erfolgte der Rückbau der tanktechnischen Anlagen und Gebäude, 2007 wurde mit Altlastensanierungsmaßnahmen begonnen, die im Zuge des geplanten Errichtung des SB-Warenhauses abgeschlossen werden. Der östliche und nördliche Bereich des Plangebietes (im Wesentlichen die Flurstücke 19/39, 20/16, 371, 488) wurde bis 1990 durch den VEB Versorgungskontor für Maschinenbauerzeugnisse Halle und bis 1996 durch dessen Rechtsnachfolger, die Maschinenbau Halle GmbH genutzt. 1996 erfolgte ein Rückbau der Gebäude im nördlichen Grundstücksbereich (Flurstück 488), an dieser Stelle wurde ein Baumarkt errichtet, der bis 2014 in Betrieb war. Die Lagerhalle und Freiflächen der Flurstücke 19/39 und 20/16 wurde ab Mitte der 1990er Jahre zeitweise als Zwischenlager für einen Autohandel genutzt. Seitdem waren die Gebäude und Freiflächen im Geltungsbereich ungenutzt und befanden sich in einem verwahrlosten Zustand. Im nordöstlichen Grundstücksbereich befindet sich der 25 m hohe Sendemast einer Mobilfunkanlage. Das Plangebiet war teilweise eingezäunt.

5.2.2 Umfeld

Das Umfeld des Plangebietes ist durch eine heterogene Nutzungsstruktur geprägt.

Nördlich (jenseits der Dieselstraße) befindet sich das von der Energieversorgung Halle GmbH (EVH) betriebene Heizkraftwerk Halle-Dieselstraße sowie westlich anschließend ein 3-geschossiges Wohngebäude, gewerbliche Nutzungen (Autohandel), ein Lebensmittelmarkt und westlich an-

schließlich ein sich bis zur Merseburger Straße und darüber hinaus erstreckendes Wohngebiet (3-geschossige Mehrfamilienhäuser).

Östlich grenzt das Plangrundstück unmittelbar an eine Bahnanlage, weiter östlich davon liegt die Europachaussee. Die Verkehrsbauwerke bilden auf Grund ihrer Gesamtbreite und wegen der westlich der Bahnanlage angeordneten Lärmschutzwände eine deutliche städtebauliche Zäsur.

Südlich befindet sich eine Kleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz (KGA Fortschritt e.V.), weiter südlich folgen eine Schule und eine Sporthalle. Diese sind derzeit ungenutzt, werden aber regelmäßig als Ausweichschulstandort verwendet.

Im Westen befindet sich ein Gebiet, in dem sich unmittelbar angrenzend Einzelhandelsnutzungen und daran anschließend gewerbliche Nutzungen befinden. Direkt westlich an das Plangebiet anschließend und sich bis zur Merseburger Straße erstreckend, befindet sich der Bebauungsplan Nr. 168 in Aufstellung. In dem dem SB-Warenhaus benachbarten Bestandsgebiet soll zur Sicherung der bestehenden Nutzungen ein einfacher Bebauungsplan allein die Art der Nutzung regeln. Südlich anschließend folgt ein Wohngebiet (3-geschossige Mehrfamilienhäuser).

5.3 Infrastruktur

5.3.1 Soziale Infrastruktur

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur mit gesamtstädtischer oder übergeordneter Bedeutung sind im oder unmittelbar an das Plangebiet angrenzend nicht vorhanden.

Im weiteren Umkreis (ca. 350 m nordöstlich) befindet sich die berufsgenossenschaftliche Klinik Bergmannsstrost.

5.3.2 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

5.3.2.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist durch die unmittelbar nördlich verlaufende Dieselstraße und die unmittelbar westlich verlaufende Ottostraße an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Dieselstraße stellt eine wichtige Ost-West-Verbindung im Straßennetz der Stadt Halle (Saale) dar, die die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Merseburger Straße (B91) mit der Europachaussee (Schnellstraße) verbindet. Das Plangebiet ist verkehrstechnisch vollständig erschlossen (vgl. hierzu auch Ziff. 7.3). Die anliegenden Straßen unterliegen keiner Nutzungsbeschränkung.

5.3.2.2 Rad- und Gehwege

Beidseitig der Dieselstraße befinden sich im Abschnitt zwischen Merseburger Straße und Europachaussee ca. 4 m breite getrennte Rad- und Gehwege. Die Wege befinden sich in einem guten baulichen Zustand, werden allerdings auf Höhe des Plangebietes aktuell kaum genutzt. Sowohl über die Ottostraße, die Dieselstraße und die Merseburger Straße ist das Plangebiet direkt an das Hauptnetz des Radverkehrs der Stadt Halle [43] angebunden und somit unmittelbar an die Innenstadt im Norden, den Hufeisensee im Osten sowie die südlich und westlich des Standortes gelegenen Stadtteile.

5.3.2.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist größtenteils innerhalb der jeweiligen Grundstücke untergebracht. Entlang der Dieselstraße befinden sich auf Höhe des Plangebietes (zwischen Ottostraße und Bahndamm) beidseitig insgesamt ca. 50 straßenbegleitende PKW-Stellplätze.

5.3.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Im unmittelbaren Umfeld des Planvorhabens betreibt die Hallesche Verkehrs-AG (HAVAG) im Tagesverkehr zwei Buslinien über die Dieselstraße im 30-Minuten-Takt mit einer Haltestelle östlich

des Knotenpunktes Ottostraße sowie zwei Straßenbahnlinien, die alle 15 Minuten im Zuge der Merseburger Straße verkehren (Entfernung ca. 450 m). Das Areal ist somit gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

5.3.3 Technische Infrastruktur

Auf Grund der Vornutzung und der Lage des Plangebietes ist die vollständige Ver- und Entsorgung mit technischer Infrastruktur gegeben.

5.3.3.1 Abwasser / SHW

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bereits abwasserseitig erschlossen. Der Grundstücksanschluss (DN 200) befindet sich auf dem nebenliegenden Flurstück 482 und führt von dort in den öffentlichen Mischwasserkanal (DN 500) in der Ottostraße. Die Einleitung erfolgt in gedrosselter Form mit maximal 20 l/s. Darüber hinaus existiert eine private Abwasserleitung (DN 400) die vom nordwestlichen Grundstücksteil nördlich Richtung Heizkraftwerk führt.

5.3.3.2 Trinkwasser / SHW

Das Plangebiet ist trinkwasserseitig erschlossen. In der Dieselstraße liegt im angrenzenden Geh-/Radweg eine Trinkwasserleitung DN 100 und in der Ottostraße eine Trinkwasserleitung DN 150. Über das Plangebiet verläuft eine Trinkwasserringleitung (Ottostraße – Zeppelinstraße – Dieselstraße).

5.3.3.3 Löschwasser

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt aus dem angrenzenden Trinkwassernetz. Im Kreuzungsbereich Dieselstraße / Ottostraße befinden sich 2 Hydranten, die bei gleichzeitiger Benutzung eine Löschwassermenge von 96 m³ / h zur Verfügung stellen können.

5.3.3.4 Elektro- und Kommunikationstechnik / EVH

An der Grenze des Plangebiets befinden sich in den Gehwegbereichen der Diesel- und Ottostraße Mittel- und Niederspannungskabel der EVH, die über die Zufahrt Zeppelinstraße bis zu den Bestandsgebäuden im Areal führen. Im Plangebiet, südlich der Dieselstraße, und im zentralen Grundstücksbereich befinden sich jeweils eine Trafostation, die der Versorgung des ehemaligen Baumarktes und der sonstigen Gebäude dienen.

5.3.3.5 Gas / EVH

Sowohl in der Diesel- als auch in der Ottostraße befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Gasleitungen. Bestehende Anschlüsse von der Dieselstraße und von der Ottostraße aus versorgen die Bestandsgebäude im Plangebiet.

5.3.3.6 Fernwärme / EVH

Innerhalb des Plangebietes verlaufen keine Fernwärmeversorgungsleitungen. Entlang der Ottostraße verläuft eine oberirdische Fernwärmetrasse (2 x DN 800). Das Plangebiet ist bisher nicht an das Fernwärmenetz angeschlossen.

5.3.3.7 Telekommunikationsanlagen / Deutsche Telekom Technik GmbH

Entlang der Ottostraße befinden sich Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH. Diese führen entlang der Zeppelinstraße bis in den östlichen Teil des Plangebietes.

5.4 Natur und Landschaft / natürliche Gegebenheiten

5.4.1 Naturräumliche Einordnung

Gemäß der Landschaftsgliederung für das Land Sachsen-Anhalt 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 nicht mehr vorhanden. Im Zusammenhang mit der intensiven baulichen Nutzung ist von einer sehr starken Überprägung aller Schutzgüter auszugehen.

5.4.2 Pflanzen und Tiere

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

Zur Bewertung des potentiell möglichen Vorkommens an artenschutzrechtlich relevanten Tierarten im Plangebiet wurde eine Potentialabschätzung [36] erarbeitet. Darin wurde ermittelt, für welche Arten ein Erfassungsbedarf besteht, um später eine Aussage zur tatsächlichen Bestandssituation treffen und damit die Beurteilung zum Eintreten möglicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Rahmen des geplanten Vorhabens vornehmen zu können. Auf Basis der Potentialabschätzung wurde im Jahr 2017 für die identifizierten Arten ein Artenschutzbeitrag [35] erarbeitet. Nähere Angaben hierzu werden im Umweltbericht, im Kapitel 2.1.2.1., gemacht.

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, typisch für ein Stadtklima, die Schadstoffanteile in der Luft, insbesondere in den Straßenräumen, erhöht.

5.4.4 Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Wasserflächen vorhanden. Trinkwasserschutzgebiete sowie sonstige nach Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz zu beachtende Schutzgebiete sind vom Planvorhaben nicht betroffen. Durch die bereits vorhandene Überbauung und Vornutzung sind Austauschprozesse, wie Versickerung, Verdunstung bzw. Grundwasserneubildung bereits jetzt stark gestört.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines Bereiches der bergbaulichen Grundwasserbeeinflussung.

5.4.5 Topografie

Das Gelände ist in der Hauptfläche nahezu eben, der südwestliche Bereich steigt etwas an (NHN 105,5 – 108,4 m).

5.4.6 Boden / Baugrund / Altlasten

Im Plangebiet steht kein natürlich gewachsener Boden mehr an. Die Bodenfunktionen wie Ertrags- und Biotopbildung sind durch die bisherige hochgradige Überbauung, Verdichtung und Versiegelung ebenfalls bereits im Bestand stark gestört bzw. unterbrochen. Das Plangebiet befindet sich in einem potentiell kampfmittelbelasteten Bereich (ehemaliges Bombenabwurfgebiet).

5.4.6.1 Altlasten

Auf Grund der Vornutzung des Areals ist in Teilbereichen von einer Belastung der Böden auszugehen. Für den Standort wurde als erster Schritt zur Erstellung eines Altlastengutachtens eine Grundlagenermittlung und Bewertung der Ist-Situation bzw. eine historische Recherche [38] erarbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grund der verschiedenen Vornutzungen einzelner Grundstücke im Plangebiet Belastungen des Bodens und teilweise auch des Grundwassers vorliegen. Seit 2007 laufen im südwestlichen Teil des Plangebietes Sanierungsmaßnahmen, die noch nicht abgeschlossen sind. 2017 wurde ein vertiefendes Altlastengutachten [40] erarbeitet, das auf der Basis einer umfassenden Analyse des bisherigen Untersuchungsstandes sowie auf Grund durchgeführter Boden- und Grundwasseruntersuchungen Schlussfolgerungen für die weiteren Umgang mit belasteten Teilflächen zieht. Es handelt sich hierbei hauptsächlich um den Weiterbetrieb von im Zuge der Sanierungsmaßnahmen angelegten Grundwassermessstellen und der Grundwasserabstromsicherung sowie um Empfehlungen für den Umgang mit dem Aushubmaterial.

5.4.7 Erholung

Das Landschaftsbild im Plangebiet und in dessen unmittelbares Umfeld wird überwiegend von gewerblichen Bauwerken geprägt, die teils sehr massiv sind, durchsetzt von einzelnen Wohngebäuden und Brachflächen. Im nördlichen Bereich schließt ein Wohngebiet an. Eine naturbezogene Erholungsfunktion weisen weder das Plangebiet noch das unmittelbare Umfeld auf.

5.5 Sonstige Belastungen

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

5.6 Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten

5.6.1 Schall / Lärm

Zur Beurteilung von Auswirkungen bezüglich Lärm/Schall wurde ein schalltechnisches Gutachten [37] erstellt. Im Ergebnis des Gutachtens werden Maßnahmen zum Schallschutz benannt, die eine Realisierung der Planung ohne schädliche Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen ermöglichen.

5.6.2 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird über Regenwasserleitungen über den bereits bestehenden Grundstücksanschluss in gedrosselter Form in das städtische Kanalsystem nach den Vorgaben der HWS abgeleitet. Im Zuge der Freiflächenplanung erfolgen weitere Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit der Böden. Bei Eignung des Untergrundes ist geplant, das auf den Stellplatzflächen (mit Ausnahme der Flächen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) anfallende Niederschlagswasser zu versickern.

5.6.3 Boden / Altlasten

Teile des Plangebietes wurden im „Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, Verdachtsflächen und altlastverdächtiger Flächen“ erfasst. Die Erfassung erfolgte aufgrund langjähriger industrieller / gewerblicher Nutzungen, u.a. als Tanklager. Zur Beurteilung der tatsächlichen Bodenbelastungen wurde vertiefendes Altlastengutachten [40] erstellt, dass Schlussfolgerungen für die weiteren Umgang mit belasteten Teilflächen zieht.

5.6.4 Artenschutz

Auf der Basis einer 2016 / 2017 durchgeführten Potentialabschätzung hinsichtlich des artenschutzrechtlich relevanten faunistischen Bestandes [36] wurde im Jahr 2017 der Artenschutzbeitrag zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan [35] erarbeitet. Hierin erfolgte die konkrete faunistische Erfassung der Artengruppen Vögel, Fledermäuse sowie der Zauneidechse und xylobionte Käfer sowie darauf aufbauend die Ableitung entsprechender Regelungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte und vorgezogener Maßnahmen zum Ausgleich. Weitere Aussagen hierzu werden im Umweltbericht getroffen.

6. Planungskonzept

6.1 Städtebauliches Konzept

Innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, der aus einem SB-Warenhaus mit einer vorgelagerten Shopzone besteht, beabsichtigt. Dazu wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein konkretes Vorhaben definiert. Es wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO [3] festgesetzt, welches die zulässige Nutzungsart definiert und das Maß der Nutzung beschränkt.

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

Aufbauend auf der Bebauungskonzeption soll der Standort als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel mit Produktionseinrichtungen“ und mit einer oberen Grenze für die zulässige Verkaufsfläche (insgesamt maximal 9.860 m²) festgesetzt werden.

6.1.1 Vorhabenbeschreibung

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt der Vorhaben- und Erschließungsplan auf der Basis der Konzeptplanung des Vorhabenträgers mit Stand August 2018 zu Grunde (siehe auch Anlage zur Begründung: Systemgrundrisse / Systemansichten). Diese Planung sieht die Anordnung des Baukörpers im mittleren bzw. östlichen Grundstücksteil vor. Das Plangebiet wird über Zufahrten von der Dieselstraße und von der Ottostraße erschlossen. Von dort aus erfolgt die Verteilung des Kundenverkehrs auf die verschiedenen Parkplatzbereiche, die an das Gebäude an drei Seiten (Nord, West, Süd) angrenzen. Insgesamt sind ca. 900 PKW-Stellplätze vorgesehen. Der Anlieferverkehr erfolgt über eine neu zu schaffende Zufahrt von der Ottostraße und wird von dort zum Anlieferhof östlich des Gebäudes geführt. In den Randzonen des Grundstücks sind zusammenhängende Grünflächen vorgesehen. Die Fläche im nordwestlichen Teil hat dabei den Charakter einer gestalteten Grünfläche mit Aufenthaltsmöglichkeiten, für die anderen Bereiche sind Bepflanzungen mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Das Gebäude wird überwiegend eingeschossig ausgeführt. Geplant ist ein Baukörper, der sich im Wesentlichen aus zwei zueinander versetzten rechteckigen Grundkörpern (ca. 160 x 80 m und ca. 140 x 45 m) zusammensetzt. Das Obergeschoss ist ein T-förmiger Baukörper (ca. 50 x 115 m), dessen kurze Seite mit der Nordfassade abschließt. Die Attikahöhe beträgt je nach Gebäudeteil zwischen 7,1 und 10,9 m. Etwa 1/3 der Dachfläche (ca. 6.100 m²) wird als Gründach ausgebildet, auf einer Fläche von ca. 4.500 m² erfolgt die Installation einer Photovoltaikanlage mit einer Leistung von etwa 400 kWp (ausschließlich zur Energieversorgung des Einzelhandelsbetriebes). Die Nordfassade besitzt im Bereich der Gastronomie ein großzügiges Vordach sowie eine große, flächenhafte Verglasung, die sonstigen Fassadenbereiche sind eher geschlossen gestaltet und nur vereinzelt durch Öffnungen durchbrochen. Die Haupteingangsbereiche für Kunden befinden sich an der Nordwestecke und an der Westseite des Gebäudes. Diese werden durch markante Eingangsbauwerke markiert. Ein untergeordneter Kundeneingang befindet sich auf der Nordseite des Gebäudes. Östlich des Gebäudes befindet sich der tiefer liegende Anlieferungs- und Entsorgungsbereich. Über vorgelagerte Laderampen erfolgt der Transport der angelieferten Güter und Grundstoffe in das Gebäude. Im erdgeschossigen Hauptbaukörper sind das SB-Warenhaus mit Getränkemarkt inkl. der zugehörigen Produktions- (Bäckerei, Fleischerei), Lager- und technischen Berei-

che sowie die Shopzone mit weiteren Handels- und Dienstleistungsnutzungen angeordnet. Im Obergeschoss befinden sich die Verwaltung sowie weitere technische Bereiche.

6.2 Freiraum- und Grünkonzept

Die grünordnerischen Maßnahmen orientieren sich an den übergeordneten Leitbildern des Landschaftsrahmenplanes:

- Erhalt und Verdichtung 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.

Darüber hinaus werden zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG [4] vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Insbesondere wird im südwestlichen Bereich des Plangebietes eine Maßnahmefläche definiert, die als Ausgleichsfläche für die Umsiedlung von Zauneidechsen dient.

Durch den bestehenden hohen Versiegelungs- und Bebauungsgrad des Plangebietes sind die meisten naturräumlichen Potentiale und Schutzgüter bereits im Bestand nur noch sehr eingeschränkt funktionstüchtig. Als Zielvorstellung gilt deshalb, den vorhandenen Zustand zu stabilisieren und mittels grünordnerischer Maßnahmen 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 großflächigen Einzelhandelsbetriebs so zu organisieren, dass die Auswirkungen der Andienungen (Belieferung, Kundenverkehr) den gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Schallschutzes gerecht werden. Hierzu werden unter anderem neue Zufahrten zum Plangrundstück von der Dieselstraße (als vierarmiger, ampelgeregelter Knoten) sowie von der Ottostraße geschaffen.

Es besteht von der neuen Zufahrt in der Dieselstraße beidseitig eine sichere Fußwegeführung, die in eine Platzgestaltung mündet. Ebenso gibt es eine neue, sichere Fußwegeverbindung zum SB-Warenhaus im nördlichen Bereich der neuen Zuwegung aus der Ottostraße. Damit besteht eine gute fußläufige Anbindung des Vorhabens an die bestehenden Wohnquartiere.

6.4 Planungsalternativen

6.4.1 Gesamtstädtische Alternativen

Als erste, naheliegende Planungsalternative zum Vorhaben wurde der Verbleib des GLOBUS SB-Warenhauses am jetzigen Standort im Halleschen Einkaufspark untersucht. Das Unternehmen hat dort seit 1995 eine Fläche von insgesamt ca. 16.000 m² gemietet. Die Verkaufsfläche verteilt sich etwa in gleicher Größe auf die Erdgeschoss- und auf die Obergeschoßebene und beträgt insgesamt ca. 10.250 m². In den vergangenen Jahren hat sich jedoch das Betriebskonzept des Unternehmens gewandelt. Mittlerweile profiliert sich GLOBUS viel stärker als produzierender Händler und kombiniert alle Standorte mit eigenen Produktionsbereichen (Fleischerei, Bäckerei) sowie mit einer hauseigenen Gastronomie. Diese Bereiche erfordern große Investitionen, die aus wirtschaftlichen Gründen in Mietobjekten nicht realisiert werden können. Darüber hinaus gibt es auch Änderungen in der angebotenen Sortimentsstruktur. So wurde der Anteil der Non-Food-Sortimente konsequent reduziert und beträgt mittlerweile weniger als 40%. Damit ist das Angebot des Vorhabens

überwiegend auf nahversorgungsrelevante Sortimente ausgerichtet. Um auch in Zukunft flexibel auf Sortimentsanpassungen reagieren zu können, sieht das Betriebskonzept mittlerweile vor, die Verkaufsfläche möglichst auf einer Ebene anzuordnen. Für alle diese Punkte sind aus Sicht des Unternehmens die Voraussetzungen am Standort im Halleschen Einkaufspark nicht gegeben. Die baulichen Möglichkeiten einer Flächenumnutzung / -erweiterung sind als eingeschränkt zu bewerten. Insbesondere die Zweigeschossigkeit der dort aktuell genutzten Flächen macht eine flexible Anpassung der Sortimente unmöglich. Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) (EZK) [16] ist der Hallesche Einkaufspark Teil eines Sonderstandortes (Fachmarkttagglomeration), in dem vorrangig Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten angeordnet werden sollen.

Bereits im Jahr 2014 fand in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Halle (Saale) eine Betrachtung von möglichen Alternativstandorten statt. Grundlage für die Standortsuche war die damals vom Unternehmen vorgelegte Kriterienliste für Neuansiedlungen (z.B. Grundstücksgröße und -lage, zulässige Verkaufsflächengröße, usw.). Durch die Verwaltung wurden insgesamt 7 Grundstücke auf die Übereinstimmung mit diesen Kriterien sowie im Bezug auf die Anforderungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und auf vorhandenes bzw. erforderliches Planungsrecht für die geplante Nutzung geprüft. Im Ergebnis war zu konstatieren, dass die Grundstücksgröße sämtlicher EZK-konformen Standorte (4) die Mindestgrundstücksgröße gem. Kriterienliste deutlich unterschritt, so dass diese Grundstücke schon aus diesem Grund keine Planungsalternative darstellten. Von den Standorten, die eine Überarbeitung des EZK und eine Einzelfallprüfung erfordern (3), wiesen zwei Grundstücke ungünstige Flächenzuschnitte auf und waren darüber hinaus nicht verfügbar, so dass letztendlich nach zusammenfassender Betrachtung nur der Standort Nr. 7 an der Dieselstraße als mögliches Areal zur geplanten Neuansiedlung in Frage kam.

Besondere Anforderungen ergaben sich dabei auch aus der emittierenden Lebensmittelproduktion, die bei der Standortwahl zu beachten war.

6.4.2 Planinhalte

Hinsichtlich der Planinhalte bestehen auf Grund der notwendigen Sondergebietsfestsetzung keine grundsätzlichen Alternativen. Bei der Einordnung des Gebäudes waren vor allem Belange der Erschließung und des Schallimmissionsschutzes zu beachten. Diese und der Grundstückszuschnitt führten zu einer Nord-Süd-Ausrichtung des Gebäudes mit Anordnung der Anlieferung auf der Ostseite des Gebäudes.

7. Begründung der Festsetzungen

7.1 Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)

Im Plangebiet ist die Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (SB-Warenhaus mit integriertem Getränkemarkt und Gastronomie sowie einer vorgelagerten Shop-Zone mit einer Gesamtverkaufsfläche von 9.860 m²) vorgesehen.

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.

Mit den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planerischen Voraussetzungen für die Umsetzung des Bauvorhabens geschaffen werden. Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB [2] können im vorhabenbezogenen Bebauungsplan von § 9 BauGB und der BauNVO [3] abweichende Festsetzungen getroffen werden. Zudem wird von der Möglichkeit des § 12 Abs. 3a BauGB Gebrauch gemacht, die zulässigen Nutzungen allgemein festzusetzen und entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB zu bestimmen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich

der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Diese Regelung schafft eine gewisse Flexibilität für geringfügige Anpassungen des Vorhabens im weiteren Planungsverlauf; die Einhaltung der in den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fixierten Parameter des Vorhabens bleibt aber in jedem Fall gewährleistet. In dem zwischen der Stadt Halle (Saale) und dem Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag werden das zulässige Vorhaben, sämtliche damit verbundenen Maßnahmen, deren Durchführung sowie die Kostenübernahme konkret vereinbart. Das betrifft unter anderem auch

- die Errichtung und die laufenden Kosten der neuen Lichtsignalanlage an der Dieselstraße,
- die erforderlichen Anpassungen an Lichtsignalanlagen im Umfeld,
- die Verlegung der Bushaltestelle Dieselstraße auf Grund der neuen Zufahrt zum Plangrundstück

sowie weitere Maßnahmen, die durch das Vorhaben erforderlich werden.

7.2 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

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

Innerhalb des Plangebietes wird zeichnerisch und textlich ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel mit Produktionseinrichtungen“ festgesetzt. Es umfasst den gesamten Geltungsbereich mit allen für das Vorhaben überplanten Flächen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ermöglichen einerseits die Errichtung des vom Vorhabenträger geplanten Vorhabens, stellen aber auch seine raumordnungsrechtliche und städtebauliche Verträglichkeit sicher.

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

1.1. 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,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- betriebsnotwendige Nebeneinrichtungen, wie Büros, Sozialräume und Lagerflächen

1.2. Die Gesamtverkaufsfläche 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 Verkaufsfläche je Sortiment je Sortimentsgruppe
Tiernahrung	240 m ²
Drogerie	580 m ²
Haushaltswaren / Elektrogeräte	840 m ²
davon Elektrogeräte	300 m ²
davon Haushaltswaren inkl. Glas und Porzellan	650 m ²
Papier- / Büro- / Schreibwaren / Bücher	720 m ²
davon Papier- / Büro- / Schreibwaren	550 m ²
davon Bücher	250 m ²
Spielwaren / Sport / Camping	600 m ²
davon Spielwaren	350 m ²

davon Sport / Camping	400 m ²	
Foto / Uhren / Schmuck / Accessoires		180 m ²
Bekleidung / Schuhe / Lederwaren / Heimtextilien		1.260 m ²
davon Bekleidung	700 m ²	
davon Schuhe / Lederwaren	360 m ²	
davon Heimtextilien	360 m ²	
Autozubehör / Fahrräder		300 m ²

1.2.2 Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m² sind sonstige, in den Festsetzungen bisher nicht aufgeführte Sortimente im Rahmen der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche zulässig, wobei ein einzelnes Sortiment eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschreiten darf.

