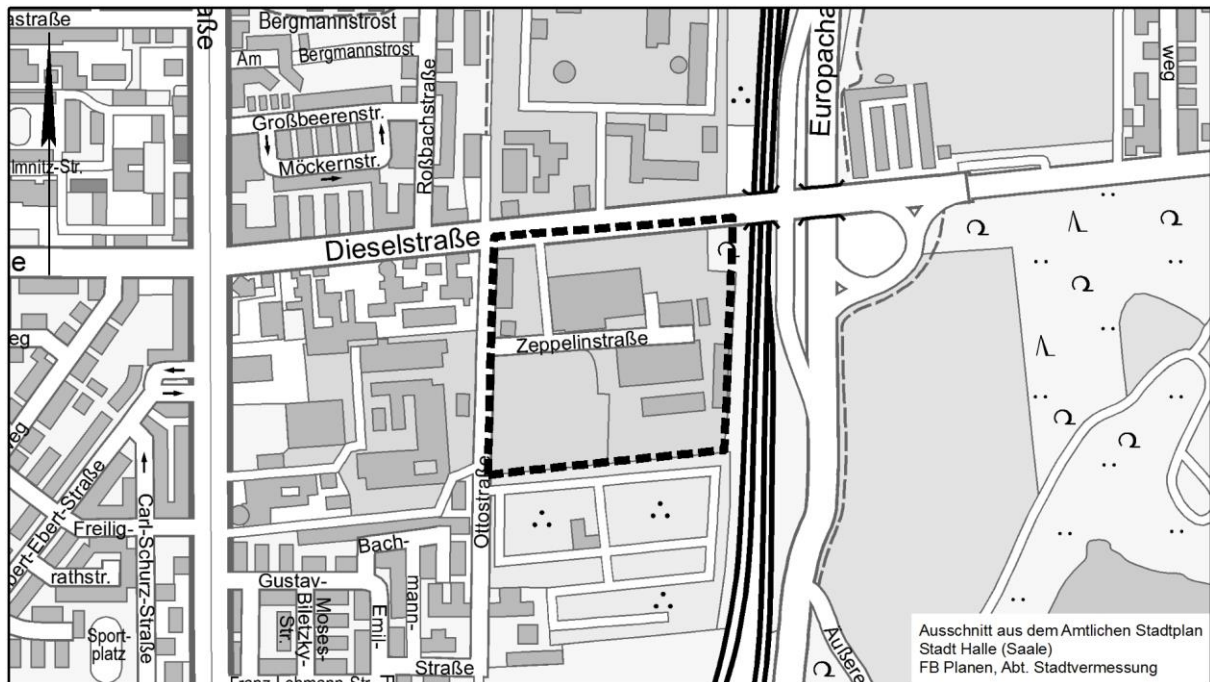


Flächennutzungsplanänderung
der Stadt Halle (Saale)
Lfd. Nr. 30



”Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße“

Begründung

Bearbeiter:

Begründung:



ARCHITEKTEN GmbH

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

Stand der Planung:

Feststellungsbeschluss

Aktualitätsstand:

14. Februar 2019

Inhalt

A	Städtebaulicher Teil	5
1	Planungsanlass und Grundlagen	5
2	Räumlicher Geltungsbereich	6
3	Übergeordnete und sonstige Planungen, Planungsrechtliche Situation.....	6
3.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung	6
3.2	Derzeitige planungsrechtliche Situation	10
3.2.1	Flächennutzungsplan	10
3.2.2	Planungsrecht	10
3.3	Sonstige Planungen.....	11
3.3.1	Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan.....	11
3.3.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)	11
3.3.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale).....	11
3.3.4	Verkehrspolitisches Leitbild	13
3.3.5	Energie- und Klimapolitisches Leitbild	14
3.3.6	Lärmaktionsplan	14
3.3.7	Luftreinhalteplan	14
4	Bestandsaufnahme.....	15
4.1	Aktuelle Nutzungen.....	15
4.2	Verkehrerschließung	15
4.3	Stadttechnische Erschließung	16
5	Planungsziele und Inhalte	16
5.1	Planungsziele auf Ebene des Flächennutzungsplans	16
5.2	Geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	16
6	Auswirkungen	16
7	Flächenbilanz der Flächennutzungsplanänderung	18
B	Umweltbericht	19
1	Einleitung	19
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	19
1.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen mit Bedeutung für die Flächennutzungsplanänderung und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange	19
1.2.1	Rechtliche Grundlagen	19
1.2.2	Inhalt und Umfang der Umweltprüfung	20

1.2.3 Fachplanungen.....	20
2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen	21
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.....	21
2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum.....	21
2.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	21
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	33
2.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft	33
2.2.2 Beschreibung der infolge der Durchführung zu erwartenden Wirkfaktoren nach BauGB Anlage 1 Nr. 2b.....	33
2.2.3 Planungsprognose.....	38
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.....	40
2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	41
2.4.1 Alternativen für die Änderung des Flächennutzungsplanes	41
2.4.2 Planinhalte.....	42
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	42
3 Zusätzliche Angaben	42
3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	42
3.1.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Methodik).....	42
3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten	43
3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	43
3.2.1 Absicherung der Maßnahmen.....	43
3.2.2 Monitoringkonzept	43
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	43
3.4 Quellen und Gutachten zum Umweltbericht.....	44
C Quellenangaben und Gutachten	46

A Städtebaulicher Teil

1 Planungsanlass und Grundlagen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein gewerblich geprägtes Areal. Nach der Nutzungsaufgabe der bis in die 1990er Jahre durch den VEB Versorgungskontor für Maschinenbauerzeugnisse Halle genutzten Flächen und Gebäude erfolgten 1996 im nördlichen, an die Dieselstraße angrenzenden, Teil Teilabbrüche der Gebäudesubstanz und die Errichtung eines Baumarktes inklusive Stellplatzanlage. Die sonstigen Flächen standen seitdem leer oder wurden mindergenutzt (temporäre Lagerflächen, Abstellbereiche für Autohandel). Der Baumarkt gab seine Nutzung Ende 2014 auf und steht seitdem ebenfalls leer. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befand sich seit 1923 ein Tanklager, welches bis 1994 genutzt und 1998 rückgebaut wurde. Seit 2007 erfolgen auf dieser Fläche Altlastensanierungsmaßnahmen.

