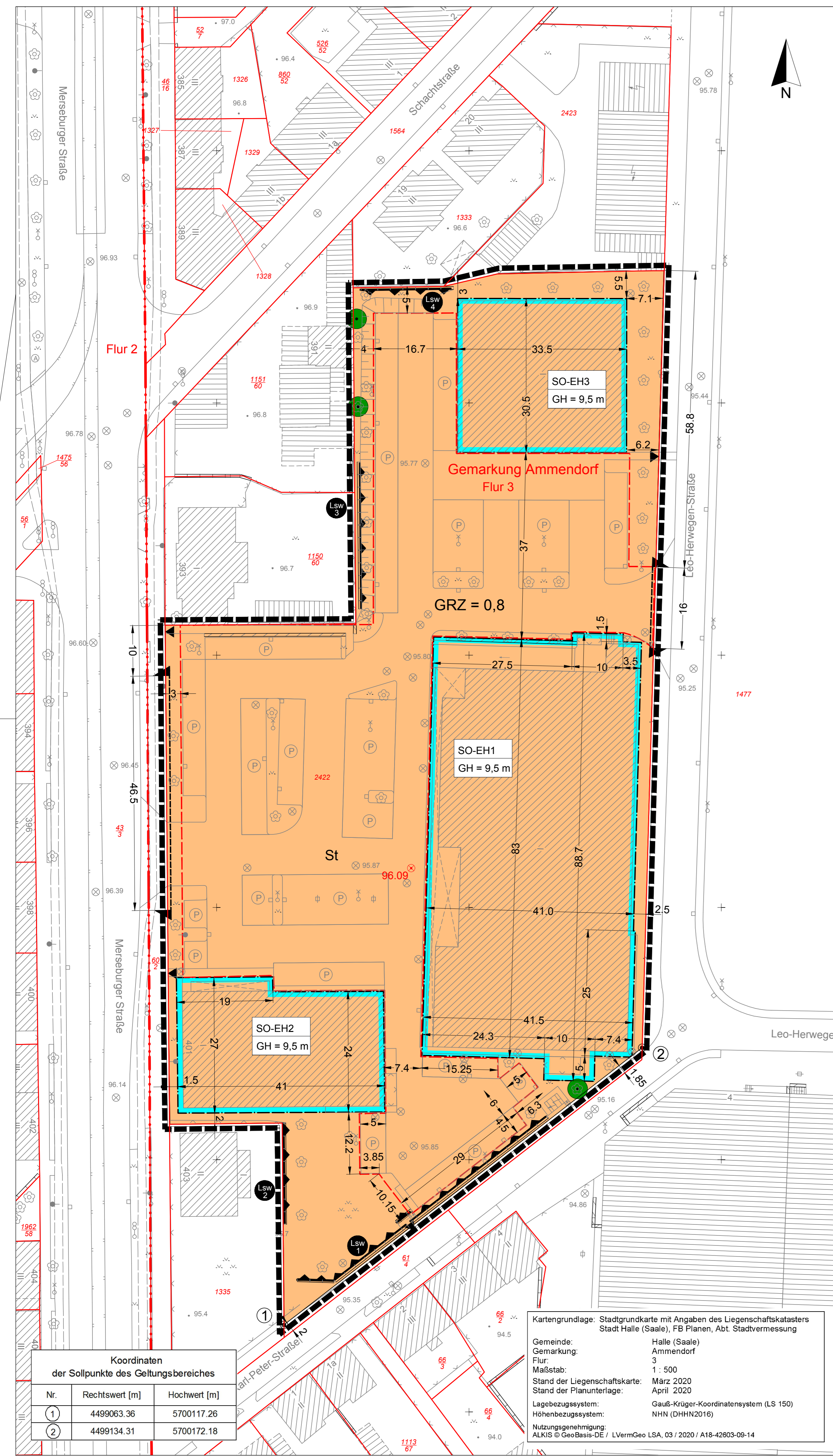


STADT HALLE (SAALE) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112.1 "Nahversorgungszentrum Ammendorf - Merseburger Straße", 1. Änderung

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

- Festsetzungen**
Erläuterung der Nutzungsschablone:
z. B.
SO-EH1 Art der baulichen Nutzung
GH = 9,5 m Gebäudehöhe
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 1 BauNVO)
Zweckbestimmung
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ = 0,8 Grundflächenzahl (§ 17 und § 19 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
GH = 9,5 m Gebäudehöhe in Meter über Bezugspunkt
- Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)
Einfahrtbereich
Fußweganbindung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB)
zu erhaltende Bäume
- Sonstige Planzeichen**
Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Nr. 24 BauGB)
hier: Lärmschutzwand mit Bezeichnung gemäß Schalltechnischem Gutachten
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze mit erforderlichen Erschließungswegen (§ 9 Abs. Nrn. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung:
Stellplätze und erforderliche Erschließungswege (innere Erschließung)
Maßzahlen in Meter
z. B. 1,5
z. B. 96,09 Bezugshöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) für Gebäudehöhenfestsetzung
z. B. SO-EH 1 Bezeichnung des Baufeldes
- 2. Planzeichen der Kartengrundlage** (auszugsweise und beispielhaft)
Nichtöffentliches Gebäude
Wirtschaftsgebäude
Böschung
Mauer
Zaun
Baum
Höhenpunkt mit Höhentext in Meter über Normalhöhennull (NHN)
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
z. B. 1 Soltpunkt des Geltungsbereichs mit Nummerierung
Mast