1.3. Die Gesamtverkaufsfläche 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:

Sortimentsgruppe	Obergrenze Verkaufsfläche je Sortimentsgruppe
Nahrungs- und Genußmittel	100 m ²
Apotheke	250 m ²
Zeitungen / Zeitschriften / Tabakwaren	100 m ²
Mobilfunk- / Handyshop	50 m ²
Blumen	100 m ²

1.3.2 Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 200 m² sind sonstige, in der Festsetzung bisher nicht aufgeführte Sortimente im Rahmen der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche zulässig. Die Verkaufsfläche 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 Gesamtverkaufsfläche auch in der Shopzone zulässig.

1.4. Verkaufsfläche ist die Fläche innerhalb der Verkaufsstätte, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen der Warenträger, Kassenzonen und Schaufenster, soweit sie den Kunden zugänglich sind sowie Bedientheken, in denen für den Kunden die Verkaufswaren sichtbar ausliegen. Freiverkaufsflächen zählen zur Verkaufsfläche. Zur Verkaufsfläche nicht hinzuzurechnen 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.

Im Rahmen der Beurteilung der Planvorhaben ist entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO [3] zu prüfen, ob von dem Vorhaben wesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgehen können. Dies sind Gegenstände der Auswirkungsanalyse des Gutachterbüros BBE Handelsberatung GmbH 33.

Wie bereits im Kapitel 4 und basierend auf § 1 Abs. 4 BauGB dargelegt, sind bei dem Planvorhaben die Ziele der Raumordnung und Landesplanung einzuhalten:

- Die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandelbetriebes erfolgt im Oberzentrum,
- Verkaufsfläche und Warensortiment des Vorhabens entsprechen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich,
- die verbrauchernahe Versorgung wird durch das Vorhaben nicht gefährdet,

- der Standort ist städtebaulich integriert und
- durch das Vorhaben werden keine unverträglichen Belastungen hervorgerufen.

Mit der Auswirkungsanalyse wird nachgewiesen, dass die Umsetzung der Planung keine wesentlichen, nachteiligen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, insbesondere die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Vorhaben und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche haben wird. Hierzu die folgenden Ausführungen:

Eine wesentliche Grundlage für die Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen ist die Ermittlung der durch die geplanten Einzelhandelsbetriebe ausgelösten Umsatzumverteilungen in den betreffenden Sortimentsbereichen. Diese geben Aufschluss darüber, aus welchen städtebaulichen Lagen innerhalb von Halle (Saale) Umsatzumverteilungen, d.h. Kaufkraftabflüsse zum Planstandort, zu erwarten sind. Dieses absatzwirtschaftliche Untersuchungsergebnis ermöglicht eine Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens.

Maßgebliche Eingangsgröße für diese Beurteilung ist das erwartete Umsatzvolumen der Vorhaben (Soll-Umsatz) in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen. Grundlage der Ermittlung des zu erwartenden Umsatzes des Planvorhabens (Plan-Umsatz) war die gutachterliche Abschätzung des Marktanteils, den das Planvorhaben realistischerweise einnehmen kann. Für diesen realistisch zu erzielenden Umsatzwert in Höhe von rd. 48,05 Mio €/Jahr wurde vorhabenkonkret eine Sortimentsgliederung der Gesamtverkaufsfläche vorgenommen und für diese Sortimente jeweils getrennt die Auswirkungen ermittelt. Die Berechnung erfolgt im sogenannten Worst-Case-Szenario, um die maximal zu erwartenden Auswirkungen zu ermitteln. Damit kann eine Prognose erzielt werden, die „auf der sicheren Seite“ liegt. Die zugrunde gelegte Raumleistung für das Food-Sortiment von 7,3 T €/m² liegt über der durchschnittlichen Flächenleistung von SB-Warenhäusern von 7,1 T €/m² und spiegelt die besondere Leistungsfähigkeit und Attraktivität des Vorhabenträgers wider. Die Flächenleistungen des Non-Food-I-Sortimentes entspricht mit 4,6 T €/m² der vergleichbarer Anbieter, insbesondere der in aller Regel kleineren Drogeriemärkte und zeugt ebenfalls von einer hohen Leistungsfähigkeit des Planvorhabens. Die Flächenleistung des Non-Food-II-Sortiments ist mit 2,2 T €/m² Ausdruck der geringen Leistungsstärke eines SB-Warenhauses in diesem Segment, da in aller Regel nur Teilsegmente aus den zahlreichen Branchen offeriert werden, die weniger umsatzstark sind. Aggregiert ergibt sich im Non-Food-Sortiment eine Flächenleistung, die mit 2,7 T €/m² über dem bundesdurchschnittlichen Wert für SB-Warenhäuser von 2,5 T €/m² liegt. Aus den Standortfaktoren ergibt sich, dass eine weitere Umsatzsteigerung wenig realistisch ist. Soweit in statistischen Veröffentlichungen höhere Umsatzzahlen für GLOBUS SB-Warenhäuser genannt werden, basiert dies insbesondere auf dem in diesen Zahlen enthaltenen Umsätzen von Tankstellen, Waschstraßen und Reifencenter sowie der Gastronomie. Eine Tankstelle mit Waschstraße und Reifencenter ist am Standort nicht vorgesehen. Die Umsätze der Gastronomie sind nicht den Handelsumsätzen hinzuzurechnen und damit bei der Prognose der Umsatzumverteilung nicht zu berücksichtigen.

Bezugsgröße für die Umsatzprognose sind die im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächen. Der großflächige Einzelhandelsbetrieb kann eine max. Verkaufsfläche von 9.860 m² aufweisen. Hiervon entfallen auf das SB-Warenhaus selbst 9.260 m² und auf die vorgelagerte Shop-Zone 600 m². Die in den textlichen Festsetzungen definierten Obergrenzen für einzelne Sortimentsgruppen und Sortimente entsprechen den Flächenansätzen aus der Auswirkungsanalyse. Um eine gewisse Flexibilität der Sortimentsgliederung bei der künftigen betrieblichen Entwicklung zu gewährleisten, wurden für die Teilsortimente bewusst größere Flächenanteile gewählt und gutachterlich untersucht. Die Summierung der einzelnen Teilsortimente ergibt so einen Wert, der oberhalb der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche läge. Da diese Grenze jedoch in jedem Fall einzuhalten ist, können nicht für alle Teilsortimente die maximal zulässigen Verkaufsflächengrößen ausgenutzt werden. Hierdurch entstehen Spielräume für geringfügig andere Wichtungen von Teilsortimenten bei der zukünftigen Betriebsentwicklung. Dieser Spielraum kann über die Festsetzung 1.3.3 auch für den Bereich der vorgelagerten Shopzone genutzt werden. Im Ergebnis führt diese Flexibilisie-

zung zu einer weiteren „Verschärfung“ des prognostizierten Worst-Case-Ansatzes, da die sortimentspezifischen Verkaufsflächen, die in der Auswirkungsanalyse untersucht wurden aufgrund der Flächenbeschränkungen nicht vollständig ausgenutzt werden können.

Das festgesetzte Einzelhandelsvorhaben war durch das Gutachten der Auswirkungsanalyse in Bezug zu den angebotsseitigen Rahmenbedingungen zu stellen. Hierfür wurde der Bestand an Verkaufsflächen im gesamten Untersuchungsraum erhoben. Verwendung fanden dabei sowohl vorliegende Bestandsdaten, als auch umfangreiche Bestandserhebungen, die im April / Mai 2016 vor Ort vorgenommen wurden. Berücksichtigt wurden hierbei auch solche geplanten Ansiedlungsvorhaben, die aus gutachterlicher Sicht eine hohe Realisierungschance haben.

Zur Bewertung der Auswirkungen der Planvorhaben war weiter die Ermittlung der Nachfragesituation, d.h. der Kaufkraft der Bevölkerung in den Kommunen des Untersuchungsraumes, erforderlich. Die Kaufkraftkennziffer liegt in Halle (Saale) mit 89,1 deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (=100). Im Untersuchungsraum (Einzugsgebiet Zonen I-III) lebten 261.800 Einwohner mit einer spezifischen Kaufkraft von 546,87 Mio. €. Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes basiert hierbei auf Erfahrungswerten, Raum-Zeit-Distanzen und Kundenbefragungen. Auch bei leicht rückläufigen Bevölkerungszahlen (laut Bevölkerungsprognose für die Stadt Halle (Saale) bis 2030) ist prognostisch nicht mit wesentlichen Änderungen bei der spezifischen Kaufkraft zu rechnen.

Auf der Grundlage dieser Eingangsparameter wurden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ermittelt. Die Ermittlung der Umsatzumlenkungen erfolgt unter Anwendung eines Gravitationsmodells, in welches die für den Untersuchungsraum relevanten Berechnungskennwerte einfließen. Die Eingangswerte des Gravitationsmodells sind dabei

- die bestehenden sortimentspezifischen Verkaufsflächen im Untersuchungsraum,
- der erzielte Umsatz bzw. die Raumleistung eines jeden Betriebes,
- die Betriebstypenzugehörigkeit der einzelnen Anbieter,
- die Raumdistanzen bzw. räumlichen Widerstände zwischen den Anbietern und dem Projektstandort,
- die räumliche Verortung des Konsumentenpotenzials und
- der Prognoseumsatz des Projektvorhabens.

Mit der Verlagerung des GLOBUS SB-Warenhauses wird sich das räumliche Angebotsgefüge in Halle (Saale) verändern. Nach dem Hinzutreten der Verkaufsfläche an der Dieselstraße werden sich in Folge Umsatzverlagerungen zu Lasten von einzelnen Standorten bzw. Betrieben ergeben. Das Gutachten ist im Sinne eines weiteren Worst-Case-Ansatzes nicht von einer reinen Standortverlagerung des Vorhabens aus dem dezentral gelegenen Halleschen Einkaufspark (HEP) in die integrierte Lage im Plangebiet ausgegangen, sondern hat seiner Prognose die Annahme zugrunde gelegt, dass die nach der Verlagerung im HEP freiwerdenden Flächen mit einer vergleichbaren Nutzung und vergleichbaren Verkaufsflächen nachbelegt wird. Aufgrund dieser Annahme ergibt sich die gutachterliche Einschätzung, dass in diesem Fall mit erheblichen Umsatzumlenkungen vom bisherigen Standort des Vorhabens im HEP zum Planstandort zu rechnen und eine vergleichbare Nachfolgenutzung im HEP wenig wahrscheinlich sei. Dieser Annahme liegt die gutachterliche Erkenntnis zu Grunde, es angesichts der bestehenden Wettbewerbssituation kaum möglich sein wird, ein weiteres, vergleichbar großes SB-Warenhaus in Halle zu betreiben. Derzeit gibt es außer dem Vorhabenträger auch kein Unternehmen, das überhaupt noch eine Expansion in diesem Angebotssegment auf einer vergleichbaren Verkaufsflächengröße betreibt. Die realistische Annahme ist daher, dass es im HEP zu einer Nachfolgenutzung auf kleiner Fläche kommen wird, für die ein ausreichendes Marktpotential zur Verfügung steht und somit ein Großteil der derzeit von Globus im HEP gebundenen Kaufkraft in die integriert gelegene Lage im Plangebiet mitgenommen wird. Auch unter diesen Gesichtspunkten sind die gutachterlichen Annahmen „auf der sicheren Seite“.

Somit liefert das Modell eine Berechnung der wahrscheinlichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, welche dann in einem zweiten Schritt unter Berücksichtigung der konkreten Standortgegebenheiten der betroffenen Betriebe bewertet werden müssen. Auf Grundlage der absatzwirtschaftlichen Untersuchung erfolgt somit eine Einschätzung von möglichen städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens. Das Gutachten kommt auf der Basis dieser Parameter zu dem Schluss, dass es durch die avisierte Verlagerung des GLOBUS-Marktes zu vorhabeninduzierten Umsatzumverlagerungen im Sortiment Food / Non-Food I von durchschnittlich rd. 7 % des Bestandsumsatzes des Halleschen Lebensmittelhandels kommen wird. Die Wirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass der durchschnittliche Marktanteil des Vorhabens im Einzugsgebiet insgesamt bei 8-9% und im Gebiet der Stadt Halle bei 10-11 % liegen wird. Die zu erwartenden Umsatzumlenkungen liegen im Sortimentsbereich Food und Non-Food-I in den Zentralen Versorgungsbereichen bei maximal 7,8% (Nebenzentrum Südstadt), im Sortimentsbereich Non-Food-II bei insgesamt maximal 1,1% (ebenfalls Nebenzentrum Südstadt). Auch die sortimentsgenaue Betrachtung der einzelnen Non-Food-II-Sortimente ergibt eine prognostische Umverteilung von durchweg unter 3 % in den zentralen Versorgungsbereichen. Stärker betroffen sind die Sonstigen Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (Umsatzumlenkung Food-Sortimente: 21,9%, Non-Food-Sortimente: 6,4%). Hier ist insbesondere der Standort im Halleschen Einkaufspark zu nennen, der einen Großteil der Umsatzumlenkungen des Vorhabens verkraften muss. Bei diesem Standort handelt es sich jedoch um einen dezentralen Standort, der gemäß EZK möglichst für großflächige und flächenintensive Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten genutzt werden soll und der weder in einem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich liegt, noch der verbrauchernahen Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO dient. Auch bei Annahme einer um 10 % geringeren Umsatzverteilung zu Lasten des HEP sind zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche keine unverträglichen Umverteilungseffekte zu erwarten. Die Umverteilung zu Lasten des Nebenzentrum Südstadt steigt zwar bei dieser Annahme auf 10,1 % und erhöht sich auch in anderen zentralen Versorgungsbereichen auf bis zu 7,7 %. Die vom Gutachter durchgeführte konkrete städtebauliche Analyse der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass auch eine größere Umverteilung nicht zu strukturell wesentlich nachteiligen Auswirkungen auf diese führen wird. Insbesondere das am stärksten betroffene Nebenzentrum Südstadt ist aufgrund seiner Stabilität in der Lage, auf Konkurrenz zu reagieren und seine Versorgungsbedeutung auch aufgrund seines stabilen Einzugsbereichs zu erhalten. Zentrale Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden sind von dem Ansiedlungsvorhaben nicht wesentlich nachteilig betroffen.

Auch die verbrauchernahe Versorgung wird im Einzugsbereich des Planvorhabens nicht beeinträchtigt. Die prognostizierten Umsatzumlenkungen gegenüber einzelnen Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegen bei zwischen 6 und maximal 11 % und können von den leistungsstarken Betrieben verkraftet werden. Die am stärksten betroffenen Anbieter im näheren Umfeld des Planvorhabens sind nach Auffassung des Gutachters in ihrer Existenz nicht gefährdet und haben teilweise erst erweitert bzw. streben eine weitere Vergrößerung an. Selbst wenn aber einer der Anbieter aus dem Markt ausscheiden sollte, würde die verbrauchernahe Versorgung nicht gefährdet, da insbesondere mit dem Planvorhaben auch ein leistungsfähiger Nahversorger zur Verfügung steht.

Im Ergebnis also zeigt die Wirkungsanalyse auch unter Berücksichtigung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen, dass Zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt und benachbarten Städten im Einzugsbereich des Vorhabens nicht wesentlich nachteilig betroffen sein werden. Auch wird die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigt. Die Umsatzumlenkungen zu Lasten des HEP durch die Absiedlung des GLOBUS-Marktes werden wettbewerbliche, aber keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen haben.

Die Aufnahme weiterer zulässiger Nutzungen in den textlichen Festsetzungen dient der Abrundung des Nutzungsspektrums des großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Es handelt sich hierbei neben betriebsnotwendigen Einrichtungen um Dienstleistungsnutzungen, die in der Shopzone angesiedelt werden sollen, sowie um Flächen für die betriebseigene Gastronomie.

Die Auswirkungen der durch das Gesamtvorhaben induzierten Verkehre wurden in einer vorhabenbezogenen Verkehrstechnischen Untersuchung [39] sowie einer vorhabenbezogenen Schallimmissionsprognose [37] untersucht. Detaillierte Ausführungen hierzu können den 7.3.1 und 7.8.1 der Begründung entnommen werden.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem geplanten Vorhaben durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen (als Höchstmaß) festgesetzt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Sie wird in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) mit 0,75 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der Flächenbilanzierung der vorliegenden Planung und stellt sicher, dass zum einen eine optimale Flächenausnutzung einer innerstädtischen Brachfläche möglich ist und dennoch zum anderen in den Grundstücksrandbereichen ausreichend zusammenhängende Flächen für Bepflanzungen angeordnet werden können.

Der Festsetzung stehen keine öffentlichen Belange entgegen. Negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Im gesamtstädtischen Kontext bedeutet dies eine Konzentration der Bebauung an dafür geeigneten innerstädtischen Standorten sowie eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und damit auch eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Maß und Höhe baulicher Anlagen

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 Normalhöhen-null 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 Bauteile (wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Solaranlagen) ist ausnahmsweise zulässig. Es ist ein Werbepylon mit einer Gesamthöhe von bis zu 127 m ü. NHN zulässig.*

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 der Vorhabenplanung.

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung der Höhen erfolgt mit Bezug auf Normalhöhennull (NHN). Die Zufahrten zum Plangebiet von der Dieselstraße, und von der Ottostraße befinden sich auf Höhenlagen von 107,1 m bzw. 107,4 m ü. NHN. Das Gelände ist weitgehend eben und liegt ebenfalls auf einer durchschnittlichen Höhenlage von ca. 107,0 m ü. NHN. Die geplante Bebauung nimmt den vorhandenen Geländeverlauf im Wesentlichen auf und ordnet die Höhe des Erdgeschossbodens auf 107,0 m ein. Die für das Plangebiet festgesetzte Oberkante von 119,5 m über NHN ermöglicht Gebäudehöhen bis 12,5 m über Gelände und lässt damit mit Bezug auf das konkrete Vorhaben noch einen ausreichenden Handlungsspielraum.

Davon abweichend können die für bauliche Anlagen festgesetzten Höhen durch untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Anlagen für die Be- und Entlüftung u.ä. überschritten werden, da diese Anlagen in der Regel funktionsbedingt die Gebäudeoberkante überschreiten, jedoch weniger raumwirksam sind. Innerhalb der Produktionsbereiche des SB-Warenhauses ist als Teil der geplanten Fleischerei auch die Errichtung einer Räucheranlage geplant. Entsprechend der geplanten Größe der Anlage ist nur mit geringen Emissionen zu rechnen, so dass auch für diese Anlage die Mindesthöhe des Abzuges gemäß TA Luft [5] von 3 m über Dach ausreicht.

Typische Nebenanlagen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind ebenfalls Werbeanlagen beispielsweise in Form eines Pylonen. Um die gewünschte Wirkung zu erzielen, ist eine angemessene

sene Höhe erforderlich, die über die angrenzende Bebauung und Topografie hinausgeht und eine entsprechende Außenwirkung erzielt. Mit Bezug auf angrenzende Anlagen sowie den höher liegenden angrenzenden Bahndamm und das Brückenbauwerk im Zuge der Dieselstraße wird eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe bis auf eine maximale Oberkante von 20 m über Gelände bzw. 127 m über NHN als ausreichend und angemessen angesehen, um auch der Werbung den nötigen Spielraum zu geben.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO [3] werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzte Baugrenze orientiert sich am konkret geplanten Vorhaben, wobei in allen Richtungen ein Entwicklungsspielraum von ca. 7 m besteht. Die zurückgesetzte Lage des Baufeldes im östlichen Grundstücksteil ermöglicht eine klare Zonierung der Grundstücknutzung in bebaute Fläche, Stellplatzanlage und Grünflächen.

Bei der funktionalen Gliederung des Gebäudes wurden insbesondere die lärmintensiven Prozesse (Produktion, Anlieferung, Müllentsorgung) im östlichen Gebäudeteil bzw. in den Freiflächen östlich des Gebäudes (Anliefer- und Wirtschaftshof) verortet, da dieser Grundstücksteil den größten Abstand zu den nordwestlich und südwestlich des Plangebietes gelegenen Wohngebieten aufweist.

7.3 Verkehrserschließung

7.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Äußere Erschließung

Das Plangebiet grenzt mit der nördlichen Begrenzung des Geltungsbereiches an die Dieselstraße und mit der westlichen Begrenzung des Geltungsbereiches an die Ottostraße. Von beiden Straßen gibt es bereits jetzt Zufahrten in das Areal. Diese beiden Zufahrten dienen aktuell lediglich der Erschließung der Flurstücke 19/33 und 488, deren Zufahrt über das Plangebiet bereits jetzt mit einem Geh- / Fahrrecht gesichert ist.

In Verkehrsgutachten des Büros Verkehrs-System Consult Halle GmbH [39] werden auf der Basis der Erschließungskonzeption die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens und die Leistungsfähigkeit und Kapazität der benachbarten Knotenpunkte überprüft.

Im Rahmen der Verkehrsgutachten werden folgende Belastungsszenarien untersucht:

- Analyse – Nullfall = Grundbelastung (Analyse) ohne induzierten Verkehr des Vorhabens
- Analyse – Planfall = Summe aus Grundbelastung (Analyse) und induziertem Verkehr durch das Vorhaben
- Prognose 2030 – Nullfall = Grundbelastung (Prognose) ohne induzierten Verkehr des Vorhabens
- Prognose 2030 – Planfall = Summe aus Grundbelastung (Prognose) und induziertem Verkehr durch das Vorhaben

Bei der Richtungsaufteilung des zusätzlichen PKW-Verkehrs durch das Bauvorhaben wird davon ausgegangen, dass 62,2% des Ziel- und Quellverkehrs aus westlicher und 37,8% aus östlicher Richtung kommen. Diese Verteilung entspricht dem in der Auswirkungsanalyse [33] ermittelten Einzugsgebiet des Vorhabens. Das Gutachten ermittelt insgesamt ein durch das Vorhaben induziertes Verkehrsaufkommen von 2.385 Fahrzeugen (jeweils Quell- und Zielverkehr) täglich. Aus südlicher Richtung ist nicht mit signifikanten Anteilen an zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen, da die Ottostraße in dieser Richtung nur über das angrenzende Wohngebiet („Buna“-Siedlung) mit der Merseburger Straße verbunden ist. Durch die Klassifizierung der dortigen Straßen als Wohngebietsstraßen (Tempo 30 und Rechts-vor-Links-Regelung) sowie die vorhandenen Platzverhältnisse ist auch mit Schleichverkehren aus südlicher Richtung durch dieses Gebiet kaum

zu rechnen. Die diesbezügliche Gesamtsituation sollte nach Fertigstellung / Inbetriebnahme des Vorhabens geprüft werden und ggf. verkehrsorganisatorische Maßnahmen getroffen werden (z.B. private Wegweisung zum SB-Warenhaus). Gleiches gilt für das Wohngebiet nördlich der Dieselstraße (Roßbachstraße).

Das gesamte Verkehrsaufkommen setzt sich aus dem an- und abfahrenden Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehr zusammen. Basierend auf der Verkehrsprognose inklusive der durch das Vorhaben ausgelösten Verkehre für das Jahr 2030 (Prognoseplanfall 2030) ergeben sich im Hinblick auf die Verkehrsqualität für die einzelnen untersuchten Verkehrsknotenpunkte nachfolgenden Ergebnisse:

1) Knotenpunkt Dieselstraße / Roßbachstraße / Ottostraße / GLOBUS-Zufahrt (neu)

Durch die Anpassung des Signalprogramms und die gleichzeitige Errichtung einer neuen Signalanlage am neu zu errichtenden vierarmigen Teilknoten GLOBUS-Zufahrt können die induzierten Verkehrsmengen in ausreichender Verkehrsqualität geregelt werden.

2) Knotenpunkt Merseburger Straße / Damaschkestraße / Dieselstraße

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes wurde für die Bestandssituation sowie für die Situation nach dem Umbau im Zuge des Stadtbahnprogrammes untersucht.

Der Bestandsknotenpunkt kann in der jetzigen Konfiguration den zusätzlichen durch das SB-Warenhaus induzierten Verkehr nicht mehr in ausreichender Qualität bewältigen. Durch verschiedene Parameteranpassungen an der LSA-Steuerung und der damit verbundenen verkehrstechnischen Maßnahmen (z.B. die Nutzung nicht angeforderter Freigaben abbiegender Straßenbahnen) können die zu erwartenden Verkehre insgesamt jedoch in ausreichender Qualität geregelt werden. Bis zum Umbau des Knotenpunktes im Zuge des Stadtbahnprogrammes würden daraus unter laufender Beobachtung notwendige und angemessene Maßnahmen vorgenommen werden.

Die vor dem Prognosehorizont 2030 prognostizierten Verkehrsmengen bringen den signalisierten Knotenpunkt in seinem derzeitigen Entwurfsstand bereits ohne den zusätzlichen GLOBUS-Verkehr in den nachmittäglichen Spitzenstunden an seine Kapazitätsgrenze. Auch nach Umsetzung des Stadtbahnprogrammes ist der Knotenpunkt nur dann in seiner Gesamtheit leistungsfähig, wenn höhere Wartezeiten in Kauf genommen werden und eine Erhöhung der Umlaufzeit erfolgt. Bei der gutachterlichen Bewertung wurden die Maßgaben der Stadt Halle für Fußgängerfreigaben hinsichtlich der Mindestfreigabezeiten (Querung der gesamten Furt) und maximalen Sperrzeiten (in der Regel 60 Sekunden – in Ausnahmefällen 80 Sekunden) berücksichtigt. Ausgehend davon verlängert sich die Wartezeit für den KFZ-Verkehr auf bis zu 150 Sekunden wobei die Leistungsfähigkeit insgesamt gewährleistet bleibt (Sättigungsgrad < 1,0). Die Rückstaulängen übersteigen die baulich geplanten Anlagen in der Regel jedoch nicht, da sich die signifikant erhöhten Verkehrsmengen vor dem Prognosehorizont 2030 vorrangig als Geradeausverkehr im Zuge der Haupt- und der Nebenrichtungen bewegen.