Das Unternehmen GLOBUS betreibt bereits seit dem Jahr 1995 in Halle (Saale) an der Leipziger Chaussee ein zweigeschossiges SB-Warenhaus. Der Markt ist in dem dezentral liegenden Halle-schen Einkaufspark (HEP) verortet und weist eine Verkaufsfläche von rd. 10.250 m² auf. Da an diesem Standort keine flächenseitigen Weiterentwicklungsmöglichkeiten bestehen (GLOBUS plant, sein Betriebskonzept ebenerdig auf einer zusammenhängenden Fläche umzusetzen und die Backwaren- und die Fleischereiabteilung um Produktionsbereiche zu erweitern sowie ein SB-Restaurant anzusiedeln), möchte das Unternehmen seinen Betrieb an den Standort in der Dieselstraße verlagern und plant dort die Errichtung eines ebenerdigen SB-Warenhauses mit Produktionsbereichen sowie einer vorgelagerten Shopzone, Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomie. Hierzu hat der Vorhabenträger, die Grundstücks GbR GLOBUS Holding, mit Schreiben vom 30. August 2016 beantragt, ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 2 BauGB [2] einzuleiten.

Der Globus-Markt stellt eine wesentliche Bereicherung des halleschen Einzelhandels dar und ist ein wichtiger Bestandteil der oberzentralen Funktion von Halle. Ziel der Stadt Halle (Saale) ist es deshalb, Globus in Halle zu halten und die bestehenden Arbeitsplätze zu sichern. Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat am 14. Dezember 2016 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ gefasst. 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 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan [16] ist die gesamte Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist danach nicht vorgesehen, der Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Für die Vorhabenrealisierung besteht also das Erfordernis, das Planungsrecht am Standort mit den Instrumenten der vorbereitenden Bauleitplanung neu zu definieren. Somit ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt. Der Beschluss zur Durchführung des Änderungsverfahrens wurde ebenfalls in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) am 14. Dezember 2016 gefasst (Beschluss Nr. VI/2016/02299) 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 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 2. Juni 2017 übergeben. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit der Begründung einschließlich Fachgutachten und den wesentlichen bereits vorliegenden umwelt-

bezogenen Stellungnahmen vom 29. März 2018 bis zum 4. Mai 2018 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 6/2016 vom 21. März 2018. Mit Schreiben vom 7. März 2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Stadtbezirk Süd von Halle (Saale) im Stadtviertel Damaschkestraße östlich der Kreuzung Dieselstraße / Merseburger Straße und hat eine Größe von ca. 10 Hektar.

Im Norden wird das Plangebiet begrenzt durch die Dieselstraße (Darstellung im Flächennutzungsplan: Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen), im Osten durch eine Bahntrasse (Darstellung im Flächennutzungsplan: Bahnanlage), im Süden durch einen Kleingartenanlage (Darstellung im Flächennutzungsplan: Grünflächen mit Versorgungsfunktion, Zweckbestimmung: Dauerkleingartenanlage) und im Westen durch ein Gewerbegebiet (Darstellung im Flächennutzungsplan: Gewerbegebiete, eingeschränkt; gemischte Baufläche).

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zur Änderung des Flächennutzungsplans zu entnehmen.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen, Planungsrechtliche Situation

3.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßvorhaben maßgeblichen Ziele der Raumordnung ergeben sich hier primär aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP) [7] und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (Saale) [9].

Die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan (LEP) 2010** des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 12. März 2011 trat der LEP 2010 in Kraft.

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

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 Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.

Darüber hinaus ist für das Vorhaben 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.

Einzugsbereich und Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßvorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO [3], das an zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden ist. Halle (Saale) ist zentraler Ort der oberen Stufe 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 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 entspricht auch Z 48 LEP. Der Einzugsbereich des Planvorhabens überschreitet den Verflechtungsbereich des Oberzentrums Halle (Saale) nicht.

Städtebauliche Integration des Projektstandortes

Das Planvorhaben befindet sich in städtebaulich integrierter Lage im Siedlungsgefüge der Stadt. Hierzu ist anzumerken, dass der Terminus „städtebaulich integrierte Lage“ (im Sinne des landesplanerischen Integrationsgebotes) weder gesetzlich definiert noch in anderer Art und Weise allgemeingültig und abschließend bestimmt ist. Aus dem Gesamtzusammenhang der Regelungen des Landesentwicklungsplanes und seiner Begründung wird jedoch deutlich, dass städtebaulich integrierte 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, kann auf das allgemeine 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
- Anbindung 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 dicht bebaute Siedlungsbereiche an und ist selbst Bestandteil dieses Siedlungszusammenhangs, da es mit einem - derzeit nicht genutzten - großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Bau- und Gartenmarkt) sowie weiteren gewerblichen - nicht mehr genutzten - Gewerbebauten bebaut ist. Östlich verläuft als Zäsur des Siedlungszusammenhangs in Halle eine Bahnlinie. Innerhalb dieses Siedlungszusammenhangs befinden sich Bereiche mit wesentlichen Wohnanteilen. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich Wohnsiedlungsflächen (Entfernung 100 m nordwestlich, bzw. 150 m südwestlich). Im fußläufigen Nahbereich (Wegstrecke bis 800 m) leben etwa 3.400 Menschen, in einer Entfernung bis 1.000 m sind es ca. 5.600 Personen. Durch die unmittelbar südlich angrenzende Kleingartenanlage entsteht ein weiteres Potenzial an Nutzern. Damit verfügt das Plangebiet auch über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich.

Der Standort besitzt attraktive Anbindungen an das Fuß- und Radwegenetz der Stadt Halle (Saale), die Radwege entlang der Merseburger Straße und der Dieselstraße stellen hierbei wichtige Radwegeverbindungen dar. Diese Wege sowie die Ottostraße sind in der Radverkehrskonzeption als „Radroutenabschnitte mit guten Bedingungen für den Radverkehr“ gekennzeichnet. Der Standort verfügt über eine den örtlichen Gegebenheiten angemessene Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Vorhabengrundstück und eine Straßenbahnhaltestelle in einer Entfernung von etwa 450 m, also in fußläufiger Entfernung, im Kreuzungsbereich Merseburger Straße/Dieselstraße. Im Flächennutzungsplan ist darüber hinaus 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 Haupterschließungsstraße für die Gewerbegebiete in Halle-Ost (HES) bereits berücksichtigt.

Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist der Standort ebenfalls gut erreichbar. Mit der Fertigstellung der Haupterschließungsstraße 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.