Der Knotenpunkt Merseburger Straße / Damaschkestraße / Dieselstraße wird im Verkehrsgutachten [39] ab Seite 15 ausführlich betrachtet.

3) Knotenpunkt Dieselstraße / Europachaussee

Der Knotenpunkt ist teilplanfrei, (weitgehend) unsignalisiert und mit Fahrstreifenaddition und -subtraktion geregelt, so dass eine sehr hohe Grundleistungsfähigkeit gegeben ist, deren Kapazitätsgrenze durch den induzierten Verkehr des GLOBUS-Areals mit großer Sicherheit nicht erreicht werden wird.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass die für den Eröffnungszeitpunkt zu berücksichtigenden Belastungsszenarien („Analyse + induzierter Verkehr“ bzw. die Prognoseszenarien) den aktuellen GLOBUS-Standort im Halleschen Einkaufspark (HEP) vollumfänglich berücksichtigen. Insofern stellen die der Verkehrsuntersuchung zu Grunde liegenden Annahmen ein (verkehrliches) Worst-Case-Szenario dar.

Die Erschließungskonzeption für das Vorhaben sieht künftig zwei Zu- / Abfahrten für den Kundenverkehr vor sowie eine weitere Zu- / Abfahrt, die voranging aber nicht ausschließlich für den Lieferverkehr vorgesehen ist. Die Ein- und Ausfahrtsbereiche zum öffentlichen Straßenraum sind in der Planzeichnung festgesetzt.

1) Ein- / Ausfahrt Kunden Dieselstraße (neu)

Als Hauptzufahrt für Kunden dient eine neu zu schaffende Einfahrt von der Dieselstraße in das Plangebiet. Diese befindet sich etwa 130 m östlich des vorhandenen Knotens Dieselstraße / Ottostraße und soll als vierarmiger signalisierter Knoten mit allen Richtungsbeziehungen ausgebaut werden. Die Signalisierung fungiert dabei als Ergänzung der stationären Bestands-LSA Dieselstraße / Roßbachstraße / Ottostraße und soll nur während der Geschäftszeiten des SB-Warenhauses betrieben werden.

Der bestehende Straßenquerschnitt der Dieselstraße wird durch die Neuschaffung des Knotens nicht verändert. Die vorgesehenen Maßnahmen umfassen lediglich das Aufbringen einer Insel im Zuge der zu errichtenden Fußgängerquerung, die Verlegung der Bushaltestelle südlich der Dieselstraße (ca. 60 m in östlicher Richtung), die Installation der Signaltechnik sowie erforderliche Markierungsarbeiten zur Integration der Abbiegespuren. Im öffentlichen Straßenraum fallen bedingt durch die Anordnung der Abbiegespuren 22 Stellplätze weg.

2) Ein- / Ausfahrt Kunden Ottostraße (Bestand)

Die Zufahrt erfolgt über den vierarmigen Bestandsknoten Dieselstraße / Ottostraße von dort in die Ottostraße und weiter in das Plangebiet. Diese Zufahrtsbeziehung ist bereits jetzt erhalten und wird ohne bauliche Veränderungen weiter genutzt. Eine Zufahrt über die Ottostraße von Süden her kommend ist ebenfalls möglich, aber von untergeordneter Bedeutung.

3) Ein- / Ausfahrt Ottostraße (neu)

Im südlichen Bereich des Plangebiets wird eine neue Zufahrt hauptsächlich, aber nicht ausschließlich für Lieferfahrzeuge geschaffen. Der Anlieferverkehr wird dazu von der Dieselstraße her kommend über den Knoten Dieselstraße / Ottostraße in die Ottostraße und von dort in das Plangebiet geführt. Die Zufahrt kann auch von dem aus südlicher Richtung kommenden Kundenverkehr genutzt werden.

Innere Erschließung / Ruhender Verkehr

3. *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.

In der Planzeichnung ist die räumliche Anordnung der inneren Erschließungsstraßen, der Stellplätze und des Anlieferungshofes als Nebenanlage festgesetzt. Die einschränkende textliche Festsetzung regelt, dass diese Anlagen nur innerhalb dieses Bereiches und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Diese Festsetzungen orientieren sich an der Vorhabenplanung und stellen gleichzeitig sicher, dass Stellplatzanlagen nicht in den zusammenhängenden Grünzonen entlang der Grenzen des Plangebietes errichtet werden.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Wegeführung von den einzelnen Zufahrten über Hauptverbindungen (ohne nebenliegende Stellflächen) zu den einzelnen Parkplatzgassen. Dadurch wird sichergestellt, dass die einfahrenden Fahrzeuge zügig von den Einfahrtsbereichen auf die Stellplätze verteilt werden, ohne dass es zu Rückstaus auf Grund von ein- / bzw. ausparkenden Fahrzeugen kommt. Die östliche und die westliche Hupterschließung für PKW, die sich an die Zufahrt Dieselstraße anschließen, erhalten jeweils separate Quermöglichkeiten für Fußgänger/innen aus östlicher bzw. westlicher Richtung. Hierdurch werden Konflikte zwischen ein- / ausfahrenden PKW und Fußgänger/-innen vermieden. Es besteht von der neuen Zufahrt in der Dieselstraße beidseitig eine sichere Fußwegeführung, die in eine Platzgestaltung mündet. Ebenso gibt es eine neue, sichere Fußwegeverbindung zum SB-Warenhaus im nördlichen Bereich der neuen Zuwe-

gung aus der Ottostraße. Damit besteht eine gute fußläufige Anbindung des Vorhabens an die bestehenden Wohnquartiere.

Der § 48 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) [10] regelt, dass die notwendigen Stellplätze für Bauvorhaben auf dem eigenen Grundstück unterzubringen sind. Als Richtzahl für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten wird in Anlage 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale) [27] ein Wert von 1 Stellplatz je 10 bis 20 m² Verkaufsfläche genannt. Demzufolge wären für den geplanten Neubau mit allen geplanten Nutzungen etwa 556 – 1.074 Stellplätze erforderlich. Bei Festlegung der tatsächlichen Anzahl der zu errichtenden Stellplätze „... 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 Plangebiet werden insgesamt ca. 900 PKW-Stellplätze hergestellt. Dieser Wert entspricht den Vorgaben der Richtzahlenliste der Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale). Die Orientierung im oberen Bereich des Richtzahlspektrums liegt in dem speziellen Betreiberkonzept begründet, dass von einer höheren Verweildauer von Kunden im SB-Warenhaus ausgeht.

Tabelle: Ermittlung des Stellplatzbedarfs für PKW

Nutzung	Bezugsgrößen			Stellplatzbedarf gem. Stellplatzsatzung			
	Bezug	Menge	Einheit	Kfz (Minimalwerte)		Kfz (Maximalwerte)	
				Schlüssel	Wert	Schlüssel	Wert
GLOBUS SB-Warenhaus	VKF	9.260 m ²	VKF	1/20	463	1/10	926
GLOBUS Gastronomie	Sitzpl.	300 Plätze		1/12	25	1/8	38
Shop-Zone Verkauf	VKF	600 m ²	VKF	1/40	15	1/30	20
Shop-Zone Dienstleistung	NF	900 m ²	NF	1/40	23	1/30	30
Gesamt					526		1.014

Sämtliche Stellplätze der Hauptstellplatzanlage werden als überbreite Stellplätze (Breite 2,8 m anstelle üblicherweise 2,5 m) hergestellt. Insgesamt werden 24 behindertengerechte Stellplätze errichtet. Diese befinden sich in direkter räumlicher Beziehung zu den jeweiligen Kundeneingangsbereichen des SB-Marktes. Durch diese verteilte Lage wird sichergestellt, dass sich auch für Menschen mit Behinderungen alle Eingänge in einer zumutbaren Entfernung erreichen lassen.

7.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt durch das Straßenbahn- und Busliniennetz der Hallesche Verkehrs AG. Im Einzelnen sind für das Vorhaben folgende Haltestellen von besonderer Bedeutung:

1) Haltestelle Ottostraße (Lage direkt an das Plangebiet angrenzend):

- Buslinie 26 (S-Bahnhof Halle Messe - Diesterwegstraße)
- Buslinie 43 (Damaschkestraße – Büschdorf)

2) Haltestelle Damaschkestraße (Entfernung zum Plangebiet: ca. 450 m):

- Straßenbahnlinie 2 (Soltauer Straße - Beesen)
- Straßenbahnlinie 5 (Kröllwitz - Bad Dürrenberg)
- Buslinie 26 (S-Bahnhof Halle Messe - Diesterwegstraße)
- Buslinie 43 (Damaschkestraße - Büschdorf)

Die Straßenbahnlinien verkehren während der Hauptverkehrszeiten wochentags im 15-Minuten-Takt, während der Hauptverkehrszeiten am Samstag im 20-Minuten-Takt, die Buslinien wochentäglich im 30-Minuten-Takt.

Straßenbahnen verkehren im Umfeld des Plangebietes (entlang der Merseburger Straße) auf einem besonderen Bahnkörper und sind damit nicht von möglichen Änderungen im Verkehrsfluss betroffen. Die vorgeschlagenen Anpassungsmaßnahmen an den LSA-Signalprogramm (Knoten Merseburger Straße / Damaschkestraße / Dieselstraße) führen rechnerisch zu geringfügig kürzeren Freigabezeiten, die allerdings auf Grund der verkehrsabhängigen Steuerung mit Straßenbahnbevorzugung praktisch nicht wirksam sind.

Der Busverkehr ist im gleichen Maße von den Verlusten an Verkehrsqualität betroffenen wie der motorisierte Individualverkehr. Mit den vom zusätzlichen Verkehr des Bebauungsplangebietes Nr. 177 überlagerten Bestandsverkehr sind jedoch mit Anpassungen der LSA-Steuerungen überall ausreichende Verkehrsqualitäten nachweisbar. Am Knotenpunkt Merseburger Straße / Damaschkestraße / Dieselstraße wären durch die induzierten Verkehrsbelastungen des GLOBUS-Areals zu den Spitzenstunden in der nördlichen Zufahrt Merseburger Straße (Linksabbieger) und in der Zufahrt Dieselstraße (Geradeausverkehr) nur minimal erhöhte Wartezeiten für den Kfz-Verkehr bis zu 4 Sekunden zu erwarten, die sich auf den Bus übertragen würden. Hier profitiert der Bus vor allem in der Zufahrt Dieselstraße davon, zukünftig aus dem weniger stark belegten Rechtsabbiegestreifen geradeaus in die Damaschkestraße fahren zu können. Käme zur Nachmittagsspitze das Signalprogramm mit 120 Sekunden Umlaufzeit zur Anwendung, würden die mittleren Wartezeiten von Bussen in der nördlichen Zufahrt Merseburger Straße um 32 Sekunden ansteigen, während sie in der Zufahrt Dieselstraße sogar um eine Sekunde sinken.

Im Zuge der Schaffung der neuen Zufahrt von der Dieselstraße in das Plangebiet wird die vorhandene Bushaltestelle (Fahrtrichtung Ost) um ca. 60 m in östliche Richtung verschoben. Für KundInnen, die mit dem Bus kommen, gibt es direkte Zuwegungen von den jeweiligen Haltestellenbereichen zum Haupteingang des Marktes.

7.3.3 Fuß- und Radverkehr

Auf Grund der räumlichen Nähe zu Wohngebieten kommt der Erschließung des Areals für Fuß- und Radverkehr eine höhere Bedeutung zu als bei Standorten in städtischen Randlagen oder in Gebieten ohne Wohnnutzung im Umfeld.

Die Erschließung für Fußgänger/innen bis zum Plangebiet erfolgt über die vorhandenen Fußwege (Dieselstraße: beidseitig, Ottostraße: einseitig). Im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Zufahrt von der Dieselstraße zum Areal wird auch eine Quermöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer über die Dieselstraße geschaffen. Für die aus Richtung Westen kommenden Fußgänger/innen (bzw. die Nutzer der Buslinien in Richtung Westen) erfolgt die Wegeführung westlich der Hauptzufahrt, für die aus Richtung Osten kommenden Fußgänger (bzw. die Nutzer der Buslinien in Richtung Osten) östlich der Hauptzufahrt. Beide Zuwegungen werden auf einem Vorplatz nördlich des Haupteingangsbereiches zusammengeführt. Weitere Fußwege führen entlang der Zufahrten von der Ottostraße über den Parkplatz zu den Eingangsbereichen des Gebäudes.

Gemäß der Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Abstellplätze für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeträgen (Stellplatzsatzung) [27] sind auch die erforderlichen Fahrradabstellplätze herzustellen. Nach der Richtzahlenliste dieser Satzung ergibt sich eine Gesamtzahl von 107 erforderlichen Fahrradabstellplätzen. Die Anordnung und Gestaltung der Fahrradabstellanlagen orientiert sich an der „Richtlinie zur Gestaltung von Fahrradabstellanlagen in der Stadt Halle (Saale)“ [26]. Die Fahrradabstellplätze werden in direktem räumlichem Bezug zu den Eingangsbereichen des SB-Warenhauses errichtet.

Tabelle: Ermittlung des Stellplatzbedarfs für Fahrräder

Nutzung	Bezugsgrößen			Stellplatzbedarf gem. Stellplatzsatzung	
	Bezug	Menge	Einheit	Fahrräder Schlüssel	Wert
GLOBUS SB-Warenhaus	VKF	9.260 m ²	VKF	1/150	62
GLOBUS Gastronomie	Sitzpl.	300 Plätze		1/10	30
Shop-Zone Verkauf	VKF	600 m ²	VKF	1/100	6
Shop-Zone Dienstleistung	NF	900 m ²	NF	1/100	9
Gesamt					107

7.3.4 Zufahrt Einsatzfahrzeuge

Die Zufahrt für Einsatzfahrzeuge kann über die geplanten Grundstückseinfahrten erfolgen, eine Umfahrung des Gebäudes ist möglich. Sämtliche Fahrwege entsprechen in ihrer geometrischen Ausbildung den „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ [14].

7.4 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen werden in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Diese betreffen bereits vorhandene Anlagen (Trafostation zur Versorgung des Gebietes, Mobilfunkanlage).

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

- 4.1. Die Fläche GF1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer/innen und Besucher/innen der Flurstücke 482 und 19/33 (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 DFMG Deutsche Funkturm GmbH zu belasten.
- 4.3. Die Fläche GL3 ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der EVH GmbH zu belasten.

Am Westrand des Plangebietes wird zur Anbindung der Flurstücke 482 und 19/32 an die Ottostraße innerhalb des Sondergebietes ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer/innen und Besucher/innen der vorgenannten Flurstücke festgesetzt. Diese grenzen zwar unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen, besitzen aber keine direkten Zufahrten. Die Zufahrt erfolgt von der Ottostraße her kommend über das Plangrundstück und wurde bisher über ein eingetragenes Wege-recht im Baulastverzeichnis gesichert. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht dient der dauerhaften planungsrechtlichen Sicherung der Zuwegung zu diesen Flurstücken.

Am nordöstlichen Rand innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Mobilfunkanlage der DFMG Deutsche Funkturm GmbH sowie nordöstlich des Plangebiets Flächen der DB Netz AG, die über das Plangebiet erschlossen werden müssen und bereits jetzt über eingetragene Wegerechte im Baulastverzeichnis verfügen. Auf Grund der geplanten Bebauung muss deren Verlauf geändert werden. Als Zuwegung wird ein Geh- und Fahrrecht von der Ottostraße her kommend über die neue südliche Zufahrt zum Plangebiet und weiterführend über die südliche Haupteinschließung und den Anlieferungshof festgesetzt. Das Wegerecht wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze weitergeführt und ebenso für die Stadt Halle (Saale) festgesetzt, um eine Pflege der nördlich direkt an das Plangebiet angrenzenden Böschungsflächen zu ermöglichen.

An der Nordwestecke des Plangebietes, im Bereich der heutigen Zufahrt, befindet sich ein Trafo der EVH GmbH. Als Zuwegung, um den Trafo auf privatem Grund zu Unterhalt und Wartung errei-

chen zu können, sowie als Korridor für die erforderlichen Versorgungsleitungen wird ein Geh- und Leitungsrecht festgesetzt.

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

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

5.1. Begrünung von Stellplätzen

Im Bereich der Stellplätze sind Einzelbaumpflanzungen (Solitärbäume) vorzunehmen. Pflanzqualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm

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

5.2. Begrünung von Dachflächen

Mindestens 6.000 m² Dachfläche ist mit geeigneter Bepflanzung extensiv zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Bebauungsplanfläche werden mit der vorliegenden Planung Festsetzungen getroffen, die den naturschutzfachlichen Ausgleich der geplanten Bebauung absichern.

Am nördlichen, östlichen und südlichen Rand des Plangebietes sind bereits Gehölze vorhanden. Der Teil, der dauerhaft erhalten bleiben kann, wird in eine zusammenhängende Grünstruktur eingebunden. Bestehende Versiegelungen und Befestigungen auf diesen Flächen werden entfernt. Auf diesen freigestellten Flächen sowie den Bereichen, in denen baubedingt Eingriffe stattgefunden haben, sind ergänzende Gehölzpflanzungen als großkronige Bäume vorgesehen. Zur Durchgrünung der Stellplätze tragen weitere Einzelbaumpflanzungen, die mit großkronigen Bäumen herzustellen sind. Diese Festsetzung verbessert die Verschattung des Parkplatzes und reduziert damit die Aufheizung der Flächen. Ziel ist eine naturnahe Entwicklung der vegetationsbestandenen Gehölzflächen und eine Aufwertung des Landschaftsbildes.

Zur Verbesserung der Regenwasserrückhaltung sowie zur Abkühlung oberflächennaher Luftschichten und zur Bindung von CO₂ und Luftschadstoffen wird eine Dachfläche von mindestens 6.000 m² (ca. 1/3 der Gesamtdachfläche) extensiv begrünt.

Zur weiteren Erläuterung wird auf Punkt 2.3 des Umweltberichts verwiesen.

7.6.2 Artenschutzrechtliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

6.1. Anbringung von künstlichen Fledermausquartieren

Am neu zu errichtenden Gebäude sind mindestens sechs Fledermauskästen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

6.2. Anbringung von Nisthilfen für Brutvögel

Am neu zu errichtenden Gebäude sind mindestens zwei Halbhöhlennistkästen und fünf Nisthilfen für Haussperlinge an geeigneten Stellen (Süd-/ Südost-Ausrichtung) anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

6.3. Aufwertung der Brachfläche als Zauneidechsenhabitat

Im Bereich der Maßnahmefläche M01 ist ein Ersatzhabitat für Zauneidechsen herzurichten und dessen Wirksamkeit als Kompensationsfläche zum Eingriffszeitpunkt sicherzustellen. Auf dieser Fläche sind Biotopverbesserungsmaßnahmen und Habitatgestaltungen entsprechend der artspezifischen Ansprüche der Zauneidechse durchzuführen. Die fachgerechte Pflege der Flächen ist dauerhaft zu sichern.

6.4. Im Bereich der Maßnahmefläche M02 ist eine Strauchhecke aus heimischen Arten zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Pflanzraster: 1,5 x 1,5 m; Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Auf der Basis einer 2016 / 2017 durchgeführten Potentialabschätzung hinsichtlich des artenschutzrechtlich relevanten faunistischen Bestandes [36] wurde im Jahr 2017 der Artenschutzbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan [35] erarbeitet. Hierin erfolgte die konkrete faunistische Erfassung der Artengruppen Vögel, Fledermäuse sowie der Zauneidechse und xylobionte Käfer sowie darauf aufbauend die Ableitung entsprechender Regelungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte und vorgezogener Maßnahmen zum Ausgleich. Weitere Aussagen hierzu werden im Umweltbericht getroffen.

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

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

7.7.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserbereitstellung erfolgt aus dem bestehenden Trinkwassernetz der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH (SWH).

Die Versorgung mit Trinkwasser ist über das öffentliche Netz grundsätzlich sichergestellt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Bestand eine Trinkwasserversorgungsleitung, die als Ringchluss zwischen den Anschlussleitungen auf der Dieselstraße und der Ottostraße fungiert. Diese bleibt weiterhin in Betrieb, ist aber im Bereich der geplanten Neubebauung um zu verlegen. Im Zuge der Umverlegung wird ein entsprechender Anschlusspunkt geschaffen, vom dem aus die geplante Neubebauung künftig versorgt wird. Sämtliche erforderliche Maßnahmen werden in einer Vereinbarung zu Bau und Übernahme einer trinkwassertechnischen Anlage zwischen dem Vorhabenträger und der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH fixiert.

Die Löschwasserversorgung hat unter Berücksichtigung der Gebäudekonstruktion und den Festlegungen des DVGW Regelwerkes 405 Tabelle 2 zu erfolgen. Aus dem umliegenden Netz kann Löschwasser in einer Menge von 96 m³/h entnommen werden.

7.7.2 Entwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser)

Die Schmutzwasserableitung erfolgt in das bestehende Netz. Hierfür wird der bereits bestehende Grundstückanschluss genutzt, der über das nebenliegende Flurstück 482 in den Kanal DN500 auf der Ottostraße einmündet. Auf Grund der kritischen hydraulischen Situation des öffentlichen Netzes wird das Niederschlagswasser bereits im Bestand gedrosselt mit maximal 20 l/s in das öffentliche Netz eingeleitet. Diese Einleitmenge darf auch bei der geplanten Neubebauung nicht überschritten werden. Hierzu wird das anfallende Niederschlagswasser über entsprechende Rückhaltenkanäle mit Drossel- bzw. Rückhalteeinrichtungen, die die maximale Einleitmenge garantieren, in das öffentliche Netz geleitet.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) [8] weitgehend ortsnah versickert bzw. verrieselt werden, wenn der Untergrund es zulässt. Gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten [32] ist der Untergrund weitgehend ungeeignet für eine Versickerung von Niederschlagswasser. In der konkreten Freiflächenplanung erfolgen weitere, punktuelle Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes. Ggf. kann dennoch im Bereich der Stellplätze (mit Ausnahme der Flächen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) in Teilbereichen anfallendes Oberflächenwasser versickert werden.

7.7.3 Energieversorgung

Elektrotechnik

Die elektrotechnische Erschließung des Vorhabens erfolgt unter Nutzung der vorhandenen Netzstruktur. Im Bestand existieren im Plangebiet zwei Trafostationen, die der Versorgung der vorhandenen Gebäude dienen. Die Station an der Dieselstraße soll erhalten bleiben, von dort soll die Versorgung des geplanten Neubaus erfolgen. Für die Versorgung mit Elektroenergie wird zwischen dem Vorhabenträger und der Netzgesellschaft Halle eine Erschließungsvereinbarung abgeschlossen. Auf dem Dach des Einzelhandelsbetriebes ist auf einer Fläche von ca. 4.500 m² die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit einer Leistung von etwa 400 kWp geplant. Diese Anlage dient ausschließlich der Eigenversorgung des Gebäudes.

Gas

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas ist über das vorhandene Netz sichergestellt. Das Plangebiet verfügt bereits an der Ottostraße / Zeppelinstraße und an der Dieselstraße über Anschlüsse an das Gasnetz. Der Anschluss an der Dieselstraße soll erhalten werden und künftig für die Neubebauung genutzt werden.

Fernwärme

Das Plangebiet unterliegt nicht dem Anschluss- und Benutzungszwang an das Fernwärmenetz gemäß Satzung über den Anschluss- und Benutzungszwang von Gebäuden und baulichen Anlagen an bestehenden Fernwärmeversorgungsanlagen in gesondert ausgewiesenen Gebieten der Stadt Halle (Saale) [28].

Eine Versorgung mit Fernwärme für das Vorhaben über das Fernwärmenetz ist möglich, aber nicht vorgesehen. Das Energiekonzept [42] sieht eine Wärmerückgewinnung aus der Kälteanlage sowie eine energetisch effektive Wärmeerzeugung durch eine Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlage vor, so dass mit einem relativ geringen Energiebedarf zu rechnen ist. Aus diesem Grund wird die Verwendung von Gas als Energieträger als die wirtschaftlichere Lösung bevorzugt. Eine differenzierte Abwägung erfolgt im Rahmen der haustechnischen Gebäudeplanung.

7.7.4 Telekommunikation

Das Plangebiet wird auch künftig aus dem vorhandenen Netz über den vorhandenen Anschlusspunkt an der Ottostraße telekommunikationstechnisch versorgt.

7.7.5 Abfallentsorgung

Entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) [7] sind die Erzeuger und Besitzer von Abfällen zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen verpflichtet, diese den nach Landesrecht zur Entsorgung verpflichteten Personen (öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger) zu überlassen, soweit sie die Abfälle nicht in eigenen Anlagen beseitigen. Die Stadt Halle (Saale) ist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verpflichtet, die in seinem Gebiet andienpflichtigen anfallenden Abfälle zur Beseitigung zu entsorgen. Dazu sind entsprechend bemessene Zufahrten zu schaffen.

Entsprechend der Abfallwirtschaftssatzung Halle (Saale) (AbfWS) [18] ist ein Grundstückseigentümer verpflichtet, sein Grundstück an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Überdies müssen die Müllstandplätze und die Zuwegungsflächen nach den Anforderungen der Satzung geplant und errichtet werden.

Bei der weiteren Planung und dem Bau der Müllstandplätze wird die Hallesche Wasser- und Stadtwirtschaft GmbH (Abteilung Behälterentsorgung / Sperrmüllentsorgung) einbezogen.

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

7.8.1 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".

Im vorliegenden Fall ist zu beachten, dass es sich um eine derzeit überwiegend ungenutzte gewerbliche Brachfläche innerhalb einer heterogenen Bebauungsstruktur handelt, die vorrangig gewerblich geprägt ist. Gleichwohl gibt es im näheren Umfeld schützenswerte Wohn- und sonstige Nutzungen.

Zur Bewertung der durch das Vorhaben zu erwartenden Geräuschemissionen wurde eine gutachterliche Untersuchung (Schallimmissionsprognose) [37] erstellt.

Im Folgenden werden daraus auszugsweise Informationen zu den Immissionsorten, Ergebnissen der Schalluntersuchungen und den geplanten Maßnahmen gegeben.