Auch Einwohner angrenzender Gemeinden und Städte im Verflechtungsbereich der Stadt Halle (Saale) können von der besseren Anbindung profitieren. Weitere Verbesserungen der verkehrlichen Anbindung sind über eine neue Straße zu den südlichen Stadtbereichen Ammendorf, Radewell und Osendorf geplant.

Das Areal ist somit mittels MIV und ÖPNV sowie für Fußgänger und Radfahrer gut zu erreichen.

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich weitere Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelmarkt, Zoofachmarkt), auf Grund der Vornutzung des Standortes besteht eine Einzelhandelsvorprägung.

Hinweise auf die städtebauliche Integration des Standortes liefert auch der Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) [16]. Obwohl sich in der Vergangenheit am Standort bereits ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb befand sowie sich 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 weiteren Umfeld befindet sich auch eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Klinik. Alle diese Nutzungen zeigen einen engen 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 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 damit auch die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 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 um einen integrierten Standort handelt.

Einflüsse auf die verbrauchernahe Versorgung

Das Planvorhaben gefährdet die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht. Die Auswirkungen der Ansiedlung des Planvorhabens wurden in einer Auswirkungsanalyse [24] umfangreich untersucht. Im Anschluss wurden die Ergebnisse dieser Analyse im Auftrag der Stadtverwaltung in einer Plausibilitätsprüfung [25] evaluiert. Die Ergebnisse und Hinweise dieser Prüfung sind in die Endfassung der Auswirkungsanalyse vom 30. November 2017 eingeflossen, die mit dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung öffentlich ausgelegt hatte. Durch eine Stellungnahme des mit der Plausibilitätsprüfung beauftragten Büros wurde bestätigt, dass alle Hinweise berücksichtigt wurden [29]. Diese Stellungnahme nahm dabei ebenfalls Bezug auf eine Anlage zur Auswirkungsanalyse mit Stand vom 27. November 2018 [30].

Ergebnis dieser Untersuchungen war, dass das Vorhaben keine wesentlichen städtebaulich nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung hat.

Erreichbarkeit des Projektstandortes (Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV)

Der Standort ist in das Fuß- und Radwegenetz der Stadt Halle (Saale) östlich der Saale eingebunden, welches vor allem die nördlichen, östlichen und südlichen Stadtteile miteinander verbindet. Von besonderer Bedeutung sind dabei für den Radverkehr die ehemalige Hafenbahntrasse sowie die Radwege entlang der Merseburger Straße und der Dieselstraße. Diese sowie die Ottostraße sind in der Radverkehrskonzeption als „Radroutenabschnitte mit guten Bedingungen für den Radverkehr“ gekennzeichnet. Eine Verbesserung der Bedingungen (z. B. Straßenbelag etc.) soll, wo erforderlich, im Zusammenhang mit dem Straßenausbau im Zuge des Stadtbahnprogramms erfolgen.

Der Standort verfügt über eine den örtlichen Gegebenheiten angemessene Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Vorhabengrundstück und eine Straßenbahnhaltestelle in einer Entfernung von etwa 450 m, also in fußläufiger Entfernung, im Kreuzungsbereich Merseburger Straße/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 HAUPTerschließungsstraße für die Gewerbegebiete in Halle Ost (HES) bereits berücksichtigt.

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 [27] sowie eine Schallimmissionsprognose [26] 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. Im Zuge der Realisierung des geplanten Vorhabens verpflichtet sich der Vorhabenträger in dem vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag, geeignete Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsflusses sowie zur Minderung der Schallimmissionsbelastung zu realisieren.

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

Der **Regionale Entwicklungsplan (REP)** [10] für die Planungsregion Halle (Saale) ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten.

Der REP gibt im Abschnitt 5.2 Zentralörtliche Gliederung unter Z 5.2.7 die raumordnerischen Vorgaben des LEP exakt wieder, so dass sich hieraus keine zusätzlichen Anforderungen 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 geplante Änderung des Flächennutzungsplanes, die die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes an einem innerstädtischen Standort ermöglichen soll, Rechnung getragen. Weitere Festlegungen, die für das Planvorhaben relevant sind, werden im REP nicht getroffen.

3.2 Derzeitige planungsrechtliche Situation

3.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) stellt im Planbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet dar.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan werden in der Darstellung des Teilraums Nr. 10 (Halle-Süd mit Gesundbrunnen/Vogelherd/Scholle/Rosengarten/Bergmannstrost/Dieselstraße/Buna-Siedlung) folgende das Plangebiet betreffende Aussagen getroffen:

- *Probleme:*

In diesem Teilraum existieren mindergenutzte Bereiche, die einer intensiveren Nutzung zugeführt werden können. Im gewerblichen Bereich gilt dies für die Bauflächen südlich der Dieselstraße und die Sonderbauflächen der ehemaligen Kasernen Damaschkestraße und Vogelherd.

- *Prioritäten:*

Eine relativ kurzfristige Erschließung der Bauflächen entlang der Dieselstraße und der Merseburger Straße scheint möglich. Die dahinterliegenden Bereiche müssen durch ein Erschließungskonzept neu geordnet werden und stehen eher mittelfristig in leistungsfähigem Zustand zur Verfügung.

Das geplante Vorhaben widerspricht diesen Grundsätzen und Zielen nicht. Durch die geplante Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes wird eine in großen Teilen brach gefallene bzw. minder genutzte Fläche aufgewertet, ein städtebaulicher Missstand wird beseitigt.

3.2.2 Planungsrecht

Das Plangebiet ist als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB einzustufen.

Für die Zulässigkeit geplanter Nutzungen und um Nutzungskonflikte zu vermeiden, besteht gemäß § 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 5 BauGB das Erfordernis zur städtebaulichen Ordnung über die verbindliche Bauleitplanung.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die beabsichtigten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung weichen von den Zielen und Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ab. Als Voraussetzung für den Bebauungsplan ist deshalb eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes wird parallel zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geführt (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB).

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 14. Dezember 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13. Januar 2017 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 1 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Stadtrat hat ebenfalls am 14. Dezember 2016 die Durchführung des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan lfd. Nr. 30 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist ebenfalls am 13. Januar 2017 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 1 erfolgt.

3.3 Sonstige Planungen

3.3.1 Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Halle (Saale) [20] wurde im Jahr 1997 erstmals beschlossen und im Jahr 2013 fortgeschrieben.

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

3.3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Für die Stadt Halle (Saale) wurde im Jahr 2007 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) [17] erarbeitet. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ist eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB). 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 vor allem die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt und konkretisiert die städtebaulichen Ziele.

Auf Grund veränderter Rahmenbedingungen hat der Stadtrat am 21. November 2012 die Fortschreibung des ISEK als Integriertes Stadtentwicklungskonzept Halle (Saale) 2025 [18] beschlossen. Das aktualisierte Konzept wurde am 25.10.2017 verabschiedet. 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) [23] wird das Plangebiet dem Teilraum Hallescher Süden zugeordnet. Für das Plangebiet gibt es keine konkreten Aussagen im Räumlichen Leitbild.

3.3.3 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) [12] beschlossen. Beim Einzelhandels- und Zentrenkonzept 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 Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden die Grundsätze und Ziele der Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Halle (Saale) festgelegt, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sind.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird wegen der hohen Dynamik der im Einzelhandel ablaufenden Prozesse empfohlen, eine Aktualisierung der Datenbasis und 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 deutliche Änderungen vollzogen (z. B. Wegfall von Einzelhandelsstandorten oder neue Ansiedlungsvorhaben an Standorten, die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 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). Dementsprechend hat der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) in seiner Sitzung am 31.05.2017 die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auf einer aktuellen Datengrundlage beschlossen. 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 Einzelhandels- und Zentrenkonzept die gezielte und geordnete Entwicklung des großflächigen Einzelhandels festgelegt.

Die Einzelhandelsstruktur gliedert sich gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept in ein hierarchisches Zentralsystem, das aus drei abgestuften Zentrenkategorien besteht.

- Das Hauptzentrum (Altstadt) stellt den funktionalen Einzelhandelsschwerpunkt für die Stadt 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, da beide zentrale 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, Gewerbe- 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). Das Plangebiet liegt nicht in einem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept sieht die Möglichkeit der Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben abweichend von seinen Ansiedlungsgrundsätzen explizit vor. Im Konzept wird ausgeführt, dass von den Ansiedlungsgrundsätzen unter bestimmten Voraussetzungen abgewichen werden könne (vgl. Kapitel 7, S. 157 ff. EZK). So könnten größere Vorhaben auch bei Überschreitung der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgezeigten Spielräume zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen und mögliche Verlage-

rungen zu einer besonderen Bewertung führen, soweit diese Vorhaben und Planungen mit den grundlegenden (Leit-)Zielen des EZK (Kapitel 8.1) vereinbar sind. Dies sind vor allem die Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Halle sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebotes und die Sicherung der nachhaltigen Stadtentwicklung. Diesen Zielen widerspricht das Planvorhaben nicht. Es handelt sich um die Standortverlagerung eines in Halle seit langem ansässigen Betriebes mit wichtigem Arbeitsplatzangebot von einem peripheren Standort in eine integrierte Lage der Stadt Halle (Saale). Das Planvorhaben verfügt über ein ansonsten in Halle nicht präsenten Angebot eines großen SB-Warenhauses mit Eigenproduktion und einer mittelständischen, auf Mitarbeiterbeteiligung angelegten Unternehmensstruktur.

Da es stadtplanerisches Ziel der Stadt Halle (Saale) ist, mit dem Vorhaben der geplanten Umsiedlung des SB-Warenhauses des Betreibers GLOBUS eine bessere städtebauliche Integration als am bisherigen Standort durchzusetzen und den Betreiber mit dessen zukunftsfähigem Konzept in der Stadt 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 wurde eine Auswirkungsanalyse [24] erarbeitet, die untersucht, welche Auswirkungen das Planvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf die relevanten Zentren und die Nahversorgung haben wird. Die Ergebnisse dieser Analyse wurden im Auftrag der Stadtverwaltung in einer Plausibilitätsprüfung [25] evaluiert. Die Ergebnisse und Hinweise dieser Prüfung sind in die Endfassung der Auswirkungsanalyse vom 30. November 2017 eingeflossen. Dies wurde durch eine Stellungnahme des mit der Plausibilitätsprüfung beauftragten Büros bestätigt [29]. Diese Stellungnahme nahm dabei ebenfalls Bezug auf eine Anlage zur Auswirkungsanalyse mit Stand vom 27. November 2018 [30].

Ergebnis dieser Untersuchungen war, dass das Vorhaben keine wesentlichen städtebaulich nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung hat. Auf die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse wird auch in Kapitel 6 der Begründung eingegangen.

Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat am 19.12.2018 beschlossen, den bereits vormalig von großflächigem Einzelhandel (Baumarkt) geprägten Standortbereich an der Dieselstraße in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als „Sonderstandort SB-Warenhaus“ zu berücksichtigen (Beschluss Nr. VI/2018/04678). Dieser Sonderstandort gestattet, im Kernsortiment nahversorgungsrelevante Sortimente aus dem Bereich Food und Non-Food I (im Schwerpunkt Lebensmittel sowie Drogerieartikel) sowie zentrenrelevante Randsortimente aus dem Bereich Non-Food II anzusiedeln.

Mit dem Beschlusspunkt 3 des Feststellungsbeschlusses zur Flächennutzungsplanänderung (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.

3.3.4 Verkehrspolitisches Leitbild

Mit Beschluss vom 8. Januar 1997 hat der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) das Verkehrspolitische Leitbild [22] 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 Plangebiets wurde als konkrete Maßnahme eine Trassenfreihaltung für die Straßenbahn entlang der Dieselstraße (Verbindung Damaschkestraße - Bruckdorf Ort (- Dieskau)) benannt und in den Flächennutzungsplan übernommen.

Im September 2016 hat der Stadtrat die Verkehrspolitischen Leitlinien für die Stadt Halle (Saale) beschlossen (Beschluss Nr. VI/2016/01895). Die Verkehrsentwicklung bis 2030 wird mit diesen

Leitlinien unter das Oberziel gestellt, alle Baumaßnahmen zu fördern, die dem Umweltverbund nützen.

Die verkehrspolitischen Leitlinien sind Teil der Mobilitätsstrategie der Stadt Halle (Saale). Sie bilden die Grundsätze der Verkehrspolitik für die nächsten Jahre und damit auch den politischen Rahmen für die Mobilitätsstrategie. Im September 2018 hat der Stadtrat zudem den Stadtmobilitätsplan beschlossen (Beschluss Nr. VI/2018/03827). Dessen Ziel es ist, einen Ausblick auf die Verkehrsentwicklung bis 2030 und darüber hinaus zu geben und für diesen Zeitraum die künftigen Untersuchungsbedarfe zu benennen.