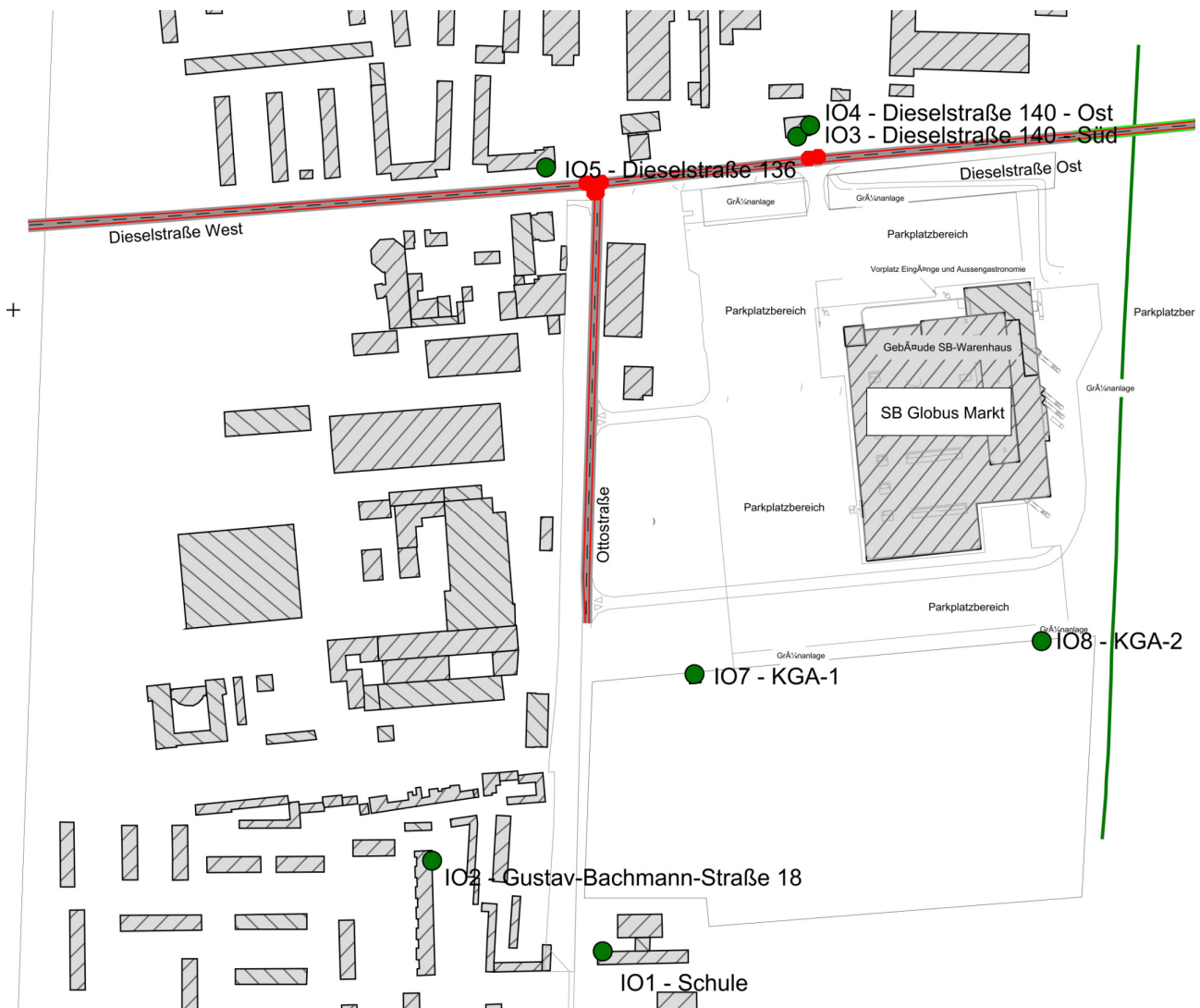
Schutzwürdige Umgebung und Immissionsorte

Die schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der zu erwartenden Geräuschemissionen durch die Nutzung des GLOBUS-SB Marktes wurde für insgesamt 8 Immissionsorte in der Umgebung vorgenommen. Die Auswahl der zu untersuchenden Immissionsorte in der Nachbarschaft erfolgte auf Grundlage der vorhandenen örtlichen Situation mit Berücksichtigung der nächstgelegenen bestehenden schützenswerten Bebauung (Wohngebäude und Kleingartenanlage).

Immissionsort Gebäude		Schutzanspruch bzw. Schutzbedürftigkeit
IO 1	Schule, Ottostraße	WA (ohne Schutzanspruch im Nachtzeitraum)
IO 2	Gustav-Bachmann-Straße 18	Z1 (Gemengelage zwischen WA und MI)
IO 3	Dieselstraße 140, Süd	MI (GE) ¹
IO 4	Dieselstraße 140, Ost	MI (GE) ¹
IO 5	Dieselstraße 136	Z1 (Gemengelage zwischen WA und MI)
IO 6	Klinikum Bergmannstrost (Entfernung zum Plangebiet ca. 570 m, in nördlicher Richtung)	Kurgebiet, Krankenhäuser
IO 7	KGA – Kleingartenanlage „Fortschritt“ e.V.	KGA
IO 8	KGA – Kleingartenanlage „Fortschritt“, e.V.	KGA

¹ Das Gebäude befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers, eine Umnutzung in eine gewerbliche Nutzung ist beantragt und wird positiv beschieden.

Im folgenden Kartenausschnitt ist die Lage der Immissionsorte dargestellt:



Quelle: Schallimmissionsprognose [37]

Schalltechnische Auswirkungen der Planung durch Anlagenlärm

Entsprechend der Betriebsbeschreibung des geplanten Vorhabens wurden die schalltechnisch relevanten Betriebsvorgänge als Grundlage für die Ermittlung der schalltechnischen Auswirkungen zusammengestellt und bewertet. Diese umfassen den Lieferverkehr, Fahrbewegungen / Parkvorgänge der Kunden/innen- und Mitarbeiter/innen-PKWs, den Betrieb haustechnischer Anlagen, die Abfallentsorgung und die geplante Außenbewirtung. Für die Fahrbewegungen / Parkvorgänge Pkw wurde im Gutachten im Sinne eines Worst-Case-Szenarios von einer Stellplatzzahl von insgesamt 1.000 Stellplätzen ausgegangen, das Vorhaben umfasst aber lediglich die Errichtung von ca. 900 Stellplätzen.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Emissionsansätze wurden mit dem im Gutachten beschriebenen Berechnungsverfahren die zu erwartenden Geräuschimmissionen von der zu beurteilenden Anlage an den maßgeblichen Immissionsorten ermittelt. Hieraus ergeben sich die folgenden Beurteilungspegel:

Immissionsort	Beurteilungspegel L_r		Immissionsrichtwert (IRW)		Über- / Unterschreitung	
	[dB(A)]		[dB(A)]		[dB]	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO 1 Schule, Ottostraße	40	--	55	--	-15	--
IO 2 Gustav-Bachmann-Straße 18	40	37	58	43	-18	-6
IO 3 Dieselstraße 140, Süd	52	39	60 [65] ²	45 [50] ²	-8 [-13]	-6 [-11]
IO 4 Dieselstraße 140, Ost	49	37	60 [65] ²	45 [50] ²	-11 [-16]	-8 [-13]
IO 5 Dieselstraße 136	45	35	58	43	-13	-8
IO 6 Klinikum Bergmannstrost	35	28	50	35	-15	-7
IO 7 Kleingartenanlage „Fortschritt“ e.V.	49	49	55	55	-6	-6
IO 8 Kleingartenanlage „Fortschritt“ e.V.	53	54	55	55	-2	-1

Nach Abschnitt 4.2c der TA Lärm [9] ist die Ermittlung der Geräuschvorbelastung (Geräuscheinwirkungen aller weiteren gewerblichen Anlagen im Einwirkungsbereich des Immissionsortes) erforderlich, wenn der Immissionsrichtwert der TA Lärm durch die zu beurteilende Anlage um weniger als 6 dB unterschritten wird. Dies ist lediglich am Immissionspunkt 8 der Fall; hierfür erfolgte eine Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung. Im Ergebnis ist festzustellen, dass auch für diesen Immissionspunkt die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Schalltechnische Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs im öffentlichen Straßenraum

Im Zuge der umfassenden Abwägung der Auswirkungen des Vorhabens war die Zunahme des Verkehrslärms aufgrund zusätzlicher Verkehrsmengen bzw. Reflexionen an den geplanten Gebäuden zu untersuchen. Der Nullfall stellt dabei die Verkehrsmengen ohne Realisierung des Planvorhabens dar. Hierbei wurden die Verkehrszahlen aus einer Zählung der Stadt Halle (Saale) vom 25.04.2013 für den Tagesverkehr (6-22 Uhr) herangezogen. Für den Nachtzeitraum liegen keine Zählungen vor, so dass hierfür entsprechend gängiger Näherungsverfahren eine Hochrechnung vorgenommen wurde. Eine Erhöhung der Verkehrszahlen wurde nicht vorgenommen, da absehbar ist, dass der Verkehr in den kommenden Jahren auf den untersuchten Straßen stagnieren bzw. abnehmen wird. Der Planfall berücksichtigt die zusätzlichen Verkehre durch das Vorhaben. Weiterhin war zu berücksichtigen, dass der neue Zufahrtsknoten an der Dieselstraße eine Signalanlage erhalten soll, die nur während der Betriebszeiten des SB-Warenhauses, also im Tagzeitraum in Betrieb ist. Die Mengen und die Aufteilung der vom Vorhaben induzierten Verkehre wurden dazu aus dem Verkehrsgutachten [39] übernommen.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass an den Wohngebäuden Dieselstraße 134 – 136 (IO 5) Pegelzunahmen von bis zu 0,9 dB tags und bis zu 0,7 dB nachts zu erwarten sind. Am Gebäude Dieselstraße 140 (IO 3/4) liegt die Pegelzunahme bei 3,6 dB im Tagzeitraum und bei 0,4 dB im Nachtzeitraum.

An der Südfassade der Gebäude Dieselstraße 134 – 136 (IO 5) werden in Teilbereichen die Werte von 60 dB(A) nachts überschritten. Die Werte 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden in der Rechtsprechung als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum herangezogen. Die Schwellenwerte werden jedoch bereits ohne Berücksichtigung des Planvorhabens überschritten.

2 Bei Schutzanspruch wie Gewerbegebiet

An allen anderen Immissionsorten liegen die Pegelerhöhungen bei maximal 0,9 dB tags und 0,5 dB im Nachtzeitraum. Da die Beurteilungspegel aber überall unter 70 dB am Tag und unter 60 dB in der Nacht liegen, können die Pegelzunahmen als nicht wesentlich und somit als zumutbar eingestuft werden. Pegelzunahmen in dieser Größenordnung liegen zudem deutlich unterhalb der Wahrnehmungsschwelle. Nach einschlägigen Studien liegt die untere Wahrnehmungsschwelle, ab der Pegelveränderungen vom menschlichen Ohr im direkten Vergleich wahrgenommen werden, bei 1 dB.

Aufgrund der durch das Vorhaben hervorgerufenen Zunahme der Verkehrslärmimmissionen und einer Überschreitung der Werte von 60 dB(A) durch den Beurteilungspegel in der Nacht an Teilen der Südfassade der Gebäude Dieselstraße 134 – 136 ist vom Vorhabenträger die Schallschutzsituation an diesen Gebäuden im Gesamtkontext zu untersuchen und eine entsprechende Reduzierung der Schallimmissionen vorzunehmen. (siehe Schlussfolgerungen und Maßnahmen, Punkt 3)

Schalltechnische Einwirkungen auf das Bebauungsplangebiet durch Verkehrslärm

Zusätzlich waren die Einwirkungen von Verkehrslärm (Straße und Schiene) auf das Plangebiet selbst zu prüfen. Für den Straßenverkehrslärm wurden die Verkehrsmengen des Planfalls des Vorhabens herangezogen. Die Verkehrsmengen für den Schienenverkehr wurden von der Deutschen Bahn AG für den angrenzenden Streckenabschnitt zur Verfügung gestellt (Prognosezahlen). Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte an allen Immissionsorten eingehalten werden. Für den Beurteilungspegel ergeben sich unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Gebäudestruktur Beurteilungspegel zwischen $L_r = 58$ dB(A) und 62 dB(A). Ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen für die im OG des SB-Warenhauses geplanten Büroräume ist daher voraussichtlich nicht erforderlich.

Schlussfolgerungen und Maßnahmen

Die im Folgenden beschriebenen Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Halle (Saale) festgeschrieben.

1) Maßnahmen aufgrund des einwirkenden Verkehrslärms

Da die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch den einwirkenden Verkehrslärm nicht überschritten werden, müssen keine Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

2) Maßnahmen aufgrund der Auswirkungen des Bebauungsplangebiets

- Lieferverkehr ist ausschließlich über die südliche Zufahrt an der Ottostraße zu führen.
- Anlieferungen im Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr) dürfen höchstens mit fünf LKW / Stunde wovon höchstens zwei mit einem Kühlaggregat ausgestattet sind, erfolgen.
- Die Einfahrt über die Dieselstraße wird nur im Tagzeitraum genutzt, im Nachtzeitraum ist die Zufahrt geschlossen.
- Die haustechnischen Anlagen sind so zu dimensionieren, dass sie dem Stand der Technik entsprechen. In der konkreten Planung der Haustechnik ist die Auslegung der Schalldämpfer für nach außen abstrahlende Geräte etc. zu prüfen und abzustimmen. Weiterhin muss die genaue Lage der Öffnungen abgestimmt werden.

3) Maßnahmen aufgrund der Pegelerhöhungen im öffentlichen Straßenverkehr

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. Dies ist für Teile der Südfassaden der Gebäude Dieselstraße 134 – 136 der Fall, die bereits im Bestand (ohne das Planvorhaben) im Nachtzeitraum Dauerschallpegel oberhalb dieser kritischen Schwelle aufweisen (62-63 dB(A)). Durch das Vorhaben werden diese Werte noch einmal geringfügig erhöht (um bis zu 0,7 dB).

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden kommen aufgrund der Funktion der öffentlichen Straßen als Erschließungsstraßen für die angrenzenden Grundstücke sowie aus Platzgründen nicht als praktikable und effiziente Schutzmaßnahme in Betracht. Städtebaulich schließen sich die Errichtung von Lärmschutzwänden und die Bedeutung der Verkehrswege als innerstädtische Straßen gegenseitig aus. Zudem müssten hohe Lärmschutzwände zur wirksamen Abschirmung der höher gelegenen Obergeschosse errichtet werden. Damit ist auch ohne konkrete Kostenrechnung anzunehmen, dass die Errichtung von Lärmschutzwänden außer Verhältnis zum anzustrebenden Schutzzweck stehen wird.

Um einen Schutz vor den hohen und planbedingt noch einmal geringfügig erhöhten Beurteilungspegeln (Lärmpegel) zu ermöglichen und schädliche Umwelteinwirkungen für die angrenzenden Nutzungen zu vermeiden, werden für die Gebäude Dieselstraße 134 – 136 passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Diese können in Form eines vorhabenbezogenen Lärmsanierungsprogrammes erfolgen, welches für die betroffenen Nutzungseinheiten die Durchführung passiver Lärmschutzmaßnahmen (i.d.R. Einbau von Schallschutzfenstern) vorsieht. Die tatsächliche Notwendigkeit passiver Schallschutzmaßnahmen sowie ihr Umfang richten sich nach der Schutzbedürftigkeit vorhandener Räume in Bestandsgebäuden sowie der hier vorhandenen Schalldämmmaße von Außenbauteilen. Da sich die Grundstücke außerhalb des Plangebietes befinden, wird sich der Vorhabenträger in dem vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag gegenüber der Stadt verpflichten, die Kosten des Lärmsanierungsprogramms zu übernehmen.

Für Verkehrsrgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen, die im Zusammenhang mit der geplanten Anlage stehen, sollen gemäß TA Lärm Pegelminderungen durch Maßnahmen organisatorischer Art geprüft werden, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- der Beurteilungspegel der Verkehrsrgeräusche für den Tag oder die Nacht erhöht sich rechnerisch um mindestens 3 dB(A)
- es erfolgt keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden erstmals oder weitergehend überschritten

Der Beurteilungspegel der Verkehrsrgeräusche für den Tag oder die Nacht werden im Tagzeitraum am Gebäude Dieselstraße 140 rechnerisch um ca. 3,6 dB auf insgesamt 68 dB(A) erhöht. Dies liegt größtenteils an der in der unmittelbaren Nähe zum Gebäude geplanten Signalanlage, für die ein pauschaler Zuschlag von 3 dB zu vergeben ist. An allen weiteren schützenswerten Bebauungen liegen die Pegel deutlich unter 3 dB und sind damit nicht weiter zu betrachten.

Für das Gebäude Dieselstraße 140 bestanden auf Grund der Nutzung als Wohngebäude bereits ohne das Planvorhaben Lärmkonflikte mit dem überwiegend gewerblich geprägten Umfeld. Der Vorhabenträger ist Eigentümer dieses Grundstückes und hat eine Nutzungsänderung des Gebäudes in eine gewerbliche Nutzung beantragt, die positiv beschieden werden wird, so dass keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

7.8.2 Luft

Das Plangebiet zählt nicht zu den kritischen Bereichen der Stadt Halle (Saale) mit hoher Luftschadstoffbelastung. Festsetzungen zur Luftreinhaltung usw. müssen nicht getroffen werden.

Die im Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle 2011 [12] definierten allgemeinen Zielstellungen fanden im Bebauungsplangebiet im Rahmen folgender Maßnahmen Beachtung:

- integrierte Lage des Standortes, ÖPNV-Anbindung, Anbindung an das Radwegenetz
- Nutzung regenerativer Energie im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens
- Bepflanzung / Gestaltung der Freiflächen als Beitrag zum Kleinklima.

7.8.3 Lichtimmissionen

Als relevante Anlagen können im Plangebiet Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen benannt werden. Zum Schutz vor Emissionen durch Licht, besonders der teilweise im Umfeld des Bebauungsplans befindlichen Wohnbebauungen, ist nur eine direkte Ausleuchtung der Außenanlagen vorzusehen. Weiterhin ist dazu die Beleuchtungsdauer und -intensität auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Im Rahmen der Objekt- und Freiraumplanung sollten die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionschutz (LAI) Beachtung finden.

7.8.4 Geruchsimmissionen

Innerhalb der Produktionsbereiche des SB-Warenhauses ist als Teil der geplanten Fleischerei auch die Errichtung einer Räucheranlage geplant.

Für Räuchereien gelten besondere bauliche und betriebliche Anforderungen gemäß Nr. 5.4.7.5 der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft). Für organische Stoffe, angegeben als Gesamtkohlenstoff, im Abgas gilt entweder eine Begrenzung des Massenstrom (0,50 kg/h) oder eine Begrenzung der Massenkonzentration (50 mg/m³ nach Nr. 5.2.5 der TA Luft unabhängig davon, ob die Anlagen nach dem BImSchG genehmigungsbedürftig ist oder nicht (vgl. Nr. 1 Abs. 4 der TA Luft). Diese niedrigen Konzentrationen garantieren, dass keine relevanten Geruchsimmissionen in der Nachbarschaft auftreten können. Die geplante Räucheranlage befindet sich im südöstlichen Gebäudeteil und damit auf der zur nächstliegenden Wohnbebauung abgewandten Seite. Die Entfernungen zu den nächsten Wohngebäuden betragen mehr als 300 m, so dass eine Geruchsbelästigung ausgeschlossen werden kann. Sämtliche Grenzwerte werden eingehalten.

Auf Basis von Erfahrungswerten aus Vergleichsobjekten reichen auf Grund der sehr geringen zu erwartenden Emissionen durch die Räucheranlage die Mindestanforderungen für die Schornsteinhöhe von 3 m über Dach aus (Mindestanforderungen).

7.8.5 Gefahrstoffe

Gemäß § 50 BImSchG [6] sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Die vorgesehene Nutzung (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel mit Produktionseinrichtungen“) ist als sonstiges schutzbedürftiges Gebiet zu bewerten und befindet sich nicht im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes. Hinsichtlich der Vorgaben des § 50 BImSchG bzw. des Artikel 13 Seveso-III-Richtlinie [1] bestehen keinerlei planerische Konflikte. Die Verträglichkeit des Planvorhabens ist diesbezüglich in vollem Umfang gegeben.

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

7.9.1 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

In der Planzeichnung sind Flächen, deren Böden nachweislich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sowie Flächen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, gekennzeichnet. Die Kennzeichnungen wurden der Zusammenfassenden Stellungnahme des Altlastengutachtens [40] entnommen.

7.9.2 Hinweise

Kulturdenkmale

Nach dem derzeitigen Stand sind im Geltungsbereich keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Minimierung der Auswirkungen des Vorhabens wurden verschiedene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (VCEF) sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (ACEF) entworfen, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Hinweise aufgeführt werden. Weitere Informationen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

8. Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche in m ²	Fläche in %
Geltungsbereich	89.493	100,0%
davon:		
Baufläche	24.516	27,4%
Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Anlieferung	40.270	45,0%
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12.737	14,2%
Geh- und Fahrrechte	4.937	5,5%
Ver- und Entsorgungsflächen	140	0,2%

9. Planverwirklichung

Maßnahmen zur Bodenordnung

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

Durchführungsvertrag

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

Der Vertrag regelt mindestens:

- das durch den Plan hinreichend bestimmte Vorhaben,
- die zeitliche Realisierung,
- die Umsetzung der Pflanzgebote sowie
- die artenschutzrechtlichen Maßnahmen.

Daneben sind regelmäßig auch vertragliche Nebenpflichten Gegenstand des Vertrages. Das sind im konkreten Fall:

- Vereinbarungen zur Gestaltung des Hauptbaukörpers,
- Vereinbarungen zur weiteren inhaltlichen Abstimmung zur Durchführung des Vorhabens,
- Schallschutzmaßnahmen organisatorischer und baulicher Art,
- die Verpflichtung zur Sicherung von Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit bzw. zu Gunsten bestimmter Personengruppen,
- die Errichtung und die laufenden Kosten der neuen Lichtsignalanlage an der Dieselstraße,
- die erforderlichen Anpassungen an Lichtsignalanlagen im Umfeld,
- die Verlegung der Bushaltestelle Dieselstraße bedingt durch die Anordnung einer neuen Zufahrt,
- Sicherheitsleistungen

sowie ggf. weitere Maßnahmen, die durch das Vorhaben erforderlich werden.

Der Durchführungsvertrag muss vor Satzungsbeschluss rechtswirksam sein. Für den städtischen Haushalt entstehen durch die Planung bzw. deren Umsetzung keine Kosten.

10. Auswirkungen der Planung

10.1 auf die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt oder des Ortsteils

Mit der Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens – hier eines SB-Warenhauses mit Produktionsbereichen und vorgelagerter Shop-Zone – geschaffen.

Die Planung entspricht grundsätzlich den Zielen der Raumordnung. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt wurde als städtebauliches Fachkonzept in die Planung eingestellt. Die städtebauliche Verträglichkeit des geplanten Vorhabens wurde gutachterlich nachgewiesen. Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche insgesamt und die Festsetzung von Obergrenzen für einzelne Sortimente und Sortimentsgruppen wird sichergestellt, dass die Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die weitere Entwicklung der städtischen Zentren und die Versorgung der Bevölkerung hat.

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

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

10.2 auf den Verkehr

Durch die Entwicklung des Standortes wird zusätzlicher Verkehr erzeugt. Gutachterlich wurde festgestellt, dass das bestehende Straßennetz bei Anpassung der Signalprogramme der Lichtsignalanlagensteuerungen der benachbarten Knoten sowie bei Errichtung einer neuen Lichtsignalanlage an der Dieselstraße ausreicht, das zusätzliche, durch das Vorhaben induzierte Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet mit ausreichender Qualität zu bewältigen.

10.3 auf die Belange der Bevölkerung angrenzend an das Plangebiet

Für die Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens werden sich die Lebensmittelversorgung und die Versorgung mit anderen nahversorgungsrelevanten Sortimenten durch den geplanten Neubau qualitativ verbessern.

Zu den Auswirkungen der von den geplanten Nutzungen am Standort ausgehenden Lärmemissionen wurde parallel zum Bebauungsplan ein entsprechendes Fachgutachten erarbeitet. Betrachtet wurden darin schützenswerte Nutzungen im Umfeld, wobei die bestehende gewerbliche Prägung des Areals Berücksichtigung findet. Im Ergebnis dieser Untersuchungen wurden im Durchführungsvertrag Maßnahmen und organisatorische Regelungen zum Schallimmissionsschutz vereinbart.

10.4 auf die Belange des Umweltschutzes

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine gewerbliche Brachfläche innerhalb des Bebauungszusammenhangs der Stadt Halle (Saale). Durch verschiedene Vornutzungen ist diese bereits großflächig überprägt.

In den zentralen Grundstücksbereichen wird durch das Vorhaben vereinzelt Baumbestand entfallen. Dem grünordnerischen Konzept folgend, werden Ersatzpflanzungen in zusammenhängenden

Grünbereichen an den äußeren Begrenzungen des Geltungsbereichs und im Bereich der Stellplätze sowie eine teilweise Begrünung der Flachdachbereiche vorgesehen.

Im Rahmen des Artenschutzbeitrages [35] zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde geprüft, inwieweit die artenschutzrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens gegeben ist. Zu erwartende vorhabenbedingte Wirkungen wurden prognostiziert und relevante Arten untersucht. Insgesamt war für verschiedene nachweislich vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten bzw. für die Zauneidechse und für potentiell vorkommende xylobionte Käfer zu prüfen, inwieweit die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Zur Minimierung der Auswirkungen des Vorhabens wurden verschiedene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (VCEF) sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (ACEF) entworfen, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt wurden.

Durch die vorhabeninduzierte Zunahme des Verkehrs wird die bereits ohne das Vorhaben vorhandene hohe Lärmbelastung für Fassadenbereiche einzelner Wohngebäude im Verlauf der Dieselstraße geringfügig weiter erhöht. Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz wurden im Durchführungsvertrag vereinbart.

10.5 auf die Wirtschaft

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

10.6 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) auch Teile städtischer Grundstücke entlang der Dieselstraße zur Umsetzung seines Vorhabens.

10.7 Familienverträglichkeitsprüfung

Das Projekt wurde am 04.05.2016 im Jour-Fixe Familienverträglichkeit vorgestellt. Die Anwesenden beurteilten, dass durch das Vorhaben die Belange von Familien nicht tangiert werden.

B Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele des Bauleitplanes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Südlich der Dieselstraße soll ein ca. 9 ha großes Sondergebiet ausgewiesen und ein SB-Warenhaus (Globus) einschließlich ebenerdiger Parkplätze angesiedelt werden. Es ist geplant, das Areal neu an die Dieselstraße anzubinden und mit Gehölzen einzurahmen. Für notwendige Ausgleichsmaßnahmen soll an der Ottostraße eine Fläche innerhalb des Plangebietes vorgehalten werden.

Da großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich außer in Kerngebieten nur in Sonstigen Sondergebieten nach § 11 Abs. 3 BauNVO [3] zulässig sind, muss der Flächennutzungsplan für den beplanten Bereich von einer als eingeschränkt gewerblich eingestuften Baufläche in eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel abgeändert werden. Im Planverfahren sind die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes einhergehenden Wirkungen zu erfassen und zu bewerten.

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

1.2.1 Rechtliche Grundlagen

Den rechtlichen Rahmen der Umweltprüfung bilden die §§ 1, 1a und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) [2]. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne u.a. eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, unter Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Anforderungen, und eine dem Allgemeinwohl dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Darüber hinaus dienen sie der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, dem Schutz und der Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen, der Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sowie der Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Grundsätze der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten (Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen).

Im Zuge des Abwägungsprozesses nach § 1 Abs. 7 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dabei sind auch Bestandsaufnahmen und Bewertungen aus vorliegenden Landschaftsplänen oder sonstigen Plänen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g zu berücksichtigen. Die Inhalte des Umweltberichtes sind in Anlage 1 des BauGB verankert. Das Ergebnis der Prüfung ist in den Abwägungsprozess einzubinden.

1.2.2 Inhalt und Umfang der Umweltprüfung

Zur Festlegung der Inhalte und des Umfangs der Umweltprüfung fand am 19.01.2017 ein Scoping statt. Dabei wurde festgelegt, dass die Biotope und der vorhandene Gehölzbestand im Rahmen des Biotopbewertungsmodells Sachsen-Anhalt zu ermitteln sind und eine Eingriffsbilanzierung durchzuführen ist. Hinsichtlich des Artenschutzes fanden im Frühjahr und Sommer 2017 Erfassungen zu den Artengruppen Vögel und Fledermäuse sowie zur Zauneidechse statt.

Nach dem Termin wurde bekanntgegeben (07.02.2017, mündl. Mitteilung des Fachbereiches Umwelt), dass die Erstellung eines Luftschadstoffgutachtens durch die Stadt Halle (Saale) nicht gefordert wird. Zur Bewältigung möglicher Anforderungen an den Schallschutz wurden schalltechnische Untersuchungen [37] durchgeführt. Das Gutachten schlägt vor, das Vorhaben zuzulassen, wenn entsprechende Emissionskontingente weder tags noch nachts überschritten werden. Da die maßgeblichen Orientierungswerte für Gewerbegebiete nicht überschritten werden und entsprechend der Technischen Baubestimmungen Sachsen-Anhalt kein Nachweis zur Luftschalldämmung erbracht werden muss, sind Schallschutzmaßnahmen aufgrund des einwirkenden Verkehrs im Vorhabenbereich nicht erforderlich. Die Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Auswirkungen des GLOBUS SB-Marktes beinhalten eine ausschließliche Ein- und Ausfahrt des Lastkraftverkehrs über die LKW-Zuwegung in der Ottostraße, Anlieferungen im Nachtzeitraum mit max. 5 LKW pro Stunde, eine generelle Sperrung der Einfahrt über die Dieselstraße im Nachtzeitraum und eine Dimensionierung der haustechnischen Anlagen (Schalldämpfer) entsprechend dem Stand der Technik. Aufgrund der durch das Plangebiet hervorgerufenen Zunahme der Verkehrslärmimmissionen und einer gleichzeitigen Überschreitung des Schwellenwertes 60 dB(A) in der Nacht sind vom Planungsträger im Zuge der Abwägung Schallschutzmaßnahmen bzw. die Schallschutzsituation an den betroffenen Gebäuden (Südfassaden Dieselstraße 134 – 136) im Gesamtkontext zu bewerten und zu beurteilen. Mögliche Schallschutzmaßnahmen sind u.a. die Lärmoptimierung der Asphalt-schichten auf den relevanten Straßen oder der passive Schallschutz an den betroffenen Fassaden der Gebäude Dieselstraße 134-136 (z.B. durch Schallschutzfenster).

1.2.3 Fachplanungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalen Entwicklungsplanes (REP) [15] für die Entwicklungsregion Halle, der jedoch keine konkreten Festsetzungen für den Bereich des Bebauungsplanes enthält.

Der Fachplan Erholung der Stadt Halle (Saale) [20] weist für die vom Bebauungsplan betroffene Fläche einen Raum mit untergeordneter Erholungsrelevanz aus. Derartige Flächen sind randlich grüngestalterisch in die Stadtlandschaft einzubinden. Der Landschaftsplan der Stadt Halle (Saale) [24] sieht als Entwicklungsziel für diese Flächen einen Ausgleich von Neuversiegelungen durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie Begrünung von Straßenräumen und Blockinnenhöfen vor. Während maßvolle Nachverdichtung möglich ist, sollen die Emissionen reduziert werden.

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Halle (Saale) [25] sieht als Leitbild für die Landschaftseinheit „Stadtlandschaft“ die Begrünung der innerstädtischen Bereiche mit einheimischen Baum- und Straucharten, die auch Lebensraum für Vögel bieten, vor. Auf ruderalen Flächen soll die Vielfalt des pflanzlichen und tierischen Lebens gefördert werden. In landschaftsästhetischer Hinsicht sollen sich zukünftige Bauweisen und Baustile an denen orientieren, die während der Stadtentwicklung das Stadtbild geprägt haben. Die Abwässer sollen durch die Anwendung wassersparender Technologien in Industrie und Gewerbe stark reduziert und nur gereinigt in den jeweiligen Vorfluter eingeleitet werden. Im Landschaftsrahmenplan werden keine Konflikte für die Bebauungsfläche ausgewiesen.

Im bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) [21] war die Bebauungsfläche lediglich als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und den damit verfolgten planerischen Zielen (Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel) wurde somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2. Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird die Bestandssituation der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes schutzgutbezogen dargestellt. Dies schließt auch die Darstellung der Umweltmerkmale mit besonderer Empfindlichkeit gegenüber der Planung, für die voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind, mit ein. Anschließend werden die Veränderungen des Umweltzustandes bei Plandurchführung und Nichtdurchführung prognostiziert und gegebenenfalls daraus resultierende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Das ca. 9 ha große Vorhabensgebiet liegt südlich der Dieselstraße und nördlich der Kleingartenanlage „Fortschritt e.V.“ zwischen Ottostraße und Eisenbahntrasse. Der Vorhabensbereich umfasst das alte Baumarktgebäude und das umliegende Gelände, teils genutzte Altgewerbestandorte sowie Brachflächen. Naturräumlich ist das Bearbeitungsgebiet dem Halleschen Plateau (sandlößbestimmt) zuzuordnen (Landschaftsplan - Naturräumliche Gliederung - Landschaftseinheiten).

2.1.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

2.1.2.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Arten und Lebensräume nach der europäischen Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutz-Richtlinie (Natura 2000-Gebiete)

Bestand

Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation (pnV) beschreibt die Vegetation, wie sie sich nach Beendigung menschlicher Eingriffe in die Landschaft unter den aktuellen Standortverhältnissen einschließlich des Grades der anthropogenen Überformung entwickeln würde (TÜXEN 1956). Der im Zuge der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes erarbeitete Überblick über die pnV der Stadt Halle (Saale), basierend auf den digitalen Karten der pnV im Maßstab 1:50.000 für das Land Sachsen-Anhalt (LAU 2000), spricht der Bebauungsfläche nach heutigen Maßstäben kein natürliches Vegetationsentwicklungspotential zu. Die Fläche wurde den „Siedlungsgebieten“ (Z13) zugeordnet. Im Landschaftsrahmenplan von 1998 ist diese Fläche als „nicht bearbeitet“ dargestellt (Karte pnV 1993). Erst in der Karte der pnV von 1930 (Landschaftsplan Stadt Halle (Saale) 1994) kann ein Teil der Bebauungsfläche der Vegetationseinheit „Eichen / Hainbuchenwald“ zugeordnet werden. In der Karte von 1912 und 1850 wird der gesamten Fläche die pnV „Eichen / Hainbuchenwald“ zugewiesen. (Quelle: Umweltatlas Halle (Saale) v2.0)

Aktuelle Vegetation / Biotop- und Nutzungstypenkartierung

Zur ökologischen Bewertung des aktuellen Vegetationsbestandes der Bebauungsfläche erfolgte im Zuge mehrerer Geländebegehungen in den Jahren 2016 und 2017 eine Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen.

Der Bereich des ehemaligen Baumarktes sowie der Parkplatz selbst als auch die alten Betriebshallenstandorte im Südosten des Plangebietes sind größtenteils versiegelt. Auf dem restlichen unbebauten Gelände dominiert Ruderalflur. Insbesondere in Richtung der östlich gelegenen Bahntrasse

sowie zur südlich gelegenen Kleingartenanlage werden die Flächen von Baumgruppen, Strauch-Baumhecken und Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte gesäumt.

Gehölze: Auf dem Parkbereich und an den Rändern des ehemaligen Baumarktes dominieren gepflanzte Eschen (*Fraxinus excelsior*). Vereinzelt sind auch Salweide (*Salix alba*), Spitzahorn (*Acer platanoides*) und Sommerlinden (*Tilia platyphyllos*) zu finden. Im Strauchbereich treten neben diversen Zierhecken häufiger Hasel (*Corylus avellana*) und Hunds-Rose (*Rosa canina*) auf. Die ruderaler Offenfläche östlich des Baumarktes wird durch die Ausbreitung von Brombeere (*Bromus spec.*) geprägt. Im Süden der Fläche haben sich vereinzelt Hänge-Birken (*Betula pendula*) angesiedelt. Gesäumt wird der Bereich durch junge Hybridpappeln (*Populus hybr.*). Die südwestliche Brachfläche wird durch Baum-Strauchhecken umrandet, die im Wesentlichen aus den bereits aufgeführten Baumarten, durchsetzt mit Hasel (*Corylus avellana*) und Brombeere (*Bromus spec.*), bestehen. Im südöstlichen Teil des Plangebietes sind neben den bereits aufgeführten Gehölzen vereinzelt Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*) und Robinie (*Robinia pseudoacacia*) zu finden. An der südwestlichen Ecke der dem Baumarktgebäude östlich benachbarten alten Gewerbehalle konnte ein Vorkommen des Japanischen Staudenknöterichs (*Fallopia japonica*) nachgewiesen werden.

Krautige Vegetation: Die Vegetation der Ruderalflächen wird zum Teil durch Dominanzbestände des Land-Reitgrases (*Calamagrostis epigejos*) sowie von Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Beifuß (*Artemisia vulgaris*) gebildet. Auf den stark sonnenexponierten und zum Teil versiegelten Bereichen der südwestlichen Brachfläche zeigten sich 2016 dichte Bestände des Johanniskrautes (*Hypericum spec.*).

Vegetation/ Biotop- und Nutzungstypenkartierung auf Grundlage von historischen Luftbildern

Auf Grundlage einer aktuellen Biotopkartierung (2016/2017) und mit Hilfe von Luftbild- und Infra-rotaufnahmen aus den Jahren 1991/1992 wurde die wahrscheinliche Biotopverteilung für die Jahre 1991/1992 abgeschätzt. Diese Biotopkartierung soll eine Aussage zum Zustand der Planfläche während zurückliegender Nutzung erbringen.

Tabelle 1 gibt eine Übersicht über die 1991/1992 vorhandenen Biotopeinheiten.

Faunistisches Artenspektrum

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ist mit einer Verletzung der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG [4] für national und europäisch streng geschützte Arten zu rechnen. Somit wird hierfür eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, die ggf. entsprechende Regelungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte oder vorgezogene Maßnahmen zum Ausgleich vorsieht.

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die Artengruppen oder Arten, die im Rahmen der faunistischen Sonderuntersuchungen im Jahr 2017 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Untersuchungsgebiet nachgewiesen und im Artenschutzbeitrag [35] zum Vorhaben aufgelistet wurden. Dies betrifft die Artengruppen Vögel, Fledermäuse sowie die Zauneidechse. Zusätzlich sind im Untersuchungsgebiet Vorkommen xylobionter Käfer möglich, die ebenfalls einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen wurden.

Insgesamt wurden sechs Fledermaus- und 23 Vogelarten sowie Vorkommen der Zauneidechse für das Untersuchungsgebiet nachgewiesen (siehe *Tabelle 2*). Die Artenschutzprüfung erfolgt auf Basis der faunistischen Untersuchungsergebnisse und ist dem Artenschutzbeitrag [35] zu entnehmen.

Biotopverbund

Die Bebauungsfläche besitzt keine relevanten Funktionen im Biotopverbundsystem des Saalekreises und der kreisfreien Stadt Halle (Saale) (Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes, RANA 2013).

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

In südlicher und westlicher Richtung befinden sich in ca. 3 km bzw. 2,8 km Entfernung das FFH-Gebiet DE 4537-301 „Saale-, Elster-, Luppe-Aue zwischen Merseburg und Halle“ sowie das EU-Vogelschutzgebiet DE 4638-401 „Saale-Elster-Aue südlich Halle“. Ein weiteres FFH-Gebiet, DE 4538-301 „Engelwurzweide bei Zwintschöna“, liegt ca. 3,3 km entfernt im Osten des Vorhabensgebietes. Auf Grund der Art des Vorhabens und der Entfernung zu den Schutzgebieten sind Wirkungen für die Schutz- und Erhaltungsziele ausgeschlossen.

Sonstige Schutzgebiete

Es befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch daran angrenzend nach BNatSchG [4] / NatSchG LSA [13] geschützte Gebiete. Jedoch befindet sich ein nach § 22 NatSchG LSA geschütztes Biotop (Hecken und Feldgehölze außerhalb erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen) innerhalb des Plangebietes.

Bewertung**Biotop- und Nutzungstypen**

Tabelle 1: Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes

Biotop- und Nutzungstypen		Biotopwert
Gehölze		
<i>Einzelbaum/ Baumgruppe/ Baumbestand/ Einzelstrauch</i>		
HEC	Baumgruppe/ -bestand aus überwiegend heimischen Arten	20
<i>Hecke</i>		
HHA	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	18*
Grünland		
<i>Sonstiges Grünland</i>		
GSB	Scherrasen	7
Ruderalfluren		
<i>Artenarme, gehölzfreie Dominanzbestände von Poly-Kormonbildnern und dominanten Stauden und Anuellen</i>		
UDY	Sonstiger Dominanzbestand	5
Siedlungsbiotope/ Bebauung		
<i>Bebaute Fläche</i>		
Bl.	Industrie-/ Gewerbebebauung, sonstige Bebauung	0
<i>Ver- und Entsorgungsanlagen</i>		
BE.	Ver- und Entsorgungsanlagen	0
<i>Individual-gärtnerisch genutzte Fläche</i>		
AKE	Kleingartenanlage	6
<i>Befestigte Fläche/ Verkehrsfläche - Weg</i>		

Biotop- und Nutzungstypen		Biotopwert
VWB	Befestigter Weg	3
VWC	Ausgebauter Weg	0
<i>Befestigte Fläche/ Verkehrsfläche - Platz</i>		
VPE	Lagerplatz	1**
VPZ	Befestigter Platz	0
<i>Bahnanlagen</i>		
VBY	Bahn- oder Gleisanlage (in Betrieb)	0

* Werteinstufung erfolgt anhand der Alterseinstufung entsprechend dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt

** Werteinstufung erfolgt anhand des Grades der Versiegelung

Die Darstellung der Biotop- und Nutzungstypen ist dem *Bestandsplan* zu entnehmen.

Faunistisches Artenspektrum

Das Spektrum der nachgewiesenen Arten (*Tabelle 2*) spiegelt den Siedlungscharakter des Untersuchungsgebietes wider. Aufgrund des hohen Versiegelungs- und Bebauungsgrades sowie der ruderalen Vegetation bzw. säumenden Gehölzbestände in einem von Lärm und optischen Störwirkungen geprägten Raum dominieren Arten, die sich relativ tolerant gegenüber anthropogenen Störungen und Veränderungen des Landschaftsbildes zeigen und somit die ökologische Nische „Stadt“ problemlos dauerhaft besiedeln können.

Für die Fledermausarten wurde eine Nutzung des Gebietes als Jagdhabitat nachgewiesen. Dabei finden sowohl strukturgebundene Jäger (z.B. Zwergfledermaus) als auch jagende Individuen im freien Luftraum (z.B. Großer Abendsegler) Möglichkeiten zum Nahrungserwerb. Daneben dienen die offenen Gebäude als Sommer- bzw. Tagesquartier. Die ubiquitär vorkommenden Vogelarten, wie z.B. Amsel, Blaumeise, Kohlmeise und Ringeltaube, sind hauptsächlich Gehölzbrüter, finden jedoch auch geeignete Brutplätze in und an Gebäuden. Mönchsgrasmücke und Nachtigall sind in den Gehölzen zu erwarten. Zudem werden die offenen Gewerbeflächen u.a. von Turmfalke und Rotmilan zur Nahrungssuche genutzt. Zauneidechsenvorkommen wurden insbesondere entlang der Randstrukturen im Nordosten des Untersuchungsgebietes und auf der Brachfläche festgestellt.

Insgesamt sind nur sechs der 23 Vogelarten in den Roten Listen aufgeführt, während alle sechs Fledermausarten in eine Rote Liste-Kategorie eingestuft wurden. Auch die Zauneidechse wird zumindest in der Roten Liste Sachsen-Anhalts als gefährdet geführt.

Tabelle 2: Gefährdung und Schutzstatus der nachgewiesenen Tierarten

	RL D	RL LSA	Schutzstatus
Säugetiere (Mammalia)			
Breitflügelfledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>)	G	2	§§ FFH Anh IV
Graues Langohr (<i>Plecotus austriacus</i>)	2	2	
Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)	V	3	
Mopsfledermaus (<i>Barbastella barbastellus</i>)	2	1	§§ FFH Anh II, IV
Mückenfledermaus (<i>Pipistrellus pygmaeus</i>)	D	G	§§

	RL D	RL LSA	Schutz- status
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	-	2	FFH Anh IV
Vögel (Aves)			
Amsel (<i>Turdus merula</i>)	-	-	§
Bachstelze (<i>Motacilla alba</i>)	-	V	§
Blaumeise (<i>Parus caeruleus</i>)	-	-	§
Buchfink (<i>Fringilla coelebs</i>)	-	-	§
Dorngrasmücke (<i>Sylvia communis</i>)	-	V	§
Elster (<i>Pica pica</i>)	-	-	§
Fitis (<i>Phylloscopus trochilus</i>)	-	-	§
Gartengrasmücke (<i>Sylvia borin</i>)	-	-	§
Gelbspötter (<i>Hippolais icterina</i>)	-	V	§
Hausrotschwanz (<i>Phoenicurus ochruros</i>)	-	-	§
Haussperling (<i>Passer domesticus</i>)	V ^B	V	§
Klappergrasmücke (<i>Sylvia curruca</i>)	-	-	§
Kohlmeise (<i>Parus major</i>)	-	-	§
Mauersegler (<i>Apus apus</i>)	-	-	§
Mehlschwalbe (<i>Delichon urbicum</i>)	3 ^B	-	§
Mönchsgrasmücke (<i>Sylvia atricapilla</i>)	-	-	§
Nachtigall (<i>Luscinia megarhynchos</i>)	-	-	§
Ringeltaube (<i>Columba palumbus</i>)	-	-	§
Rotmilan (<i>Milvus milvus</i>)	3 ^W	3	§ EU-VSRL Anh I; EG-VO Anh A
Singdrossel (<i>Turdus philomelos</i>)	-	-	§
Turmfalke (<i>Falco tinnunculus</i>)	-	-	§§ EG-VO Anh A
Zaunkönig (<i>Troglodytes troglodytes</i>)	-	-	§
Zilpzalp (<i>Phylloscopus collybita</i>)	-	-	§
Kriechtiere (Reptilia)			
Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>)	V	3	§§ FFH Anh IV

(§ = besonders geschützt nach BArtSchV Anl 1 Sp 2; §§ = streng geschützt nach BArtSchV Anl 1 Sp 3)

Abkürzungen der Gefährdungskategorien:

Gefährdungskategorien:

RL D

nicht aufgelistet

= Rote Liste 0 ausgestorben oder verschollen 3 gefährdet
Deutschland

R Extrem seltene Arten mit geo- G Gefährdung anzunehmen, aber
graphischer Restriktion Status unbekannt

RL LSA	1 vom Aussterben bedroht	D Daten defizitär
= Rote Liste Sach-sen-Anhalt	2 stark gefährdet	V Arten der Vorwarnliste
	B Gefährdungseinstufung in RL D für Brutvogelarten	w Gefährdungseinstufung in RL D für wandernde Vogelarten

Im Rahmen des Artenschutzbeitrages wurde geprüft, inwieweit die artenschutzrechtliche Zulässigkeit für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“, gegeben ist. Für die Bewertung der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erweisen sich bau-, betriebs- und anlagebedingte Wirkfaktoren für die in *Tabelle 2* genannten Arten als betrachtungsrelevant. Die Konfliktschwerpunkte betreffen hauptsächlich Individuen- und Habitatverluste im Zuge der Baufeldberäumung (einschließlich der Gebäudeabrisse und Gehölzentnahmen) sowie die Umgestaltung vorhandener Habitatstrukturen.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Diese Gebiete haben auf Grund ihrer Entfernung zum Vorhaben keine Relevanz.

Sonstige Schutzgebiete

nicht relevant

2.1.2.2 Fläche

Bestand

Der wesentliche Teil der ca. 9 ha großen beplanten Fläche war infolge der Nutzung in den letzten 25 Jahren bereits versiegelt (> 80 %). Neben alten Werkshallen und einem Baumarktgebäude mit Parkplatz befindet sich eine alte Tanklagerfläche im Plangebiet.

Bewertung

Seit Aufgabe der industriellen und gewerblichen Nutzung liegt das gesamte Plangebiet brach. Mit Ausnahme des Baumarktgebäudes befinden sich die Bestandsgebäude im Verfall.

2.1.2.3 Boden

Bestand

Bei den wenigen oberflächlich unversiegelten Bereichen handelt es sich um Sand- und Kiesablagerungen, Bauschutt bzw. anthropogen gestörte Stellen, die z.T. gehölzbestanden sind.

Bodenvorbelastungen bestehen insbesondere im südwestlichen Teil des Plangebietes (Flurstück 20/15, Flur 5, Gemarkung Halle) durch den Schadstoffeintrag aus dem ehemaligen Tanklager (Standort VEB Minol Kraft- und Schmierstoffe). Dort versickerte Kraftstoff und migrierte entlang der durchlässigen Auffüllung und des natürlichen Gefälles u.a. nach Norden. Der Voreigentümer der ehemaligen Tanklagerfläche (GESA - Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH) hat am Standort bereits Sanierungsarbeiten ausgeführt.

Zuletzt wurden Flächen im südöstlichen Teil des Plangebietes durch einen Autohandel genutzt, weshalb auch hier Schad- und Schmierstoffeinträge in den Boden nicht vollständig auszuschließen sind.

Das gesamte Vorhaben befindet sich im kampfmittelbelasteten Bereich (ehem. Bombenabwurfgebiet).

Bewertung

Aufgrund der langjährigen intensiven gewerblichen Nutzung und des hohen Versiegelungsgrades der Fläche stehen keine natürlich gewachsenen Böden mehr an. Die Bodenverhältnisse sind stark gestört. Die natürliche Austauschkapazität sowie das Pufferungs- und Bindevermögen ist demnach äußerst gering. Im Landschaftsrahmenplan werden für den Bereich geringe und schlechte Böden ausgewiesen (*Quelle: Umweltatlas Halle (Saale) v2.0*). Die Böden sind insgesamt als naturfern einzustufen.

2.1.2.4 Wasser

Bestand

Weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld sind Oberflächengewässer vorhanden. Den Grundwasserleiter im zu beplanenden Raum bilden Lockergesteine mit einem Anteil bindiger Bildungen von > 80 %. Die Grundwasserflurabstände liegen zwischen 5 und 10 m. Das Gebiet liegt im oberen pleistozänen Grundwasserkomplex, zu dem die im südöstlichen Stadtgebiet vorkommenden und hydraulisch gemeinsam wirkenden Schmelzwassersande des Bruckdorfer Horizontes gehören. Letztere bilden eine flächig weit verbreitete und mit Becken- und Bändertonen wechsellagernde, 1 m bis maximal 5 m mächtige Einlagerung zwischen den beiden saaleglazialen Grundmoränen. Zudem gehört die Fläche zum tertiären Grundwasserleiter, der im Bereich der östlichen Hochfläche eine weite, nahezu geschlossene, flächenhafte Verbreitung und relativ große Mächtigkeiten aufweist. Der Festgesteingrundwasserkomplex in diesem Bereich ist dem Unteren Buntsandstein zuzuordnen, in dem zwei wasserführende Komplexe entwickelt sind. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der starken Versiegelung auf dem Bebauungsgelände sehr gering.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Bereiches der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Bruckdorf und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasseranstieg. Nach Abschluss des Grundwasserwiederanstiegs wird sich ein mittlerer stationärer Grundwasserstand von ca. +96 m NHN im oberen Hauptgrundwasserleiter einstellen.

Innerhalb des Geltungsbereiches oder angrenzend befinden sich keine Wasser- oder Trinkwasserschutzgebiete.

Bewertung

Die nur mäßige Überdeckung des Grundwasserleiters bedingt einen mittleren Schutz des Grundwassers.

Da weder im Plangebiet noch daran angrenzend Stand- oder Fließgewässer vorhanden sind, besitzt das Plangebiet keine Regulationsfunktion hinsichtlich des Oberflächenwassers.

2.1.2.5 Luft, Klima

Bestand

Als Grundlage für die Beschreibung des Klimas und der Luft im Untersuchungsraum dienen der Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) (1998), der Landschaftsrahmenplan der Stadt Halle (Saale) (OECOCART & CUI, 1998), die Klimatopkarte in Mikroklimatopdarstellung Halle (Saale) mit Umland und Ventilationsplan 1:25.000 (MAGISTRAT DER STADT HALLE, 1991), der Beitrag zur Landschaftsplanung der Stadt Halle (Saale) von STEINICKE & STREIFENEDER (1998) und die aktualisierte Karte Schutzgut Klima/ Luft (2006).