3.3.5 Energie- und Klimapolitisches Leitbild

Am 16. Dezember 2015 beschloss der Stadtrat das Energie- und Klimapolitische Leitbild der Stadt Halle (Saale) [14]. 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. Das Planvorhaben verfolgt mit der Reaktivierung der brachliegenden Bauflächen diese Ziele und führt damit zu einem sparsamen Flächenverbrauch und Erhaltung wichtiger Klimaschutzzonen im Außenbereich.

Aufbauend auf dem Leitbild wurde vom Stadtrat am 30. März 2016 der Umsetzungsplan zum integrierten kommunalen Klimaschutzkonzept [21] beschlossen, der konkrete Maßnahmen zur Durchsetzung beinhaltet. Diesem wird durch das angestrebte Flächenrecycling, die grünordnerischen Festsetzungen sowie Bebauungskonzeption entsprochen (Anordnung von Gründachflächen, Verwendung regenerativer Energien etc.).

3.3.6 Lärmaktionsplan

Auf der Basis der Umgebungslärmrichtlinie der Europäischen Union wird im Auftrag der Stadt Halle (Saale) zur Zeit ein Lärmaktionsplan [13] erarbeitet, der im Entwurf vorliegt.

Der Lärmaktionsplan der Stufe 2 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.

3.3.7 Luftreinhalteplan

Im Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle vom 31. Mai 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 Bestandsaufnahme

4.1 Aktuelle Nutzungen

Das Plangebiet war bisher überwiegend durch gewerbliche Nutzungen, zuletzt durch Einzelhandelsnutzungen 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, 2015 wurde mit Altlastensanierungsmaßnahmen begonnen, die aktuell noch nicht abgeschlossen sind. 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 wurden ab Mitte der 1990er Jahre zeitweise als Zwischenlager für einen Autohandel genutzt. Aktuell sind die Gebäude und Freiflächen ungenutzt. Die Gebäude befinden sich in einem verwahrlosten, teilweise ruinösen Zustand. Im nordöstlichen Grundstücksbereich befindet sich der 25 m hohe Sendemast einer Mobilfunkanlage. Das Plangebiet ist teilweise eingezäunt.

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 ein 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.

Im Westen befindet sich ein Gewerbegebiet, südlich anschließend folgt ein Wohngebiet (3-geschossige Mehrfamilienhäuser).

4.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch die unmittelbar nördlich verlaufende Dieselstraße und die unmittelbar westlich verlaufende Ottostraße sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Dieselstraße stellt eine wichtige Ost-West-Verbindung im Straßennetz der Stadt Halle (Saale) dar, die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Merseburger Straße (B91) mit der Europachaussee, die als Haupteinfahrtsstraße durch den halleschen Osten bis zur B 100 führt, verbindet. Das Plangebiet ist verkehrstechnisch vollständig erschlossen. Die anliegenden Straßen unterliegen keiner Nutzungsbeschränkung. Die westlich gelegene Merseburger Straße ist bereits im Bestand stark befahren, der Knotenpunkt Merseburger Straße / Damaschkestraße / Dieselstraße wird vor dem Prognosehorizont 2030 ohne zusätzliche Maßnahmen seine Kapazitätsgrenze erreichen.

Beidseitig der Dieselstraße befinden sich 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.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets betreibt die Hallesche Verkehrs-AG (HAVAG) im Tagesverkehr zwei Buslinien über die Dieselstraße im 30-Minuten-Takt (Haltezeiten sind jeweils zeitversetzt um 15 Minuten) 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.

4.3 Stadttechnische Erschließung

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

5 Planungsziele und Inhalte

5.1 Planungsziele auf Ebene des Flächennutzungsplans

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Neustrukturierung des Plangebietes hinsichtlich der Nutzung als Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Folgendes Planungsziel ist hervorzuheben:

- Schaffung der Voraussetzungen für die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes unter Berücksichtigung der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB)

5.2 Geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im Ergebnis der Flächennutzungsplanänderung soll anstelle der Darstellung „Gewerbegebiet, eingeschränkt“ künftig eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt werden.

6 Auswirkungen

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat noch keine unmittelbaren rechtlichen Außenwirkungen. Der Flächennutzungsplan ist jedoch zwingende Grundlage für den Bebauungsplan, der die rechtliche Grundlage für die geplante Bebauung des Plangebiets bildet.

Die mit der Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellte Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel geht zu Lasten von gewerblichen Bauflächen. Dabei handelt es sich um im Bestand brach gefallene Nutzungen. Brachflächen dieser Art (überwiegend kleinteilige Brownfield-Flächen) stehen laut einer Untersuchung des Instituts für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung gemeinnützige Gesellschaft mbH (isw-Institut) [11] im Stadtgebiet in einem Umfang von ca. 300 ha verteilt auf die Schwerpunkträume gewerblicher Entwicklung zur Verfügung. Die Flächen liegen aus unterschiedlichen Gründen oft über einen längeren Zeitraum brach. Im Fall der Fläche innerhalb des Plangebietes kommt als ein wesentlicher Grund das Vorhandensein von Altlasten in Betracht, welches die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes einschränkt. Die kostenintensive Beseitigung dieser Altlasten setzt ein wirtschaftlich tragfähiges Nachnutzungskonzept voraus.

Konkret ist im Plangebiet die Errichtung eines SB-Warenhauses beabsichtigt. Hierfür wurde in einer Auswirkungsanalyse [24] bewertet, inwieweit Auswirkungen 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] anzunehmen sind.

Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der durchschnittliche Marktanteil des Vorhabens im Einzugsgebiet bei 8-9 % liegen wird. Die zu erwartenden Umsatzzumlenkungen liegen im Sortimentsbereich Food in den Zentren bei maximal 7,8 % (Nebenzentrum Südstadt), im Sortimentsbereich Non-Food bei maximal 1,1 % (ebenfalls Nebenzentrum Südstadt). Stärker betroffen sind die sonstigen Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (Umsatzzumlenkung Food-Sortimente: 21,9 %). Hier ist insbesondere der Standort im Halleschen Einkaufspark zu nennen, der einen Großteil der Umsatzzumlenkungen des Vorhabens verkraften muss. Bei diesem Standort handelt es sich jedoch um einen dezentralen Standort, der gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept möglichst für großflächige und flächenintensive Einzelhandelsbetriebe mit nicht-

zentrenrelevanten Kernsortimenten genutzt werden sollte und der weder in einem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich liegt, noch der verbrauchnahen Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO dient.