Großklimatisch ist der Raum um Halle (Saale) dem Mitteldeutschen Trockengebiet zuzuordnen. Das Mikroklima im Bereich des Bebauungsplanes ist als Stadtklima zu bezeichnen. Regional lässt sich das Klima der Stadt Halle (Saale) dem Übergangsbereich zwischen der niederschlagsarmen

Leelage zum Harz und dem niederschlagsreicheren Binnenklima der Leipziger Tieflandsbucht zuordnen. Der Landschaftsplan gibt für die Messstation Halle-Kröllwitz, basierend auf den Klimadaten von 1951 bis 1980, eine durchschnittliche Jahresmitteltemperatur von 9°C und eine mittlere Julitemperatur von 18°C an. Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhen für die Normalperiode (1981/ 1990) beträgt 453 mm. Das Saaletal bei Halle (Saale) kann somit zu den thermisch begünstigten Landschaften in Ostdeutschland gezählt werden. Die vorherrschende Windrichtung ist die aus Südwest bis Nordwest (OECOCART & CUI, 1998).

Aufgrund der mäßigen Durchgrünung der Fläche durch Gehölzsäume, Parkplatzbegrünung und Sukzession auf der Brachfläche wurde der Geltungsbereich laut Ventilationsplan des Landschaftsplanes großflächig in das Klimatop „I“ eingeordnet (ca. 85 % der Fläche). Flächen dieser Kategorie weisen im Vergleich zu den als Wärmeinseln ausgewiesenen Bereichen der Stadt (insbesondere das geschlossene Siedlungsgebiet und Zentrum) eine relativ geringe Oberflächentemperatur und gute Kaltluftproduktion auf. Ein kleiner Flächenanteil (ca. 15 %) ist der Klasse „F“ zuzuordnen. Innerhalb des Geltungsbereiches wurde kein vorrangiges Klimasanierungsgebiet ausgewiesen. Frischluft- und Ventilationsbahnen sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden (Landschaftsplan, Ventilationsplan). Das Gebiet befindet sich jedoch in der Nähe sekundärer Ventilationsbahnen im Bereich der Bahntrasse.

Im Landschaftsplan der Stadt Halle (Saale) wird der betroffenen Siedlungsfläche bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung zugesprochen. Dabei handelt es sich grundsätzlich um bebaute Gebiete mit geringer klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion für angrenzende Siedlungsbereiche und um gering bis mäßig belastete Siedlungsbereiche. Südlich des Vorhabengebietes befindet sich mit der Kleingartenanlage eine „Freifläche“ mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Unbelastete lokale Luftleitbahnen befinden sich südöstlich zwischen der Kleingartenanlage östlich der Bahntrasse und dem Industrie- und Gewerbepark Ammendorf.

Vorbelastungen der lufthygienischen Situation bestehen durch die nördlich angrenzende Dieselstraße und durch die westlich vorbeiführende Ottostraße sowie durch die östlich tangierende Bahntrasse. Südwestlich verlaufen entlang der Bahntrasse belastete lokale Luftleitbahnen. Zudem ergeben sich in Abhängigkeit von der lokalen Windrichtung geringfügige Vorbelastungen durch die hohe Verkehrsbelegung der östlich gelegenen Europachaussee. Westlich des Geltungsbereiches stellt die Merseburger Straße, die den Süden von Halle in direkter Linie mit dem Zentrum verbindet, als Straße mit hohem Verkehrsaufkommen eine starke Vorbelastung dar. Die Emissionsbelastungen sollten im Umfeld der Straße durch die zukünftige gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich nicht erhöht werden. Aus der aktualisierten Karte Schutzgut Klima/ Luft (2006) des Landschaftsplans geht für den Bebauungsbereich eine mittlere lufthygienische Langzeitbelastung ($LBI_{11} > 0,25$ bis $0,90$) hervor. Dementsprechend wird als Entwicklungsziel mit mittlerer Priorität die Reduktion von Emissionen aus Hausbrand, Industrie, Kraftwerken und Verkehr angegeben.

Das Energie- und Klimapolitische Leitbild der Stadt Halle (Saale) kommuniziert eine nachhaltige und klimagerechte kommunale Entwicklung und bildet die Basis für die integrierten Klimaschutz- und Klimaanpassungsziele der Kommune. Die Stadt Halle (Saale) strebt im Rahmen dessen u.a. eine energetische Optimierung im verkehrlichen und baulichen Bereich sowie eine Förderung der regionalen Wirtschaftskreisläufe an (Energie- und Klimapolitisches Leitbild der Stadt Halle/ (Saale), 2016).

Aufbauend auf den klimapolitischen Zielen Deutschlands und den bisherigen Zielsetzungen der Stadt Halle (Saale) soll ein integriertes Klimaschutzkonzept entwickelt werden. Maßgebliche Zielsetzungen beinhalten ein Maßnahmenprogramm zur CO₂-Minderung bis zum Jahr 2020 für die Stadt Halle (Saale), das sowohl Maßnahmen zur Energieeinsparung, Energieeffizienz als auch zum Ausbau erneuerbarer Energien berücksichtigt und Wege zu deren Realisierung aufweist (Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept Stadt Halle (Saale) [29]).

Bewertung

Der Geltungsbereich ist hinsichtlich des Schutzgutes Klima / Luft insgesamt in einem mittleren Grad vorbelastet. Der auf der Fläche vorhandene Gehölzbestand mindert in gewissem Maße die von außen einwirkenden, negativen Effekte der umliegenden Emissionsquellen (Dieselstraße, Bahntrassen, Europachaussee), wiegt diese jedoch nicht auf. Auch von der Fläche selbst gehen infolge der vormaligen gewerblichen Nutzung (u.a. als Tanklager) entsprechende Schadstoffbelastungen aus. Zudem wirkt sich der Versiegelungsgrad von > 80 % nachteilig auf das Mikroklima aus.

2.1.2.6 Wirkungsgefüge zwischen 2.1.2.1 - 2.1.2.5

Zwischen den nach den Vorgaben des BauGB (§§ 1a, 2 Abs. 4 und 2a in Verbindung mit Anlage 1) zu betrachtenden Schutzgütern besteht ein komplexes Wirkungsgefüge. Im Plangebiet spielen dabei insbesondere die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser sowie Klima und Luft eine Rolle. Im Folgenden wird auf wesentliche Wechselwirkungen eingegangen.

Die starke anthropogene Überformung des Bodens wirkt sich negativ auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aus. Der hohe Versiegelungsgrad schränkt das Lebensraumpotential stark ein. Darüber hinaus ergibt sich durch die Versiegelung auch eine lokale Überwärmung des Klimas. Weiterhin bewirkt die Bebauung auch eine geringere Grundwasserneubildungsrate.

2.1.2.7 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Bestand

Das Plangebiet befindet sich in einer flachen Landschaft mit minimaler Neigung in Richtung der östlich gelegenen Bahntrasse. Das Landschaftsbild wird hauptsächlich von Gewerbebrachen mit und ohne Gebäudebestand dominiert. Die Nord- und Ostseite der Fläche sowie vereinzelt die separaten Grundstücke und brachgefallenen Grünflächen werden von Gehölzen gesäumt. Auch die Parkplatzbegrünung des ehemaligen Baumarktes ist noch vorhanden.

Bewertung

Die Gestaltungsqualität des Siedlungsbildes ist als gering einzustufen. Der vormals gewerblich genutzten Fläche wird keine relevante Erholungsfunktion zugeschrieben.

2.1.2.8 Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Bestand

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung besitzt die Bebauungsfläche keine Freizeit- und Erholungsfunktion für die Bevölkerung. Zu Zeiten des Baumarktbetriebes stellte sie lediglich eine Einkaufsmöglichkeit dar. Derzeit sind keine weiteren gewerblichen Nutzungen auf der Fläche vertreten. Als schutzwürdige Nutzungen hinsichtlich der Lärmimmissionen sind außerhalb des Plangebietes gegenüberliegend an der Dieselstraße die Gebäude 140 und 136, in der Ottostraße ein Schulstandort, in der Gustav-Bachmann-Straße eine Kindertagesstätte sowie in nordwestlicher Richtung die Kliniken Bergmannstrost (Merseburger Straße/ Roßbachstraße) und St. Barbara (Barbarastraße) zu nennen. Des Weiteren sind die Wohnbauflächen nordwestlich zwischen Diesel- und Roßbachstraße als schutzwürdig zu betrachten. Die Lufthygiene betreffend finden auf der zu bebauenden Fläche derzeit keine nennenswerten Schadstoffemissionen statt. Lufthygienische Vorbelastungen durch den umgebenden Straßenverkehr sind für die geplante gewerbliche Nutzung von nachgeordneter Relevanz, da für das Bebauungsplangebiet keine Freizeit- und Erholungsnutzung vorgesehen ist. Da eine gewerbliche Nutzung der Fläche geplant ist, haben Lärmvorbelastungen für das betrachtete Gebiet durch die angrenzende Dieselstraße, Bahntrasse und

die östlich der Gleisanlage verlaufenden Europachaussee für die künftige Bebauung ebenfalls keine Bedeutung.

Bewertung

Das Plangebiet war und ist aufgrund der gewerblichen Nutzung für Familien und Kinder im Sinne von Erholungs- und Freizeitaktivitäten nicht nutzbar. Für das Bau- und Wohnumfeld kann es zu kumulativen Effekten der oben genannten Lärmvorbelastungen und den Lärmemissionen der zukünftigen Bebauung kommen.

2.1.2.9 Sachgüter, kulturelles Erbe

Im Plangebiet sind keine Denkmale, Kulturgüter oder sonstige schützenswerte Sachgüter bekannt.

2.1.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen unterschiedliche Wechselwirkungen. Der hohe Versiegelungsgrad des Bodens und die vorhandene Bebauung wirken sich nachteilig auf die Artenzusammensetzung von Flora und Fauna innerhalb des Plangebietes aus.

Die vorherrschenden Standortbedingungen begünstigten das Aufkommen relativ anspruchsloser Gehölz- und Ruderalpflanzen, die sich gegenüber den bestehenden Verunreinigungen in der Luft und im Boden tolerant zeigen. Aufgrund der Siedlungslage mit entsprechenden optischen und akustischen Störwirkungen setzt sich das faunistische Artenspektrum ausschließlich aus relativ störungsunempfindlichen Arten zusammen, die allgemein weit verbreitet sind und sich in Siedlungs- und Gewerbegebieten ökologische Nischen erschlossen haben, wie z.B. Gebäudebrüter (Bachstelze) und Freibrüter in Straßenbäumen und Gebüsch (Kohl- und Blaumeise, Grünfink, Stieglitz, Amsel), gebäudebewohnende Fledermausarten (Breitflügel- und Zwergfledermaus) und an Straßen jagende Fledermäuse sowie die Zauneidechse.

Lufthygienische Vorbelastungen und bestehende Lärmeinflüsse durch den umgebenden Straßenverkehr besitzen keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit innerhalb des Plangebietes, da die Fläche aufgrund der gewerblichen Nutzung keine Erholungs- und Freizeitfunktionen besitzt. Die vorhandene Vegetation übernimmt lufthygienisch wirksame Schadstoffbindefunktionen, kann jedoch die hohe Belastung durch den bestehenden Verkehr nicht vollständig ausgleichen. Der hohe Versiegelungsgrad des Bodens verringert die Grundwasserneubildungsrate und ist außerdem verantwortlich für die geringe Leistungsfähigkeit des Bodens. Insgesamt bestehen innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung keine Wechselwirkungen mit besonderer Bedeutung.

2.1.2.11 Zusammenfassende Bewertung

Tabelle 3: Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut	Bewertung	Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen
Pflanzen/ Biotope/ Biotopverbund	wenige hochwertige Biotope vorhanden; hohe Vorbelastungen; keine Funktion im Biotopverbundsystem ➤ geringe Bedeutung	gering
Tiere	Gehölzbestand – Bruthabitat für Freibrüter; Gebäude – Bruthabitat für Gebäudebrüter, Fledermaustagesquartiere; Brachfläche und Gehölzränder – Zauneidechsenhabitat	mittel

Schutzgut	Bewertung	Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen
	➤ mittlere Bedeutung	
Fläche	Versiegelungsgrad bei 80% ➤ sehr geringe Bedeutung	sehr gering
Boden	anthropogen stark überprägter Boden, nicht natürlich gewachsen; Schadstoffbelastung im Plangebiet durch die vormalige Nutzung als Tanklager; ➤ sehr geringe Bedeutung	sehr gering
Wasser	keine Oberflächengewässer, Wasser- und Trinkwasserschutzgebiete vorhanden; geringe Grundwasserneubildungsrate, mittlerer Grundwassergeschütztheitsgrad; Schadstoffbelastung im Plangebiet durch die vormalige Nutzung als Tanklager; ➤ geringe Bedeutung	gering
Luft, Klima	starke Vorbelastung durch angrenzende Verkehrswege; geringe klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion für angrenzende Siedlungsbereiche, jedoch lokale lufthygienische Funktion der Gehölzbestände bzw. Vegetationsfläche für das Plangebiet ➤ geringe Bedeutung	mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung
Landschaftsbild, Erholung	großflächig Gewerbebrachen, randliche und punktuelle Durchgrünung, insgesamt jedoch geringe Gestaltungsqualität des Siedlungsbildes; keine relevante Erholungsfunktion ➤ geringe Bedeutung	gering
Mensch	keine Freizeit- und Erholungsfunktion; Zunahme der Schallbelastung der Gebäude der Dieselstraße (Nr. 134-136); Schwellenwerte zur Schutzpflicht für Gesundheit und Eigentum werden an der Dieselstraße in Teilbereichen überschritten (bereits ohne die Planung) ➤ mittlere Bedeutung	mittel
Kultur-, Sachgüter	keine vorhanden ➤ sehr geringe Bedeutung	sehr gering
Wechselwirkungen	keine besonderen Wechselwirkungen vorhanden ➤ sehr geringe Bedeutung	sehr gering

Schutzgut	Bewertung	Empfindlichkeit gegen- über Beeinträchtigungen
Gesamtbewertung	gering	gering

2.1.2.12 Status-quo-Prognose (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der B-Planaufstellung würde die Fläche weiterhin zum Teil gewerblich genutzt werden bzw. brach fallen. Die Vegetationsbestände würden sich entsprechend der natürlichen Sukzession weiterentwickeln. Dies betrifft insbesondere die Brachfläche und die umgrenzenden Gehölzsäume. Mit zunehmender Verbuschung der Brachfläche würde in Bezug auf das Landschaftsbild eine weitere Grünfläche mit Gehölzbestand entstehen. Hinsichtlich der Bebauung würde es zu einem zunehmenden Verfall kommen. Der Versiegelungsgrad würde bestehen bleiben. Infolge der voranschreitenden Sukzession würde es in den zentralen Bereichen der Brachfläche voraussichtlich erst zu einer Zunahme des Zauneidechsenbestandes kommen. Sobald jedoch Bäume dominieren und viele der Offenstellen geschlossen sind, sind eine Abnahme des Bestandes und nur noch ein Vorkommen in den Randbereichen des Plangebietes zu erwarten.

Der fortschreitende Zerfall der Bestandsgebäude im Plangebiet könnte zu einer unkontrollierten Freisetzung der enthaltenen Gefahrenstoffe in die Umwelt führen.

Für die weiteren Schutzgutfunktionen (Boden, Wasser, Erholungsfunktionen, Klima / Luft, Mensch) würden jedoch keine wesentlichen Änderungen eintreten.

Da es sich um eine Gewerbefläche in einem Gewerbegebiet nach § 34 BauGB handelt, kann sich jedoch auch eine andere gewerbliche Nutzung ansiedeln. Hierbei könnten sich dann wesentliche Änderungen der Schutzgutfunktionen ergeben.

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

2.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

2.2.1.1 Vorhabenunabhängiges Konzept

Im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) (1998) ist die Fläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor dessen Änderung als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der Flächennutzungsplan geändert. Für den Bereich des Plangebietes ist nach Rechtskraft des Feststellungsbeschlusses eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt.

2.2.1.2 Vorhabenbezogenes Konzept

Innerhalb des Plangebietes soll ein GLOBUS SB-Warenhaus mit mehreren Parkplatzbereichen, drei Zuwegungen sowie einer rückwärtigen Verladezone bzw. einem Logistikbereich errichtet werden. Im Hinblick auf das örtliche Stadtbild ist eine randliche Eingrünung der Bebauungsfläche mit Straßenbäumen geplant. Zudem werden die PKW-Stellflächen mit Einzelbäumen überstellt. Diese dienen der Steigerung der kleinklimatischen Ausgleichsfunktionen und zur Einbindung der versiegelten Flächen in das Landschaftsbild.

Die Schutzgutfunktionen des Plangebietes stehen aufgrund der vormaligen gewerblichen Nutzung bereits unter starkem anthropogenen Einfluss. Bei der Überplanung des Standortes sind somit weitere Beeinträchtigungen zu vermeiden bzw. auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

2.2.2 Beschreibung der infolge der Durchführung zu erwartenden Wirkfaktoren nach BauGB Anlage 1 Nr. 2b

2.2.2.1 Abrissarbeiten, Bau und Anlage

Die im Plangebiet liegenden Bestandsgebäude enthalten verschiedene **Gefahrenstoffe**. So wurden z.B. die Dachbereiche der alten Werkshallen mit teerhaltigen Pappen abgedichtet, welche **Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)** enthalten. Als Kitt für Fugen und Dichtungen wurde häufig **Asbest** verwendet. Weiterhin wurden in den Bestandsgebäuden **Künstliche Mineralfasern (KMF)** als Bestandteil von Wärme-, Schall- und Rohrisolierung nachgewiesen. In den Hallen sind außerdem Lampen mit einer Belastung durch **Polychlorierte Biphenyle (PCB)** vorgefunden wurden.

Um eine Kontaminierung der umliegenden Gebiete sowie eine zukünftige Belastung des geplanten Vorhabens durch die bestehenden Gefahrenstoffe zu vermeiden, wurde ein Rückbaukonzept [41] für die Bestandsgebäude im Plangebiet erarbeitet. Im Rahmen des Rückbaukonzeptes fand eine Massenermittlung schadstoffhaltiger Baustoffe statt:

Tabelle 4: Massenermittlung schadstoffhaltiger Baustoffe

Baustoffe	Menge
Asbesthaltiger Kitt an Verteilerdosen	ca. 100 Stk.
Asbesthaltiger Kitt an der Fassade (Dachrinne)	ca. 150 lfm.
Asbesthaltige Fugen zwischen den Betonplatten im Fußbodenbau	ca. 5.000 lfm.
Asbesthaltige Flanschdichtungen	ca. 100 Stk.
Alte Lampen mit PCB-Kondensatoren	ca. 200 Stk.
KMF Dämmung	ca. 300 m ³
PAK- haltige Baustoffe (Dachabdichtungen)	ca. 6.000 m ²

Tabelle 5: Rückbau umbauter Raum

Gebäude	Menge
ehem. Baumarkt	ca. 60.000 m ³
Halle 1	ca. 14.000 m ³
Halle 2	ca. 3.700 m ³
Halle 3	ca. 43.000 m ³
Halle 4	ca. 17.000 m ³
Halle 5	ca. 12.000 m ³

Die kontaminierten Bereiche, in denen die Sanierungsarbeiten durchgeführt werden, sind gegen den Zutritt Unbefugter mit einem Bauzaun abzugrenzen. An den Abgrenzungen sind, entsprechend der Gefährdung, Warnzeichen anzubringen.

Allgemeine Verfahrensschritte und Arbeitsweisen je Gefahrenstoff:

Manueller Rückbau von Asbestdichtungen und Kitt- Massen nach TRGS 519:

- der Rückbau der asbesthaltigen Dichtungen erfolgt generell manuell und ist unter keinen Umständen parallel mit anderen Arbeiten auszuführen,
- die Dichtungen sind zu sichern und im unbeschädigten Zustand vom Rest der Lüftungsanlage zu trennen,
- die Kitt-Massen sind komplett mit den Schaltdosen zu entfernen,
- nach Demontage der Dichtungen und Kitmassen sofortige luftdichte Verpackung, Kennzeichnung mit Asbestaufkleber und zeitnahe Entsorgung,
- zur Reduzierung der Staubbelastung während der Demontage ist das Material anzufeuchten, Bruchstücke sind sofort einzusammeln,
- Arbeiten nur mit der vorgegebenen PSA ausführen,
- die Ausführung der Arbeiten hat unter Aufsicht eines Sachkundigen für Abbrucharbeiten nach TRGS 519 vor Ort auf der Baustelle zu erfolgen,

Manueller Rückbau von Künstlichen Mineralfasern (alt) nach TRGS 521:

- möglichst minimalster Personaleinsatz im Gefährdungsbereich,
- Rückbaubereiche abschotten, Gefahrenkennzeichnung des Raumes durch Verbotsschild P 06,
- Gleichzeitigkeit von Arbeiten im gleichen Rückbaubereich vermeiden, ansonsten gilt für das Personal die Nutzung der PSA auf höchst erforderlichem Niveau, in diesem Fall für KMF,
- nach Möglichkeit Rückbaumaterial anfeuchten,
- zur Reduzierung der Staubbelastung während der Demontage und zur Reinigung des Sanierungsbereiches ist ein Industriestaubsauger der Verwendungskategorie K1 (H) einzusetzen,
- Material staubdicht in reißfeste Foliensäcke oder Big-Bags verpacken, kennzeichnen und zeitnah der vorgegebenen Entsorgung zuführen,

Rückbau PAK- haltiger Abbruchmaterialien:

- möglichst minimalster Personaleinsatz im Gefährdungsbereich,
- Gleichzeitigkeit von Arbeiten im gleichen Rückbaubereich vermeiden, ansonsten gilt für das Personal die Nutzung der PSA auf höchst erforderlichem Niveau, in diesem Fall für PAK,
- Material in Container verbringen, kennzeichnen und zeitnah der vorgegebenen Entsorgung zuführen.

Die Entsorgung der Asbest-, KMF- und PAK-Abfälle muss über eine zugelassene Entsorgungsanlage erfolgen.

Zur Gewährleistung des Arbeits- und Emissionsschutzes sind auf dem Sanierungsgelände drei Arbeitszonen zu unterscheiden:

- Kontaminierter Bereich mit Freisetzung von partikelgebundenen Schadstoffen (Sanierungsbereich),
- Dekontaminationsbereich,
- Unbelasteter Bereich.

Nach Entkernung der Gebäude bzw. Separierung der schadstoffverunreinigten Baustoffe wird unter Trennung der Fraktionen Holz, Schrott und Bauschutt abgebrochen. Dabei ist der Bauablauf unter Berücksichtigung des Schutzes der Nachbarbebauung wie folgt auszuführen:

Die anfallenden Abbruchabfälle sind nach Abfallfraktionen getrennt zu lagern und einer geregelten Entsorgung bzw. Verwertung zuzuführen. Dabei anfallende Reste von nicht verwertbaren Baustellenabfällen (Heraklith, Gipsplatten usw.) sind mittels Greiferwerkzeug bzw. Handarbeit auszusortieren und in entsprechende Sammelbehälter zu geben.

Während des Rückbaus und der Entfundamentierung der Gebäudeteile erfolgt abschnittsweise die Verfüllung der entstandenen Gruben. Das eingetragene Verfüllgut ist entsprechend zu verdichten. Ein Absenken der angrenzenden Flächen oder Nachbargrundstücke ist durch Sicherungsmaßnahmen zu verhindern. Es ist zu prüfen, inwieweit das Abbruchmaterial zeitweise zur Verfüllung genutzt werden kann.

Tabelle 6: Mengen rückzubauender versiegelter Flächen

Flächenart	Menge
Pflasterflächen	ca. 15.000 m ²
Asphaltflächen	ca. 20.000 m ²
Betonflächen	ca. 10.000 m ²

Weitere Details können dem Rückbaukonzept entnommen werden.

Infolge der Abbrucharbeiten wird ein erheblicher Anteil an Altlasten im Plangebiet entfernt, so dass das Risiko für zukünftige negative Auswirkungen reduziert wird.

2.2.2.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

Das ca. 9 ha große Plangebiet ist bereits auf einem Großteil seiner Fläche versiegelt (> 80 %) gewesen. Das Planvorhaben führt stellenweise zu Neuversiegelungen aber auch zur Entsiegelung auf den für Zauneidechsen vorgesehenen Ersatzflächen.

2.2.2.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Innerhalb der Produktionsbereiche des geplanten SB-Warenhauses ist die Errichtung einer Räucheranlage geplant. In der Anlage werden ca. 3 t geräucherter Ware / Woche hergestellt. Hierdurch entstehen Gesamtkohlenwasserstoffemissionen von ca. 0,05 kg/h.

Die durch das Vorhaben (insbesondere den induzierten Fahrzeugverkehr, aber auch die haustechnischen Anlagen) entstehenden Lärmemissionen wurden durch eine Schallimmissionsprognose [37] ermittelt. Der durch haustechnische Anlagen verursachte Lärm führt zu keiner Überschreitung der zulässigen Grenzwerte an den untersuchten (relevanten) Immissionsorten in der Umgebung. Der zusätzliche, durch das Vorhaben verursachte Verkehr führt zu Pegelzunahmen von < 1 dB. Für die Errichtung neuer Lichtsignalanlagen wird pauschal zusätzlich eine Pegelerhöhung von 3 dB angesetzt. Dies führt an einem Gebäude zu einer Pegelzunahme von insgesamt 3,6 dB.

Durch Werbe- und Beleuchtungsanlagen entstehen zusätzliche Lichtemissionen, deren Umfang erst im Rahmen der folgenden Objekt- und Freianlagenplanung genau spezifiziert werden kann.

Zusätzliche Wärme- und Strahlungsemissionen, Erschütterungen sowie sonstige Belästigungen werden durch das Vorhaben nicht hervorgerufen.

2.2.2.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die folgenden Schätzwerte für die jährlichen Abfallmengen wurden anhand bestehender SB-Warenhäuser prognostiziert:

Tabelle 7: Abfallmengen pro Jahr

Abfallart	Menge
Papier, Pappe, Kartonage:	ca. 420 t/a
Wertstoffgemisch:	ca. 250 t/a
Kunststoffe (Folie + PET):	ca. 110 t/a
Metall:	ca. 10 t/a
Holz:	ca. 20 t/a
Altglas:	ca. 15 t/a
Elektroschrott:	ca. 2 t/a
Lebensmittelabfälle:	ca. 160 m³/a
Speisereste:	ca. 60 m³/a
Altfett (Fritteuse):	ca. 10 m³/a
Fettabscheiderinhalte:	ca. 96 m³/a

Insbesondere durch den Betrieb der Metzgerei ist im Jahr mit einem Wasserverbrauch von ca. 12.000 m³ zu rechnen. Zur Bewässerung der WC-Spülungen in den Sanitäranlagen sowie zur Grünanlagenbewässerung wird ein Grauwassernetz aus Regenwasser angelegt. Der Gasverbrauch für den Betrieb der Produktionsstätten, Gastronomie und zur Heizung des Warenhauses beläuft sich auf ca. 1.200.000 kWh pro Jahr. Der Stromverbrauch wird voraussichtlich bei ca. 3.500.000 kWh pro Jahr liegen.

Für den Bau des SB-Warenhauses wird ein Verbrauch von ca. 50.000 kWh Strom und ca. 2500 m³ Nutzwasser erwartet.

2.2.2.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Lage und Art des Vorhabens führen zu keinen über das übliche Maß hinausgehenden Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt. Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens für Unfälle und Katastrophen ist nicht gegeben.

2.2.2.6 Kumulierungen der Wirkfaktoren des Vorhabens mit Vorhaben benachbarter Plangebiete

Direkt westlich an das Plangebiet anschließend und sich bis zur Merseburger Straße erstreckend, befindet sich der Bebauungsplan Nr. 168 in Aufstellung. In dem dem SB-Warenhaus benachbarten Bestandsgebiet soll zur Sicherung der bestehenden Nutzungen ein einfacher Bebauungsplan allein die Art der Nutzung regeln. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Umwelt sind im bereits sehr stark versiegelten Bestandsgebiet nicht zu erwarten.

Etwa 500m nordwestlich vom Plangebiet, zwischen Merseburger Straße und Roßbachstraße, befindet sich das Klinikum Bergmannstrost. In Aufstellung befindet sich der Bebauungsplan Nr. 182, welcher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für künftige Entwicklungen des Klinikumstandortes schaffen soll. Der Standort ist komplett von Wohnbebauung umgeben. Wechselwirkungen zum Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 sind nicht zu erwarten.

Die Umsetzung beider Vorhaben ist nachgelagert zu dem hier vorliegenden Planungsvorhaben zu erwarten, sodass keine Kumulierung der Planvorhaben erfolgt.

2.2.2.7 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Für das Vorhaben wurde ein Energiekonzept entwickelt, welches eine sparsame und effiziente Energienutzung vorsieht. Wesentliche negative Auswirkungen auf das Klima sind daher nicht zu erwarten. Das Vorhaben besitzt keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels (z.B. gegenüber vermehrten Starkregenereignissen).

2.2.2.8 Eingesetzte Techniken und Wirkstoffe

Fassaden

Die Gebäudeerweiterungen im Bereich der Anlieferungen werden als Stahlbeton-Sandwichelemente bestehend aus Tragschale, Dämmung und Vorsatzschale ausgeführt und prägen, da die Betonoberfläche sichtbar bleibt, das äußere Erscheinungsbild in diesem Bereich. Eine Metallkassette mit eingestellter Wärmedämmung und vorgehängter, hinterlüfteter Blech-Panel Fassade wird im Bereich des SB-Warenhauses hergestellt. In Bereichen der Verkaufsfläche wird diese Fassade horizontal mit einem durchgehenden Oberlichtband gestalterisch durchtrennt, so dass Tageslicht in die dahinterliegende Fläche einfallen kann.

Energiekonzept

Das Energiekonzept [42] sieht ein luftdichtes Gebäude vor, welches die Mindestisolationswerte für Neubauten einhalten soll. Im Eingangsbereich für Kunden sind Karusselldrehtüren mit angepassten Luftschleieranlagen vorgesehen. Im Anlieferungsbereich sind Kältebrücken bei geschlossenen Schnellaufotoren zu vermeiden. Außerdem ist auf Basis der EnEV (2014) ein Sommerlicher Wärmeschutz einzuhalten. Zur Verringerung von Kunstlicht ist auf ausreichend indirektes Außenlicht zu achten.

Die Beleuchtung soll komplett mit LED-Technik (100-120 Lumen/W) umgesetzt werden. Der Dachbereich wird durch eine Photovoltaikanlage genutzt, mit einer voraussichtlichen Leistung von 400 kW. Diese wird schätzungsweise ca. 15% des Gesamtbedarfs an Strom decken.

Die Gewerbekälte wird durch eine CO₂-Kälteanlage mit Parallelverdichtung umgesetzt. Die erzeugte Abwärme wird für die Trinkwasserwärme und Gebäudeheizung genutzt und deckt damit ca. 50% des Gesamtheizbedarfes ab. Weitere 40% des Heizbedarfes werden durch ein hocheffizientes (50 kW) Blockheizkraftwerk abgedeckt. Im Falle eines hohen Heizbedarfes ist als Spitzenlast (10%) noch ein Gasbrennwertkessel vorgesehen. Auch in der Lüftungsanlage ist eine Wärmerückgewinnung (>73%), mit Hilfe eines Kreuzstromwärmetauschers mit Bypassfunktion, vorgesehen.

2.2.3 Planungsprognose

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ergibt sich für einen Teil der Fläche (Bereich des Autohandels) eine Nutzungsänderung. Für den Bereich des ehemaligen Baumarktes ist im Zuge des Einkaufsmarktes eine ähnliche Nutzung zu erwarten wie zuvor. Planungsrelevante Wirkungen ergeben sich insbesondere im Hinblick auf baubedingte Wirkfaktoren (Baulärm, optische Störreize), anlagebedingte Veränderungen der bisherigen Gewerbekulisse einschließlich der bestehenden Gehölzbestände und Brachflächen sowie auf betriebsbedingte Störwirkungen durch Liefer- und Besucherverkehr einschließlich der Nutzung von Einkaufswagen. Die betriebsbedingten Störwirkungen beschränken sich auf die Werktage. Durch die planungsrelevanten Wirkfaktoren sind in unterschiedlichem Ausmaß Beeinträchtigungen für die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen untereinander zu erwarten. Im Anschluss erfolgt eine schutzgutbezogene Ermittlung und Bewertung der verschiedenen Auswirkungen des Bebauungsplanes.

2.2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Arten und Lebensräume nach der europäischen Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutz-Richtlinie (Natura 2000-Gebiete)

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ergibt sich bereits eine eingeschränkte Eignung des Plangebietes als Lebensraum für Flora und Fauna. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ist jedoch mit einem teilweisen Verlust der Vegetationsdecke im Zuge der Baufeldfreimachung und auch mit der Beseitigung von Brut- und Quartierstandorten an Gebäuden zu rechnen. Insbesondere sind dabei in Gehölzen und an Gebäuden brütende Vogelarten betroffen. Im Bereich der ruderalen Brachflächen gehen anlagebedingt Habitate der Zauneidechse verloren. Somit sind erhebliche Beeinträchtigungen für Brutvögel und die Zauneidechse nicht auszuschließen. Zudem bestehen für Fledermäuse Verluste von Jagdhabitaten (Gehölzstrukturen) und Sommer- bzw. Tagesquartieren in den offenen Gebäuden.

Im Hinblick auf den floristischen Bestand ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen, da keine Altbäume mit hohem Biotopwert und auch keine sonstigen wertgebenden Vegetationsbestände vorhanden sind.

Baubedingte Wirkungen sind zeitlich beschränkt und bleiben aufgrund der starken Vorbelastung der Stadtverkehrskulisse ohne erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter.

2.2.3.2 Fläche

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sollen dabei auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden. Ein Großteil der beplanten Fläche war innerhalb der letzten 25 Jahre bereits versiegelt (> 80 %). Die Bestandsbebauung wird im Zuge der Errichtung des Einkaufsmarktes abgerissen und versiegelte Bereiche auf den Zauneidechsenerersatzhabitaten entsiegelt. Es ist nicht damit zu rechnen, dass der Anteil versiegelter Flächen durch die anlagebedingte Überformung des Plangebietes (ca. 70%) zu einem höheren maximalen Versiegelungsanteil auf der Fläche, als in den letzten 25 Jahren (bis zu 85%), führt. Eine zusätzliche Inanspruchnahme bisher unbeeinträchtigter Flächen erfolgt nicht.

2.2.3.3 Boden

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Eingriffe in den Boden zu erwarten. Im Plangebiet steht kein natürlich gewachsener Boden mehr an.

2.2.3.4 Wasser

Im Zuge der gleichbleibend hohen Flächenversiegelung ist keine wesentliche Verschlechterung der ohnehin bereits niedrigen Grundwasserneubildungsrate zu erwarten. Das anfallende Niederschlagswasser kann auf Grund der Bodengegebenheiten nicht versickert werden und wird gedrosselt ins Kanalnetz abgeleitet. Hinzu kommt die Anlage eines Grauwassernetzes aus Regenwasser zur Bewässerung der WC-Spülungen und zur Grünanlagenbewässerung. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.2.3.5 Luft, Klima

Im Landschaftsplan wird dem Plangebiet eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung zugesprochen. Aufgrund der zu erwartenden Nutzungsintensität des geplanten Gewerbestandortes, die voraussichtlich höher liegt als die vormalige Nutzungsintensität (größere Gewerbefläche), und des damit einhergehenden PKW-Verkehrs erhöhen sich die verkehrsbedingten Emissionen geringfügig, wodurch jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation (z.B. der straßenbegleitenden Gehölzbestände und Kleingärten) zu erwarten ist.

Durch die weiterhin hohe Oberflächenversiegelung, aber der Beseitigung der Gehölze ist eine Überwärmung des Standortes nicht auszuschließen. Die der Fläche zugesprochene gute Kaltluftproduktion aufgrund der vorhandenen Durchgrünung wird somit beeinträchtigt. Den Beeinträchtigungen ist mit grünordnerischen Maßnahmen entgegenzuwirken. Eventuellen Extremtemperaturen

in den Sommermonaten wird durch den Einbau eines „Sommerlichen Wärmeschutzes“ am Gebäude entgegengewirkt. Frischluft- und Ventilationsbahnen sind vom Bebauungsplan nicht betroffen.

2.2.3.6 Wirkungsgefüge zwischen 2.1.3.1 - 2.1.3.5

Mit der Ausnahme von Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen, sind keine erheblichen Änderungen bei den weiteren Schutzgütern zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen wirken sich jedoch nicht auf die weiteren Schutzgüter aus, sodass keine Änderung des Wirkungsgefüges zu erwarten ist.

2.2.3.7 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt eine Neustrukturierung des lokalen Stadtbildes. Mehrere Gebäudeteile werden durch ein großes Gebäude ersetzt. Zwar wird baubedingt der Gehölzbestand beseitigt, jedoch ist im Rahmen der Zielkonzeption eine Eingrünung der Gewerbefläche geplant. Langfristig gesehen ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild. Eine Erholungsfunktion wird die Fläche nach wie vor nicht besitzen.

2.2.3.8 Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Unter dem Schutzgut Mensch wird die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit betrachtet. Insbesondere werden hierbei die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie die Erholungsfunktion berücksichtigt. Aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung der Fläche besteht bereits eine starke Vorbelastung. Im Sinne von Erholungs- und Freizeitaktivitäten ist der Standort nicht nutzbar. Für die Wohnumfeldfunktion besitzt die Fläche aufgrund ihrer anteiligen Durchgrünung einen gewissen Wert. Jedoch wird auch nach der Umgestaltung eine entsprechende Begrünung vorhanden sein. Daher sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnumfeldfunktion zu erwarten.

Zur Verminderung der Auswirkungen der durch den zusätzlichen vorhabeninduzierten Verkehr verursachten Lärmemissionen sind passive Schallschutzmaßnahmen für die Gebäude Dieselstraße Nr. 134-136 vorzusehen.

Im Rahmen des Abbruchs der Bestandsgebäude kommt es zum Umgang mit gesundheitsschädlichen Gefahrenstoffen. Um eine Kontaminierung des Umfeldes und der Anwohner zu vermeiden, wurde ein Rückbaukonzept erarbeitet.

2.2.3.9 Sachgüter, kulturelles Erbe

Durch das geplante Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen für Sachgüter und das kulturelle Erbe zu erwarten.

2.2.3.10 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Da im Bereich des Bebauungsplanes und dessen weiterem Umfeld keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete vorhanden sind, können auch keine erheblichen negativen Auswirkungen durch das Planvorhaben auf diese Schutzgebiete erfolgen.

2.2.3.11 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Eine Übersicht der voraussichtlich anfallenden Abfälle sowie der Verbrauch an Nutzwasser (und damit auch die anfallenden Abwässer) sind aus 2.2.2.4 ersichtlich. Die anfallenden Abfälle werden sachgerecht entsorgt. Abwässer werden in die öffentliche Kanalisation eingeleitet, die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt ebenfalls in die öffentliche Kanalisation (in gedros-

selter Form). Zur Verringerung von Emissionen und zur Vermeidung von Abwässern und Abfällen wird auf eine effiziente Nutzung von Ressourcen gesetzt (siehe 2.2.3.12).

2.2.3.12 Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame sowie effiziente Nutzung

Abschnitt 2.2.2.8 gibt eine Übersicht zum Einsatz geplanter Technologien, um einen energieeffizienten Betrieb des Planvorhabens zu realisieren. So soll neben der Beleuchtung durch energieeffiziente LEDs auch indirektes Sonnenlicht zur Ausleuchtung des Warenhauses genutzt werden. Der Strombedarf kann zu 15% durch die auf dem Dach geplante Solaranlage gedeckt werden. Ein Grauwassernetz soll zudem Regenwasser für die Grünanlagen- und WC-Bewässerung nutzbar machen.

Auch die Wärmerückgewinnung spielt im Energiekonzept eine große Rolle. So werden z.B. ca. 50% des Heizbedarfs allein durch die Abwärme der CO₂-Kühlanlage nutzbar gemacht.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich der festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen während der Bau- und Betriebsphase

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB [2] und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Insbesondere sind nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 18 Abs. 1 BNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft durch die geplante Flächennutzung entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu bewerten und Aussagen zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen zu treffen.

Unter Beachtung des in § 1a Abs. 2 BauGB genannten Grundsatzes, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, stellt die Nachnutzung des bereits vollständig überprägten, ehemaligen Gewerbestandortes keinen Verstoß dar. Im Zuge der Umgestaltung wird keine derzeit noch unversiegelte Bodenfläche erstmalig in Anspruch genommen.

Trotz der bestehenden starken Überprägung des Standortes sind im Zuge der geplanten Flächenumgestaltung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Insbesondere betrifft dies die Versiegelung bisher unbefestigter Bereiche, Gehölzentnahmen und Gebäudeabrisse. Jedoch ist im Zuge der Bebauung auch eine Wiederbegrünung mit Einzelgehölzen geplant, die in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt wird. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes einhergehen, können vollumfänglich durch Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich innerhalb des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen werden unter Teil A Punkt 7.4.1 der Begründung beschrieben. Das Maßnahmenkonzept zur Vermeidung und Verminderung wird nachfolgend schutzgutbezogen konkret beschrieben.

In Bezug auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sind, resultierend aus gesetzlichen Vorgaben bzw. aus dem Artenschutzkonzept, verschiedene Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen. Zur Vermeidung von Individuenverlusten betroffener Brutvogelarten wird die baubedingte Flächeninanspruchnahme auf die Zeit außerhalb der fortpflanzungsrelevanten Zeiträume beschränkt. Um Beeinträchtigungen der Zauneidechse und der xylobionten Käfer zu vermeiden, sind vor Baubeginn entsprechende Baufeldkontrollen geplant. Die auf dem Grundstück festgestellte Zauneidechsenpopulation wird vor Baubeginn auf eine im südwestlichen Teil des Plangebietes herzustellende Ersatzhabitatfläche umgesiedelt.

Zur Kompensation der bau- und anlagebedingten Gehölzverluste sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft werden Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Dachbegrünungsflächen auf dem neuen GLOBUS-Gebäude festgesetzt. Diese sorgen zudem für eine bessere Durchgrünung und Aufwertung des lokalen Stadtbildes.

Zur Ermittlung der Auswirkungen der von der geplanten Nutzung ausgehenden Lärmemissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt [37]. Im Ergebnis dieser Untersuchungen sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch beurteilt und Maßnahmen abgeleitet worden. So wurden zur Vermeidung von Lärmkonflikten Schallschutzmaßnahmen für Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches definiert, die im Durchführungsvertrag festgeschrieben sind.

2.3.1 Maßnahmenkonzept zur Eingriffsregelung

2.3.1.1 Anforderungen und Maßnahmen einschließlich Festsetzungen und Pflanzlisten

Aufgrund der erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen ergeben sich aus der Bestandsanalyse des derzeitigen Umweltzustandes in Bezug auf die umweltbezogenen Zielvorstellungen folgende spezielle Anforderungen:

- Berücksichtigung der Überprägung bisher unversiegelter Bereiche
- Gehölzverluste und Inanspruchnahme weiterer Vegetationsstrukturen
- Berücksichtigung des Stadtbildes im Zuge der Umgestaltung des Gewerbestandortes

Aus den im BNatSchG [4] verankerten Naturschutz- und Landschaftspflegegrundsätzen leiten sich für den Bebauungsplan Maßnahmen ab, die folgende Aspekte beinhalten:

- Erhaltung von Gehölzstrukturen, sofern im Zuge der Flächenumgestaltung keine unbedingte Beseitigung erforderlich ist; dies betrifft auch die Randeingrünung der nördlichen, östlichen und südlichen Gebietsabgrenzung
- Entwicklung von randlichen Gehölzgruppen als Ergänzung zu den erhaltenen Gehölzstrukturen
- Entwicklung von Durchgrünungselementen im Parkplatzbereich in Form von Einzelbaumpflanzungen und Dachbegrünungsflächen
- Entwicklung von offenen Flächen mit ruderaler Vegetation

Innerhalb der Bebauungsplanfläche werden mit der vorliegenden Planunterlage Festsetzungen getroffen, die den naturschutzfachlichen Ausgleich der geplanten Bebauung absichern.

Am nördlichen, östlichen und südlichen Rand des Plangebietes sind bereits Gehölze vorhanden. Der Teil, der dauerhaft erhalten bleiben kann, wird in eine zusammenhängende Grünstruktur eingebunden. Bestehende Versiegelungen und Befestigungen auf diesen Flächen werden entfernt. Auf diesen freigestellten Flächen sowie den Bereichen, in denen baubedingt Eingriffe stattgefunden haben, sind ergänzende Gehölzpflanzungen vorgesehen. Zur Durchgrünung der Stellplätze und zur Gestaltung der randlichen Grünflächen tragen Einzelbaumpflanzungen bei. Zudem ist für eine Verbesserung der luftklimatischen Situation eine Dachbegrünung des Globus-Gebäudes vorgesehen. Ziel ist eine naturnahe Entwicklung der vegetationsbestandenen Gehölzflächen und eine Aufwertung des Landschaftsbildes.

Die Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Stellplätze sowie die Dachbegrünung werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB festgesetzt.

5.1 Begrünung von Stellplätzen

Im Bereich der Stellplätze sind Einzelbaumpflanzungen (Solitäräume) vorzunehmen. Pflanzqualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm

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

5.2 Mindestens 6.000 m² Dachfläche sind mit geeigneten Dachpflanzen extensiv zu begrünen.

Maßnahmen, die sich aus artenschutzrechtlichen Bestimmungen ergeben, sind in Kapitel 2.3.2 beschrieben.

Pflanzlisten

Für die in den Kapiteln 2.3.1 und 2.3.2 festgesetzten Maßnahmen werden folgende Empfehlungen zur Pflanzenverwendung gegeben. Diese Liste bedeutet lediglich eine Auswahl von Gehölzen und kann ggf. noch um weitere geeignete Arten ergänzt werden.

Einzelbaumpflanzungen (großkronige Bäume)

Arten - Bäume

Spitzahorn	(<i>Acer platanoides</i> i.S.)
Gemeine Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i> i.S.)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Sommer-Linde	(<i>Tilia platyphyllos</i>)
Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i>)

Heckenpflanzungen

Arten - Sträucher

Kranzspiere	(<i>Stephanandra incisa</i>)
Felsen-Birne	(<i>Amelanchier</i> i.S.)
Alpen-Johannisbeere	(<i>Ribes alpinum</i>)
Bodendeckende Rosen	(<i>Rosa spec.</i>)
Europäisches Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaea</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Wolliger Schneeball	(<i>Viburnum lantana</i>)

Arten - Bäume

Säulen-Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata')
Pyramideneiche	(<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata')
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Kleinkronige Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i> 'Rancho')

Dachbepflanzung

(sonnige bis halbschattige Standorte)

Schnittlauch	(<i>Allium schoenoprasum</i>)
--------------	---------------------------------

Zwergglockenblume	(<i>Campanula cochleariifolia</i>)
Hungerblümchen	(<i>Draba aizoides</i>)
Kugelblume	(<i>Globularia punctata</i>)
Wilder Majoran	(<i>Origanum vulgare</i>)
Sonnenröschen	(<i>Helianthemum canum</i>)
Sandfingerkraut	(<i>Potentilla cinerea</i>)
Mauerpfeffer	(<i>Sedum acre</i>)
Tripmadam	(<i>Sedum reflexum</i>)
Blauschwingel	(<i>Festuca cinerea</i>)
Schillergras	(<i>Koeleria glauca</i>)

2.3.1.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach dem Biotopwertmodell Sachsen-Anhalt

Im Plangebiet ist ein hoher Anteil versiegelter Flächen vorhanden, für die keine Eingriffe erfolgen. Die unversiegelten Bereiche sind jedoch im Zuge der Umgestaltung mit entsprechend hohen Eingriffen belastet. Die rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt nach dem Biotopwertmodell Sachsen-Anhalt (Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt 2004, letzte Änderung 2009) und ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Ein Großteil des Plangebietes ist bebaut oder versiegelt. In diesen Teilbereichen sind die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Die derzeit nicht bebaute Fläche im südwestlichen Bereich des Plangebietes wurde bis Mitte der 90er Jahre als Tanklager benutzt und mit entsprechenden Tanklagern und Gebäuden bebaut. Auf diesen Flächen haben sich mittlerweile in Folge von Sukzession Ruderalfluren gebildet. Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist auf solchen Flächen ein Ausgleich für etwaige Eingriffe nicht erforderlich, soweit diese Eingriffe bereits auf Grund einer anderen planungsrechtlichen Grundlage zulässig waren. Zwar ist für den relevanten Bereich bisher kein Bebauungsplan wirksam geworden, doch gilt diese Bestimmung auch bei der Überplanung von bisher nach § 34 BauGB bebaubaren Bereichen. Im Folgenden soll ermittelt werden, für welchen Bereich der Flächen noch ein Ausgleichserfordernis besteht.

Dafür wurde auf Grundlage einer aktuellen Biotopkartierung (2016/2017) und mit Hilfe von Luftbild- und Infrarotaufnahmen aus den Jahren 1991/1992 die wahrscheinliche Biotopverteilung für die Jahre 1991/1992 abgeschätzt und anhand dieser eine Eingriffsermittlung durchgeführt. Im Rahmen der Eingriffsermittlung wurde das gesamte B-Plangebiet bilanziert und auf 0 gesetzt. Die während der Kartierung (2016/2017) ermittelten geschützten Biotope wurden in der Bilanzierung berücksichtigt. Aktuell vorhandene Biotope, die erhalten werden können, gingen anschließend mit ihrem Bestandwert in die Planung ein.

Tabelle 8: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Biotop- und Nutzungstypen				Wert-Faktor	Fläche in m²		Biotopwert	
					Bestand	Planung	Bestand	Planung
Bestand								
HEC	Baumgruppe/	-bestand	aus über-	20	4.444		88.880	

Biotop- und Nutzungstypen		Wert-Faktor	Fläche in m²		Biotopwert	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
	wiegend heimischen Arten					
HHA	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	18	1.169		21.042	
HHB	Strauch-Baum-Hecke aus überwiegend heimischen Arten	20*!	3.263		65.260	
HHB	Strauch-Baum-Hecke aus überwiegend heimischen Arten	16*!	90		1.440	
GSB	Scherrasen	7	2.795		19.565	
UDY	Sonstiger Dominanzbestand	5	3.360		16.800	
BI.	Industrie-/ Gewerbebebauung, sonstige Bebauung	0	27.127		0	
BE.	Ver- und Entsorgungsanlagen	0	132		0	
AKE	Kleingartenanlage	6	1.067		6.402	
VWB	Befestigter Weg	3	4.972		14.916	
VWC	Ausgebauter Weg	0	350		0	
VPE	Lagerplatz	1***	6.557		6.557	
VPZ	Befestigter Platz	0	32.944		0	
VBY	Bahn- oder Gleisanlage (in Betrieb)	0	1.631		0	
Planung						
Plangebiet ohne Maßnahmeflächen						
(BI.)	Industrie-/ Gewerbebebauung, sonstige Bebauung (inklusive Parkplatz, Zuwegung, Rand- und Parkplatzbegrünung)	0		62.085		-
BME	Dachbegrünung	9		6.230		56.070
(GSB)	Grundstückseingrünung	7		8.923		62.462
HEX	Sonstiger Einzelbaum / 142 St. / 3,4 m²	5		483 ****		2.415
Maßnahmefläche M01						
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	13		8.682		112.866
Maßnahmefläche M02						
HEC	Baumgruppe/ -bestand aus überwiegend heimischen Arten	20 E		127		2.540
HHB	Strauch-Baum-Hecke aus überwiegend heimischen Arten	20 E		794		15.880
HHB	Strauch-Baum-Hecke aus überwiegend heimischen Arten	16		221		3.536
HHA	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	14		2.826		39.564

Biotop- und Nutzungstypen	Wert-Faktor	Fläche in m²		Biotopwert	
		Bestand	Planung	Bestand	Planung
Summe		89.888	89.888	240.862	295.333
Bilanz		54.471			

* Werteinstufung erfolgt anhand der Alterseinstufung entsprechend dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt

*** Werteinstufung erfolgt anhand des Grades der Versiegelung

**** Grundlage zur Berechnung des Biotopwertes der Einzelbäume entsprechend dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (Fläche in m² = Gehölzumfang in 1 m Höhe x 20)

E: Gehölze, die im Rahmen der Eingriffsermittlung auf 0 gesetzt und für die Festsetzung A/E 1 erhalten werden können, werden mit voller Punktzahl angerechnet

!: aktuell geschützte Biotope sind in die Bilanzierung mit eingeflossen

2.3.2 Maßnahmen zum speziellen Artenschutz

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes kann es zum Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen. Insgesamt war für sechs vorkommende Fledermaus- und 23 Vogelarten sowie für die Zauneidechse und xylobionte Käfer zu prüfen, inwieweit die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG berührt werden.