Die Auswirkungsanalyse kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben nicht mit wesentlichen nachteiligen Auswirkungen i.S.v. § 11 Abs. 3 BauGB gerechnet werden muss.

Darüber hinaus wird das Planvorhaben zu einer Qualifizierung des Versorgungsangebots beitragen, weil es sich um eine in dieser modernisierten Form in integrierter Lage 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.

Das SB-Warenhaus verfügt über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich. Es handelt sich allerdings nicht um einen Betrieb, der allein die fußläufige Nahversorgung in dem Gebiet sichern und verbessern 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. Dieser Aspekt ist im Hinblick auf zu entwickelnde Wohnbauflächen insbesondere im Halleschen Osten von Bedeutung.

Aber 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.

Durch die Ansiedlung eines SB-Warenhauses werden zusätzliche Verkehre erzeugt. In einem Verkehrsgutachten [27] wurde deshalb die Leistungsfähigkeit der geplanten Anbindungen an das öffentliche Straßennetz sowie die aus dem Vorhaben resultierenden verkehrlichen Auswirkungen auf die benachbarten Knotenpunkte Dieselstraße / Merseburger Straße und Dieselstraße / Ottostraße untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die vorhabeninduzierten Verkehre bei Durchführung verkehrssteuernder Maßnahmen durch das Straßennetz und die benachbarten Knoten in ausreichender Qualität bewältigt werden können. Für den Knotenpunkt Merseburger Straße wird eine geänderte Lichtsignalsteuerung erforderlich. Damit wird dem Vorhaben aus verkehrlicher Sicht die Umsetzbarkeit bestätigt.

Zur Bewertung der durch das Vorhaben zu erwartenden Geräuschimmissionen wurde eine gutachterliche Untersuchung (Schallimmissionsprognose) [26] erstellt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die Auswirkungen der Planung durch Anlagenlärm, die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs im öffentlichen Straßenraum und die Einwirkungen auf das Bebauungsplangebiet durch Verkehrslärm untersucht. Zur Vermeidung unverträglicher Belastungen in den angrenzenden Wohngebieten werden organisatorische sowie aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich mit deren Umsetzung eine grundsätzliche Realisierbarkeit des Vorhabens aus Sicht des Immissionsschutzes bestätigt werden kann. Die konkrete Planung der Maßnahmen erfolgt in den weiteren Planungsschritten auf der Basis des im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmenkataloges.

Die vorgesehene Nutzung (Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel) ist als sonstiges schutzbedürftiges Gebiet zu bewerten und befindet sich nicht im Achtungsabstand eines Betriebsbereiches nach § 3 Abs. 5a BImSchG 5. Damit bestehen hinsichtlich der Vorgaben des § 50 BImSchG bzw. des Artikel 13 Seveso-III-Richtlinie 1 keinerlei planerische Konflikte. Die Verträglichkeit des Planvorhabens ist diesbezüglich in vollem Umfang gegeben.

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht erläutert und bewertet.

7 Flächenbilanz der Flächennutzungsplanänderung

(Werte auf volle 100 m² gerundet)

Gesamtbilanz	rechtswirksamer Flächennutzungsplan	Flächennutzungsplanänderung	Veränderung
Gewerbegebiete, eingeschränkt	97.215 m ²	0 m ²	- 97.215 m ²
Sonderbauflächen	0 m ²	97.215 m ²	+ 97.215 m ²
Summe gesamt	97.215 m²	97.215 m²	± 0 m²

B Umweltbericht

1 Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung leitet sich aus dem Umweltbericht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ ab. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 177 besitzt eine höhere Detailschärfe als für den Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Auf eine Änderung der Betrachtungsschärfe, auch bei den Formulierungen, wurde verzichtet.

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 eine ca. 10 ha große Sonderbaufläche ausgewiesen und dort 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 zu nutzenden Baufläche in eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel abgeändert werden. Im Planverfahren sind die mit der Umsetzung des Vorhabens einhergehenden Wirkungen zu erfassen und zu bewerten.

1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen mit Bedeutung für die Flächennutzungsplanänderung 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). Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB 2 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 Bebauungsplanes und in Folge dessen auch für die Flächennutzungsplanänderung 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 Umfanges der Umweltprüfung fand am 19. Januar 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. Februar 2017, mündliche Mitteilung des Fachbereiches Umwelt), dass die Erstellung eines Luftschadstoffgutachtens durch die Stadtverwaltung nicht gefordert wird. Zur Bewältigung möglicher Anforderungen an den Schallschutz wurden schalltechnische Untersuchungen [26] durchgeführt. Da die maßgeblichen Orientierungswerte für Gewerbegebiete nicht überschritten werden und entsprechend den Technischen Baubestimmungen in Sachsen-Anhalt kein Nachweis zur Luftschalldämmung erbracht werden muss, sind Schallschutzmaßnahmen aufgrund des einwirkenden Verkehrs im Vorhabensbereich 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 Asphaltschichten 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) [10] für die Planungsregion Halle, der jedoch keine konkreten Festsetzungen für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung enthält.

Der Fachplan Erholung der Stadt Halle (Saale) [15] weist für die betroffene Fläche einen Raum mit untergeordneter Erholungsrelevanz aus. Derartige Flächen sind randlich grüngestalterisch in die Stadtlandschaft einzubinden. Der Landschaftsplan der Stadt Halle (Saale) (2006) [19] 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) [20] 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.

Nach dem Landschaftsplan der Stadt Halle (Saale) ist das Plangebiet dem Naturraum „Hallesches Plateau“ (sandlößbestimmt) zuzuordnen. Der Vorhabensbereich wird entsprechend dem Landschaftsbild als „Siedlungsgeprägter Freiraum geringer Vielfalt“ ausgewiesen. Der Bereich wird ent-

sprechend der „Realnutzung“ als „Bebaute Fläche“ und nach dem Landschaftsplan selbst, als „Gewerbliche Baufläche“ eingestuft. Die im Landschaftsplan enthaltende Karte der Altlastenverdachtsflächen weist mehrere Altlastenverdachte für das Plangebiet aus.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) (FNP) [16] ist die Bebauungsfläche als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und den damit verfolgten planerischen Zielen (Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel) wird somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

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 (Basiszenario) 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. 10 ha große Plangebiet 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 Altgewerbebestandorte sowie Brachflächen. Naturräumlich ist das Bearbeitungsgebiet dem Halleschen Plateau (sandlößbestimmt) zuzuordnen (Landschaftsplan - Naturräumliche Gliederung - Landschaftseinheiten).