Zur Minimierung der Wirkungen des Vorhabens wurden verschiedene artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (V_{CEF}) sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (A_{CEF}) entworfen, die in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden.

Zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste von Brutvögeln, Fledermäusen und xylobionten Käfern sowie bau- und betriebsbedingter Individuenverluste von Zauneidechsen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind folgende Hinweise zu beachten:

- **Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung**
Der Gebäudeabriss ist in der Zeit vom 1. August bis 31. März (außerhalb der Kernbrutzeiten betroffener Vogelarten) durchzuführen, Beseitigung von Gehölzbeständen vom 1. Oktober bis 31. März. Die Beseitigung von höhlen- und spaltenreichen Bäumen hat im Zeitraum von November bis März (außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse) stattzufinden.
- **Umsiedlung von Zauneidechsen**
Um Individuenverluste zu vermeiden, sind die in den jeweiligen geeigneten Habitaten vorhandenen Tiere abzufangen und auf die geeignete Umsiedlungsfläche auszubringen.
- **Absicherung des Baufeldes mit Reptilienschutzzäunen**
Ab dem Zeitpunkt der Umsiedlung und während der Baumaßnahmen sind die von Zauneidechsen besiedelten und zu erhaltenden Randbereiche sowie die Ersatzhabitate mit Reptilienschutzzäunen zu sichern.
- **Gebäudekontrollen auf Fledermausbesatz und besetzte Nester**
Unmittelbar vor den Abrissarbeiten sind die Gebäude auf Fledermausbesatz und während der Erstbrutzeit (Ende April) auf besetzte Nester zu kontrollieren. Werden Fledermäuse festgestellt, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen zu ergreifen.
- **Überprüfung der Gehölze auf Besatz durch xylobionte Käfer**
Um Individuenverluste xylobionter Käfer im Zuge der Baufeldberäumung zu vermeiden, sind entsprechend geeignete Gehölze während der Fällung auf Besatz zu überprüfen. Können Besiedlungsspuren (Kotpillen, Chitinreste) festgestellt werden, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen zu ergreifen.
- **Vermeidung betriebsbedingter Individuenverluste**

Das Bankett der südlichen Zufahrt und des angrenzenden Fußweges ist eben ohne Bordsteinkanten auszuführen, um für Zauneidechsen eine schnellstmögliche Querung der Straße ohne Barrieren zu ermöglichen.

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang werden zur Vermeidung des Eintretens des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG die folgenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Artenschutzrechtliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

- 6.1 *Anbringung von künstlichen Fledermausquartieren*
Am neu zu errichtenden Gebäude sind mindestens sechs Fledermauskästen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.
- 6.2 *Anbringung von Nisthilfen für Brutvögel*
Am neu zu errichtenden Gebäude sind mindestens zwei Halbhöhlennistkästen und fünf Nisthilfen für Haussperlinge an geeigneten Stellen (Süd-/ Südost-Ausrichtung) anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.
- 6.3 *Aufwertung der Brachfläche als Zauneidechsenhabitat*
Im Bereich der Maßnahmefläche M01 ist ein Ersatzhabitat für Zauneidechsen herzurichten und dessen Wirksamkeit als Kompensationsfläche zum Eingriffszeitpunkt sicherzustellen. Auf dieser Fläche sind Biotopverbesserungsmaßnahmen und Habitatgestaltungen entsprechend der artspezifischen Ansprüche der Zauneidechse durchzuführen. Die fachgerechte Pflege der Flächen ist dauerhaft zu sichern.

Die Einfriedung der Ersatzhabitatfläche für die Zauneidechse erfolgt durch die bestehende Heckenabgrenzung und durch ergänzende Heckenpflanzungen, so dass die Fläche nicht überlaufen werden kann und ein ungestörtes Habitat für die Zauneidechse bietet. Folgende Festsetzungen sind diesbezüglich im Bebauungsplan zu treffen:

- 6.4 *Im Bereich der Maßnahmefläche M02 ist eine Strauchhecke aus heimischen Arten zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.*
Pflanzraster: 1,5 x 1,5 m; Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes ist für alle behandelten Arten von einer Verhinderung bzw. Überwindung der Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszugehen. Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL ist somit für keine der behandelten Arten erforderlich.

2.3.3 Maßnahmen zum Immissionsschutz / Emissionsschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der planungsrechtlichen Sicherung der Errichtung eines SB-Warenhauses. Um die Auswirkungen von Lärmimmissionen durch den Betrieb der Anlage auf schutzbedürftige Nutzungen ermitteln zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt [37].

Da die maßgeblichen Orientierungswerte für Gewerbegebiete nicht überschritten werden und entsprechend der Technischen Bestimmungen Sachsen-Anhalt kein Nachweis zur Luftschalldämmung erbracht werden muss, sind Schallschutzmaßnahmen aufgrund des einwirkenden Verkehrs im Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Auswirkungen des SB-Marktes beinhalten eine ausschließliche Ein- und Ausfahrt des Lastkraftverkehrs über die LKW-Zuwegung in der Ottostraße, Anlieferungen im Nachtzeitraum mit max. 5 LKW pro Stunde, eine generelle Sperrung der Einfahrt über die Dieselstraße im Nachtzeitraum und eine Dimensio-

nierung der haustechnischen Anlagen (Schalldämpfer) entsprechend dem Stand der Technik. Aufgrund der durch das Plangebiet hervorgerufenen Zunahme der Verkehrslärmimmissionen und einer gleichzeitigen Überschreitung des Schwellenwertes 60 dB(A) in der Nacht sind vom Planungs-träger im Zuge der Abwägung Schallschutzmaßnahmen bzw. die Schallschutzsituation an den betroffenen Gebäuden (Südfassaden Dieselstraße 134 – 136) im Gesamtkontext zu bewerten und zu beurteilen. Eine mögliche Schallschutzmaßnahme ist der passive Schallschutz an den betroffenen Fassaden der Gebäude Dieselstraße 134-136 (z.B. durch Schallschutzfenster). Nach vollumfänglicher Umsetzung dieser Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzzut Mensch zu erwarten.

2.3.4 Sonstige Maßnahmen

Aus Sicht des Umweltschutzes sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

2.4.1 Gesamtstädtische Alternativen

Als erste, naheliegende Planungsalternative zum Vorhaben wurde der Verbleib des GLOBUS SB-Warenhauses am jetzigen Standort im Halleschen Einkaufspark untersucht. Das Unternehmen hat dort seit 1995 eine Fläche von insgesamt ca. 16.000 m² gemietet. Die Verkaufsfläche verteilt sich etwa in gleicher Größe auf die Erdgeschoss- und auf die Obergeschoßebene und beträgt insgesamt ca. 10.250 m². In den vergangenen Jahren hat sich jedoch das Betriebskonzept des Unternehmens gewandelt. Mittlerweile sieht GLOBUS sich als produzierender Händler und kombiniert alle Standorte mit eigenen Produktionsbereichen (Fleischerei, Bäckerei) sowie mit einer hauseigenen Gastronomie. Diese Bereiche erfordern große Investitionen, die aus wirtschaftlichen Gründen in Mietobjekten nicht realisiert werden können. Darüber hinaus gibt es auch Änderungen in der angebotenen Sortimentsstruktur. So wurde der Anteil der Non-Food-Sortimente konsequent reduziert und beträgt mittlerweile weniger als 40%. Damit ist das Angebot des Vorhabens überwiegend auf nahversorgungsrelevante Sortimente ausgerichtet. Um auch in Zukunft flexibel auf Sortimentsanpassungen reagieren zu können, sieht das Betriebskonzept mittlerweile vor, die Verkaufsfläche möglichst auf einer Ebene anzuordnen. Für alle diese Punkte sind aus Sicht des Unternehmens die Voraussetzungen am Standort im Halleschen Einkaufspark nicht gegeben. Die baulichen Möglichkeiten einer Flächenumnutzung / -erweiterung sind als eingeschränkt zu bewerten. Insbesondere die Zweigeschossigkeit der dort aktuell genutzten Flächen macht eine flexible Anpassung der Sortimente unmöglich. Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) (EZK) [16] ist der Hallesche Einkaufspark Teil eines Sonderstandortes (Fachmarkttagglomeration), in dem vorrangig Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten angeordnet werden sollen.

Bereits im Jahr 2014 fand in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Halle (Saale) eine Betrachtung von möglichen Alternativstandorten statt. Grundlage für die Standortsuche war die damals vom Unternehmen vorgelegte Kriterienliste für Neuansiedlungen (z.B. Grundstücksgröße und -lage, zulässige Verkaufsflächengröße, usw.). Durch die Verwaltung wurden insgesamt 7 Grundstücke auf die Übereinstimmung mit diesen Kriterien sowie in Bezug auf die Anforderungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und auf vorhandenes bzw. erforderliches Planungsrecht für die geplante Nutzung geprüft. Im Ergebnis war zu konstatieren, dass die Grundstücksgröße sämtlicher EZK-konformen Standorte (4) die Mindestgrundstücksgröße gem. Kriterienliste deutlich unterschritt, so dass diese Grundstücke schon aus diesem Grund keine Planungsalternative darstellten. Von den Standorten, die eine Überarbeitung des EZK und eine Einzelfallprüfung erfordern (3), wiesen zwei Grundstücke ungünstige Flächenzuschnitte auf und waren darüber hinaus nicht verfügbar, so dass letztendlich nach zusammenfassender Betrachtung nur der Standort Nr. 7 an der Dieselstraße als mögliches Areal zur geplanten Neuansiedlung in Frage kam.

2.4.2 Planinhalte

Hinsichtlich der Planinhalte bestehen auf Grund der notwendigen Sondergebietsfestsetzung keine grundsätzlichen Alternativen. Bei der Einordnung des Gebäudes waren vor allem Belange der Erschließung und des Schallimmissionsschutzes zu beachten. Diese und der Grundstückszuschnitt führten zu einer Nord-Süd-Ausrichtung des Gebäudes mit Anordnung der Anlieferung auf der Ostseite des Gebäudes.

2.5 Berücksichtigung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes und deren Wechselwirkungen

Die vorgesehene Nutzung (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel mit Produktionseinrichtungen“) ist als sonstiges schutzbedürftiges Gebiet zu bewerten, das Plangebiet befindet sich nicht im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes nach Seveso-III-Richtlinie. Das Vorhaben lässt weder auf Grund der geplanten eigenen Nutzung noch durch externe, auf das Vorhabengebiet einwirkende Gegebenheiten über das übliche Maß hinausgehende Anfälligkeiten für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

3.1.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Methodik)

Zu Beginn der Planaufstellung erfolgte ein Scoping-Termin zur Umweltprüfung am 01.12.2016. Die Abstimmungen hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung fand im Rahmen des Scoping-Folgetermins am 09.01.2017 statt.

Zur Beurteilung des Planvorhabens aus Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet. Dabei standen der Landschaftsplan sowie der Landschaftsrahmenplan der Stadt Halle (Saale) als Beurteilungsgrundlage zur Verfügung. Weiterhin erfolgte für das Plangebiet eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung. Im Rahmen einer Potentialabschätzung zu faunistischen Vorkommen ergab sich die Notwendigkeit der Bestandserfassung von Fledermäusen, Vögeln und zum Vorkommen der Zauneidechse, die im Jahr 2017 durchgeführt werden. Für die Beurteilung der weiteren Schutzgüter wurde vorhandenes Kartenmaterial (z.B. Flächennutzungsplan, Klimakarten) bzw. das Schallgutachten ausgewertet.

Die Bewertung der Schutzgüter in Bestand und Planungsprognose erfolgte verbal-argumentativ. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde rechnerisch nach dem sachsen-anhaltinischen Bewertungsmodell vorgenommen.

Parallel zur Erarbeitung des Umweltberichtes wurde ein Artenschutzbeitrag [35] zum Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erstellt. Die daraus resultierenden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich wurden in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert.

Infolge der Änderung des Baugesetzbuches vom 13.05.2017 zu Anlage 1 § 2 Abs. 2a und 4c musste der Umweltbericht vom 22.08.2017 entsprechend der Änderungen des Baugesetzbuches überarbeitet werden.

3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Besondere Schwierigkeiten traten nicht auf.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

3.2.1 Absicherung der Maßnahmen

Im Zuge der Aufstellung und Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag zur Planungskostenübernahme und ein Durchführungsvertrag geschlossen. Gegenstand des Letztgenannten ist u.a. auch die Umsetzung der Festsetzungen zu den Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen.

3.2.2 Monitoringkonzept

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden „...die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen“. Dies impliziert sowohl die Behörden außerhalb als auch innerhalb der Stadtverwaltung Halle (Saale). § 4 BauGB sieht „nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplanes“ eine Unterrichtung der Gemeinden durch die Behörden vor, „sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat“.

Aus der Artenschutzrechtlichen Prüfung ergibt sich die Notwendigkeit zur Überwachung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Dabei handelt es sich um die Sicherung der Funktionsfähigkeit der vorgesehenen künstlichen Fledermausquartiere und der Nisthilfen für Brutvögel innerhalb des Bebauungsplangebietes. Zudem ist die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Zau-neidechsenumsiedlungsfläche zu gewährleisten.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das ca. 9 ha große Vorhabengebiet liegt südlich der Dieselstraße und nördlich der Kleingartenanlage „Fortschritt e.V.“ zwischen Ottostraße und Eisenbahntrasse. Der Vorhabensbereich umfasst das alte Baumarktgebäude und das umliegende Gelände, teils genutzte Altgewerbestandorte sowie Brachflächen.

Das Vorhaben wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel mit Produktionseinrichtungen“ festgesetzt. Bei dem Standort handelt es sich um einen seit Jahrzehnten intensiv genutzten Bereich. Damit verbunden war und ist eine Überprägung aller Schutzgüter. Mit der Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind dennoch Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die sich im Wesentlichen aus der Inanspruchnahme von Gehölzbeständen und ruderalen Krautfluren ergeben. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen und zum Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen wurde ein Maßnahmenkonzept entwickelt, dass Festsetzungen von Pflanz- und Erhaltungsgeboten sowie von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, resultierend aus der artenschutzrechtlichen Beurteilung des Bebauungsplanes, enthält. Die artenschutzrechtliche Beurteilung, d.h. die vorhabenbezogene Prüfung auf das Eintreten der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, wurde für alle nachweislich bzw. potentiell im Plangebiet vorkommenden streng geschützten Fledermaus-, Vogel- und Reptilienarten vorgenommen. Im Rahmen der Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist für alle behandelten Arten von einer Verhinderung bzw. Überwindung der Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auszugehen.

Mit Umsetzung der im Umweltbericht dargestellten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen im Zuge der Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

3.4 Quellen und Gutachten

BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist"

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (1994): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland.- Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 41.- Bonn - Bad Godesberg.

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (1998): Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands. - Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 55. - Bonn - Bad Godesberg

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. - Naturschutz und Biologische Vielfalt, Heft 70 (1) - Wirbeltiere. - Bonn - Bad Godesberg.

BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT HALLE (SAALE) (1998) mit Aktualisierung der Änderungen, Stand Februar 2017.

GRUNDSTÜCKS GBR GLOBUS HOLDING (2016): Bau- und Betriebsbeschreibung – Um-/ Neubau SB-Warenhaus Rüsselsheim-Bauschheim.

GRUNDSTÜCKS GLOBUS HOLDING GMBH & CO KG (2017): Kurz-Energiekonzept – CHE für Betriebsstätte Globus Halle.

GRÜNEBERG, C., BAUER, H.-G., HAUPT, H., HÜPPOP, O., RYSLAVY, T. & P. SÜDBECK (2016): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung, 30. November 2015. – Berichte zum Vogelschutz 52: 19-67, 2015.

HEIMER & HERBSTREIT UMWELTPLANUNG (2003): Fachplan Erholung der Stadt Halle (Saale).

HÜPPOP, O., BAUER, H.-G., HAUPT, H., RYSLAVY, T., SÜDBECK, P. & J. WAHL (2013): Rote Liste wandernder Vogelarten Deutschlands, 1. Fassung, 31. Dezember 2012. – Berichte zum Vogelschutz 49/50: 23-84.

KÖPPEL, J., FEICKERT, U., SPANDAU, L. & H. STRÄßER (1998): Praxis der Eingriffsregelung: Schadenersatz an Natur und Landschaft. - Stuttgart.

KURZ & FISCHER (2017): Gutachten 0752, Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das vorhabenbezogene Bebauungsplangebiet Globus SB Markt Dieselstraße in 06130 Halle (Saale).

LANDESBETRIEB BAU SACHSEN-ANHALT (2008): Liste der in Sachsen-Anhalt vorkommenden, im ASB zu berücksichtigenden Arten ergänzt um ausgewählte Arten nach Anhang II FFH-RL. Artenschutz-Liste Sachsen-Anhalt (ASL ST).

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (Hrsg.) (2004): Rote Listen Sachsen-Anhalt. Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Heft 39.

LANDSCHAFTSPLAN DER STADT HALLE (2006): Schutzgut Klima/ Luft, Analyse und Bewertung.

M&S UMWELTPROJEKT GMBH (2016): Globus Projekt Halle Dieselstraße/ Ottostraße, Altlastenkurzeinschätzung der Flurstücke 488, 486 und 19/36 der Flur 5, Gemarkung Halle/ S.

MINISTERIUM FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (1994): Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt.- Magdeburg

MINISTERIUM FÜR RAUMORDNUNG, LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT DES LANDES SACHSEN-ANHALT (2001): Die Landschaftsgliederung Sachsen – Anhalts. Ein Beitrag zur Fortschreibung des Landschaftsprogrammes des Landes Sachsen – Anhalt.

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT SACHSEN-ANHALT (2004): Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt). 2. Änderung 2009.

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND VERKEHR (2018): Technische Baubestimmungen

NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662).

OECOCART & CUI (1998): Landschaftsrahmenplan der Stadt Halle (Saale).

RANA – BÜRO FÜR ÖKOLOGIE UND NATURSCHUTZ FRANK MEYER (2013): Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans der Stadt Halle (Saale).

Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) vom 21. Mai 1992, zuletzt geänd. durch RL 97/62/EG v. 27.10.1997.

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EU-Vogelschutzrichtlinie).

ROTHMALER, W. (2000): Exkursionsflora von Deutschland. Gefäßpflanzen: Atlasband, Berlin.

ROTHMALER, W. (2002): Exkursionsflora von Deutschland. Gefäßpflanzen: Grundband, Berlin.

SEILS (2017): Artenschutzbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“.

STADT HALLE (SAALE) (2013): Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept Stadt Halle (Saale).

STADT HALLE (SAALE) (2016): Energie- und Klimapolitisches Leitbild der Stadt Halle (Saale).

WESSLING GMBH (2017): Rückbaukonzept für das Bauvorhaben: Neubau GLOBUS SB-Warenhaus in Halle (Saale).

C Quellenangaben und Gutachten

- [1] Europäische Union: Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen; 4. Juni 2012
- [2] Bundesrepublik Deutschland: Baugesetzbuch (BauGB); zuletzt geändert am 03.11.2017
- [3] Bundesrepublik Deutschland: Baunutzungsverordnung (BauNVO); zuletzt geändert am 21.11.2017
- [4] Bundesrepublik Deutschland: Bundesnaturschutzgesetz; zuletzt geändert am 30.06.2017
- [5] Bundesrepublik Deutschland: Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft); 24. Juni 2002
- [6] Bundesrepublik Deutschland: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen; zuletzt geändert am 29. Juli 2017
- [7] Bundesrepublik Deutschland: Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG); 27.03.2017
- [8] Bundesrepublik Deutschland: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (WHG); 31.07.2009
- [9] Bundesrepublik Deutschland: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm); zuletzt geändert am 01.06.2017
- [10] Land Sachsen-Anhalt: Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA); 01.09.2013
- [11] Land Sachsen-Anhalt: Landesentwicklungsplan 2010 (LEP); 12.03.2011
- [12] Land Sachsen-Anhalt: Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle 2011; Mai 2011
- [13] Land Sachsen-Anhalt: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA); zuletzt geändert am 18.12.2015
- [14] Land Sachsen-Anhalt: Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr; 09.08.2013
- [15] Regionale Planungsgemeinschaft Halle: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle; 21.12.2010
- [16] Junker und Kruse: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale); 07.08.2013
- [17] LK Argus GmbH: Lärmaktionsplan der Stufe 2 für die Stadt Halle (Saale); 19.06.2017
- [18] Stadt Halle (Saale): Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Halle (Saale) (AbfWS); 29.10.2014
- [19] Stadt Halle (Saale): Energie- und Klimapolitisches Leitbild der Stadt Halle (Saale); 16.12.2015
- [20] Stadt Halle (Saale): Fachplan Erholung der Stadt Halle (Saale); 2003
- [21] Stadt Halle (Saale): Flächennutzungsplan (FNP); 10.09.1998
- [22] Stadt Halle (Saale): Integriertes Stadtentwicklungskonzept; 2008
- [23] Stadt Halle (Saale): Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK Halle 2025; 25.10.2017
- [24] Stadt Halle (Saale): Landschaftsplan der Stadt Halle; 2006

- [25] Stadt Halle (Saale): Landschaftsrahmenplan der Stadt Halle (Saale); 2013
- [26] Stadt Halle (Saale): Richtlinie zur Gestaltung von Fahrradabstellanlagen in der Stadt Halle (Saale); 16.1.2.2009
- [27] Stadt Halle (Saale): Satzung der Stadt Halle über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen (Stellplatzsatzung); 28.09.2016
- [28] Stadt Halle (Saale): Satzung über den Anschluss- und Benutzungszwang von Gebäuden und baulichen Anlagen an bestehenden Fernwärmeversorgungsanlagen in gesondert ausgewiesenen Gebieten der Stadt Halle (Saale); 21.04.1993
- [29] Stadt Halle (Saale): Umsetzungsplan zum integrierten kommunalen Klimaschutzkonzept; 30.03.2016
- [30] Stadt Halle (Saale): Verkehrspolitisches Leitbild der Stadt Halle (Saale); 08.01.1997
- [31] Stadt Halle (Saale), Stadtplanungsamt (Hrsg.): Räumliches Leitbild Halle 2025 plus; 2012
- [32] ..Baugrundbüro Klein: Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse für das Bauvorhaben: Neubau Globus SB-Warenhaus, Dieselstraße, 06120 Halle (Saale); 04.05.2017
- [33] BBE Handelsberatung GmbH: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale); 18.08.2017, überarbeitet 30.11.2017
- [34] Dr. Donato Acocella: Gutachten zur Prüfung und Bewertung der Aussagen im Auswirkungsgutachten der BBE zum Vorhaben Globus-SB-Warenhaus in der Dieselstraße in Halle (Saale) und zum Plausibilitätsgutachten Lademann & Partner; 27.11.2017
- [35] Dr. Martin Seils - Büro für Landschaftsplanung, Boden- und Umweltforschung: Artenschutzbeitrag; 12.07.2017
- [36] Dr. Martin Seils - Büro für Landschaftsplanung, Boden- und Umweltforschung: Potentialabschätzung hinsichtlich des artenschutzrechtlich relevanten faunistischen Bestandes für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“; 13.01.2017
- [37] Kurz und Fischer GmbH: Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet Globus SB Markt Dieselstraße in 06130 Halle (Saale): Schallimmissionsprognose; 09.08.2017
- [38] M&S Umweltprojekt GmbH: Altlastengutachten: Teil I: Grundlagenermittlung und Ist-Situation; 15.01.2016
- [39] Verkehrs-System Consult Halle GmbH: Verkehrstechnische Untersuchung Neubau GLOBUS SB-Warenhaus Dieselstraße; 08.09.2017, mit textlichen Ergänzungen vom 27.11.2017
- [40] Wessling GmbH, NL Halle: Altlastengutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 der Stadt Halle (Saale); 10.08.2017
- [41] Wessling GmbH, NL Halle: Rückbaukonzept für das Bauvorhaben Neubau eines Globus SB-Warenhauses in Halle (Saale); 23.10.2017
- [42] Grundstücks GbR Globus Holding GmbH & Co KG: Kurz-Energiekonzept für die Betriebsstätte Globus Halle; 2017
- [43] Radverkehrskonzeption der Stadt Halle; Fortschreibung 2013; 30.10.2013
- [44] Dr. Donato Acocella: Stellungnahme zur Ergänzung des Auswirkungsgutachtens der BBE zum Vorhaben Globus-SB-Warenhaus in der Dieselstraße in Halle (Saale); 04.12.2018
- [45] BBE Handelsberatung GmbH: Anlage zur Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale) vom 30. November 2017; 27.11.2018



Legende

- Biotoptypen**
- Grenze der Biotoptypenkartierung
- gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 21/22 NatSchG LSA
- Gehölze**
Einzelbaum/ Baumgruppe/ Baumbestand/ Einzelstrauch
- HEC Baumgruppe/ -bestand aus überwiegend heimischen Arten
- Hecke**
- HHA Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten
- HHB Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (aktueller Bestand)
- Grünland**
Sonstiges Grünland
- GSB Scherrasen
- Ruderalfluren**
Artenarme, gehölzfreie Dominanzbestände von Poly-Kormonbildnern, dominanten Stauden und Anuellen
- UDY Sonstiger Dominanzbestand
- Siedlungsbiotope/ Bebauung**
Bebaute Fläche
- BI. Industrie-/ Gewerbebebauung, sonstige Bebauung
- Ver- und Entsorgungsanlage**
- BE. Ver- und Entsorgungsanlage
- Individual-gärtnerisch genutzte Flächen**
- AKE Kleingartenanlage
- Befestigte Fläche/ Verkehrsfläche**
- VWB Befestigter Weg (mit wassergebundener Decke, gepflastert oder mit Spurbahnen)
- VWC Ausgebauter Weg
- Platz**
- VPE Lagerplatz
- VPZ Befestigter Platz
- Bahnanlagen**
- VBY Sonstige Bahnanlage
- Sonstiges**
- Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (ALK)
- Vermessungsbestand
- Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