2.1.2 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 (RANA 2013) 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 der Flächennutzungsplanänderung ist mit einer Verletzung der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG 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 im Untersuchungsgebiet nachgewiesen und im Artenschutzbeitrag zum Vorhaben aufgelistet wurden (SEILS 2017). 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 Erfassungsergebnisse und ist dem Artenschutzbeitrag 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/ NatSchG LSA 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
Hecke		
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

Biotop- und Nutzungstypen		Biotopwert
<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>		
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

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

** Wertestufung erfolgt anhand des Grades der Versiegelung

Die Darstellung der Biotop- und Nutzungstypen ist dem *Bestandsplan* zu entnehmen (siehe Anlage zur Begründung).

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	Schutz- status
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	§§ FFH Anh IV
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	-	2	
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>)	-	-	§
Hausperling (<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

	RL D	RL LSA	Schutzstatus
			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:

RL D [6] = Rote Liste Deutschland		Gefährdungskategorien: # nicht aufgelistet		
		0	ausgestorben oder verschollen	3 gefährdet
		R	Extrem seltene Arten mit geographischer Restriktion	G Gefährdung anzunehmen, aber Status
RL LSA [8] = Rote Liste Sachsen-Anhalt		1	vom Aussterben bedroht	D Daten defizitär
		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 die Flächennutzungsplanänderung 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

Auf Grund der Entfernung zum Vorhaben nicht relevant.

Sonstige Schutzgebiete

nicht relevant

2.1.2.2 Fläche

Bestand

Der wesentliche Teil der ca. 10 ha großen beplanten Fläche war infolge der Nutzung in den letzten 25 Jahren bereits versiegelt (> 80 %). Neben alten Werkshallen und einem Baummarktgebäude 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 Baummarktgebäudes 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) 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, die aktuell noch nicht abgeschlossen sind.

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 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 eine mittlere Grundwasserge-schütztheit.

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 (SAALE) 1991), der Beitrag zur Landschaftsplanung der Stadt Halle (Saale) von STEINICKE & STREIFENER (1998) und die aktualisierte Karte Schutzgut Klima/ Luft (2006).

Großklimatisch ist der Raum um Halle (Saale) dem Mitteldeutschen Trockengebiet zuzuordnen. Das Mikroklima im Bereich der Flächennutzungsplanänderung 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 der Flächennutzungsplanänderung 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 Vorhabensgebietes 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. Östlich des Geltungsbereiches stellt die Merseburger Straße, die den Süden von Halle (Saale) 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

(LBI1 > 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) [14]).

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) [21]).

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, 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 vormalig 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. Im westlichen Teil des Planbereiches sind Einzelhandelsnutzungen 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 den Vorhabensbereich 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. Aufgrund der gewerblichen Nutzung besitzt das Plangebiet keine Erholungs- und Freizeitfunktionen

für das Schutzgut Mensch. 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	nur wenige hochwertige Biotope vorhanden; hohe Vorbelastungen; keine Funktion im Biotopverbundsystem ➤ geringe Bedeutung	gering
Schutzgut	Bewertung	Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen
Tiere	Gehölzbestand – Bruthabitat für Freibrüter; Gebäude – Bruthabitat für Gebäudebrüter, Fledermaustagesquartiere; Brachfläche – Zauneidechsenhabitat, Bruthabitat für Brachpieper ➤ mittlere Bedeutung	mittel
Fläche	Versiegelungsgrad > 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 ➤ 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;	gering

Schutzgut	Bewertung	Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen
	keine relevante Erholungsfunktion ➤ geringe Bedeutung	
Mensch	keine Freizeit- und Erholungsfunktion; Zunahme der Schallbelastung der Gebäude der Dieselstraße (Nr. 134-136 und 140); 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
Gesamtbewertung	gering	gering

2.1.2.12 Status-quo-Prognose (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung 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) ist die Bebauungsfläche als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan geändert. Für den Bereich des Plangebietes ist eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel auszuweisen.

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 Vorhandensein der 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 28 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

Baustoffe	Menge
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 Schalterdosen 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 P06
- 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. 10 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 25 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.

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 vergleichbarer 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. 2.500 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 hinaus gehenden 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. Über das dem SB-Warenhaus benachbarte Bestandsgewerbegebiet soll zur Sicherung der Gewerbeflächen ein einfacher Bebauungsplan allein die Art der Nutzung regeln. Neue Eingriffe in Natur und Umwelt sind im bereits sehr stark versiegelten Bestandsgewerbegebiet nicht zu erwarten.

Etwa 500 m 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 Klinikstandortes 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 nach Rücksprache mit der Stadtverwaltung wahrscheinlich nachgelagert zu dem hier vorliegenden Planungsvorhaben, sodass eine Kumulierung der Planvorhaben nicht erwartet wird.

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 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 Schnell-Lauftoren zu vermeiden. Außerdem ist auf Basis der EnEV (2014) ein Sommerlicher Wär-

meschutz 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 Vorhabens 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 Vorhabens.

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 Vorhabens 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 ver-

siegelter 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 Vorhabens 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 gleichbleibender Flächenversiegelung ist keine wesentliche Verschlechterung der ohnehin bereits niedrigen Grundwasserneubildungsrate zu erwarten. Das anfallende Niederschlagswasser kann nicht versickert werden. Geplant ist 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 Zunahme der Oberflächenversiegelung und 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“ entgegengewirkt. Frischluft- und Ventilationsbahnen sind von der Planung nicht betroffen. Aufgrund der Art der vorgesehenen Nutzung ist eine Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel nicht erkennbar.

2.2.3.6 Wirkungsgefüge zwischen 2.2.3.1 - 2.2.3.5

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 Vorhabens 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 Begrü-

nung 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 28.

2.2.3.9 Sachgüter, kulturelles Erbe

Durch das geplante Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen für Kultur- und sonstige Sachgüter 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 gedrosselter 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 2.2.2.6 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 und folglich auch bei der Flächennutzungsplanänderung sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB 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 4 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 Vorhabens einhergehen, können vollumfänglich durch Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich innerhalb des zu ändernden Bereiches des Flächennutzungsplanes ausgeglichen werden. Das detailliert beschriebene Maßnahmenkonzept zur Vermeidung und Verminderung kann dem Umweltbericht zum Bebauungsplan entnommen werden. Das Konzept enthält sowohl artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen als auch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB. Darüber hinaus enthält das Konzept Aussagen zu Maßnahmen zum Schallschutz.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

2.4.1 Alternativen für die Änderung des Flächennutzungsplanes

Die erste, naheliegende Planungsalternative für die Änderung des Flächennutzungsplanes wäre der Erhalt des Status quo, also die Beibehaltung der Darstellung des Plangebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet. Dementsprechend könnte am Standort die bisher zulässige gewerbliche Nutzung fortgeführt werden, entsprechend § 34 BauGB wäre in Teilbereichen auch eine Weiterentwicklung sowie – wie bereits am Standort und im unmittelbaren Umfeld vorhanden – die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen möglich. Diese aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Gebietsnutzung konnte allerdings in den vergangenen 20 Jahren auf Grund schwieriger Rahmenbedingungen (u.a. der Altlastenproblematik) nicht entwickelt werden, so dass das Areal in immer stärkeren Maße brach gefallen ist. Bei Nicht-Nutzung würde das Gebiet weiter verfallen, die bereits jetzt sichtbaren städtebaulichen Missstände würden sich verschärfen. Auch würde es dem Grundsatz der Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden widersprechen, wenn eine vollständig erschlossene Fläche im städtischen Innenbereich ungenutzt bliebe.

Andere realistische Nutzungsoptionen existieren für das Plangebiet nicht. Die Entwicklung von Erholungs-, Wohn- oder Mischgebieten scheidet insbesondere auf Grund der umgebenden Nutzungen (gewerbliche Nutzungen, Kraftwerk, Bahntrasse) aus, so dass die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes die einzig realistische Option für die Nutzbarmachung des Grundstückes ist.

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 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 wirtschaftlicher Sicht vom Unternehmen nur bei Standorten im Eigentum aufgewandt 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%. 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 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 (EZK) 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 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.

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

2.4.2 Planinhalte

Hinsichtlich der Planinhalte bestehen 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 Großflächiger Einzelhandel) ist als sonstiges schutzbedürftiges Gebiet zu bewerten, das Plangebiet befindet sich nicht im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes. 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 wurde. Für die Beurteilung der weiteren Schutzgüter wurde vorhandenes Kartenmaterial (z.B. Flächennutzungsplan, Klimakarten) bzw. das Schallgutachten 26 ausgewertet.

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

Parallel wurde ein Artenschutzbeitrag zum Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erstellt. Die daraus resultierenden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich wurden in den Bebauungsplan integriert und sind ebenfalls im Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgeführt.

Infolge der im Jahr 2017 erfolgten Änderung des Baugesetzbuches 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 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 Bebauungsplanes wurden/ werden mit dem Vorhabenträger städtebauliche bzw. Erschließungsverträge geschlossen. Gegenstand der Vertragsvereinbarungen ist u.a. auch die Einhaltung der Festsetzungen zu den 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 Vorhabensgebietes. Zudem ist die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Zauneidechsenumsiedlungsfläche zu gewährleisten.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das ca. 10 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.

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung wird als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel dargestellt. Bei dem Standort handelt es sich um einen seit Jahrzehnten intensiv genutzten Bereich. Damit verbunden war und ist eine Überprägung aller Schutzgüter. Mit der Vorhabensumsetzung 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 Vorhabens, 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 Vorhabens 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 Vorhabens.

3.4 Quellen und Gutachten zum Umweltbericht

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.

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: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen; zuletzt geändert am 29. Juli 2017
- [6] Bundesamt für Naturschutz: Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland; 1994
- [7] Land Sachsen-Anhalt: Landesentwicklungsplan 2010 (LEP); 12.03.2011
- [8] Land Sachsen-Anhalt: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA); zuletzt geändert am 18.12.2015
- [9] Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt: Rote Listen Sachsen-Anhalt; 2004
- [10] Regionale Planungsgemeinschaft Halle: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle; 21.12.2010
- [11] Institut für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung gGmbH: Bewertende Flächenanalyse von GE-/GI-Flächen der Stadt Halle (Saale) im Rahmen des ISEK Halle 2025; 30. April 2015
- [12] Junker und Kruse: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale); 07.08.2013
- [13] LK Argus GmbH: Lärmaktionsplan der Stufe 2 für die Stadt Halle (Saale) - Entwurf; Januar 2017
- [14] Stadt Halle (Saale): Energie- und Klimapolitisches Leitbild der Stadt Halle (Saale); 16.12.2015
- [15] Stadt Halle (Saale): Fachplan Erholung der Stadt Halle (Saale); 2003
- [16] Stadt Halle (Saale): Flächennutzungsplan (FNP); 10.09.1998
- [17] Stadt Halle (Saale): Integriertes Stadtentwicklungskonzept; 2007
- [18] Stadt Halle (Saale): Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK Halle 2025; 25.10.2017
- [19] Stadt Halle (Saale): Landschaftsplan der Stadt Halle; 2006
- [20] Stadt Halle (Saale): Landschaftsrahmenplan der Stadt Halle (Saale); 2013
- [21] Stadt Halle (Saale): Umsetzungsplan zum integrierten kommunalen Klimaschutzkonzept; 30.03.2016
- [22] Stadt Halle (Saale): Verkehrspolitisches Leitbild der Stadt Halle (Saale); 08.01.1997
- [23] Stadt Halle (Saale), Stadtplanungsamt (Hrsg.): Räumliches Leitbild Halle 2025 plus; 2012
- [24] BBE Handelsberatung GmbH: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale); 30.11.2017
- [25] 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
- [26] Kurz und Fischer GmbH: Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das vorhabenbezogene Baugebiet Globus SB Markt Dieselstraße in 06130 Halle (Saale): Schallimmissionsprognose; 09.08.2017

- [27] Verkehrs-System Consult Halle GmbH: Verkehrstechnische Untersuchung Neubau GLOBUS SB-Warenhaus Dieselstraße; 08.09.2017, einschließlich ergänzte Fassung mit Stand vom 27.11.2017
- [28] Wessling GmbH, NL Halle: Rückbaukonzept für das Bauvorhaben Neubau eines Globus SB-Warenhauses in Halle (Saale); 23.10.2017
- [29] Dr. Donato Acocella: Stellungnahme zur Ergänzung des Auswirkungsgutachtens der BBE zum Vorhaben Globus-SB-Warenhaus in der Dieselstraße in Halle (Saale); 04.12.2018
- [30] 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

Anlage: Biotopbestandsplan der Biotop- und Nutzungstypen