Teil B: Textliche Festsetzungen

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
Für das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“, bestehend aus den Baufeldern SO-EH1, SO-EH2 und SO-EH3, wird eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 3.500 m² festgesetzt.
Folgende Festsetzungen werden getroffen:
SO-EH1: Zulässig ist ein Lebensmittel-Vollsortimenter, einschließlich Backshop und Cafe, mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m².
SO-EH2: Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb für Drogeriewaren mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m².
SO-EH3: Zulässig sind ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m² mit nahversorgungs-, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß dem nachfolgenden Auszug aus der halleischen Sortimentenliste sowie der Versorgung der Bevölkerung dienende Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Einrichtungen.
Halleische Sortimentenliste:
Nahversorgungsrelevante Sortimente
Back- und Fleischwaren
Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel
Getränke
Nahrungsmittel und Genussmittel
pharmazeutische Artikel, Reformwaren
Schreibwaren
Topfwaren (Zimmerpflanzen) Blumentöpfe und Vasen (Indoor)
Zitrusfrüchte/Schokolade
Zentrenrelevante Sortimente
Bekleidung
Nicht zentrenrelevante Sortimente
Angler- und Jagdartikel
Behälter/Matratzen
Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware)
Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
Fahrräder und technisches Zubehör
Farben/Lacke
Kamine/Kachelöfen
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Möbel
Tapeten
Teppiche (Einzelware)
Zoologische Artikel, lebende Tiere
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)**
2.1 Maximal zulässige Gebäudehöhe
Gebäudehöhe: Sie stellt die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel (bei Pultdächern höchster Punkt des Dachschenkels mit der Außenfassade) dar. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. Bei Flachdächern gilt als Dachbegrenzungskante der oberste Anschluss der Außenwand (erforderliche Umgrünungen, z. B. bei Kiesbedeckten Dächern, sind einzubeziehen). Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die ausgewiesene Bezugshöhe von 96,09 m ü. NHN.
2.2 Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung ist pro Einzelgebäude flächenmäßig bis zu 10% zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist unter Beachtung des oberen Bezugspunktes bis maximal 1,50 m zulässig.
2.3 Fahnenmaste, ein Pylon und eine Einfahrtsstele sind bis zu einer maximalen Höhe von 8,00 m zulässig.
2.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)
In dem an der Merseburger Straße markierten Ein- und Ausfahrtsbereich ist eine Zufahrt in einer Breite von maximal 20 m zulässig.
2.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünordnerische Festsetzungen) (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)
4.1 Pflanzung von 33 hochstämmigen Laubbäumen
Es wird das Anpflanzen und die dauerhafte Erhaltung von 33 hochstämmigen Laubbäumen festgesetzt. Der Abstand zwischen 2 Bäumen muss mindestens 10 m betragen. Für die straßenbegleitenden Bäume entlang der Merseburger Straße und der Leo-Herwegers-Straße wird die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., aus extra weitem Stand, mit Ballen, SU 16-18 cm festgesetzt. Für alle weiteren im Plangebiet zu pflanzenden Bäume wird die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, SU 12-14 cm festgesetzt. Die Größe der Baumscheiben wird auf mindestens 6 m² festgesetzt. Geringfügige Abweichungen der Pflanzstandorte sind zulässig.
4.2 Stellplätze
Für die Flächen für Stellplätze wird die Pflanzung von je einem kleinkronigen Laubbäumchen für jeweils 6 Stellplätze festgesetzt. Die Standorte der Einzelbäume können frei gewählt werden, sie müssen die Stellflächen gliedern oder diesen begleitet zugeordnet werden. Die für die Stellflächen zu pflanzenden Bäume sind Bestandteil der 33 Baumsatzpflanzungen gemäß Baumsatzsatzung. Für die den Stellplätzen räumlich zugeordneten Baumsatzpflanzungen (Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, SU 12-14 cm) sind mindestens 5 verschiedene Arten aus folgender Liste zu verwenden:
- Kegel-Feldahorn (Acer campestre, Esrija)
- Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus, Festigiata)
- Kleinkronige Winterlinde (Tilia cordata, Rancho)
- Blumen-Esche (Fraxinus ornus)
- Hopfen-Buche (Ostrya carpinifolia)
- Japanische Zierkirsche (Prunus serrulata, Amanogawa)
- Purpur-Erle (Alnus spaehtii)
- Stadt-Linde (Tilia cordata, Roelvo)
Die Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 zu befestigen.
4.3 nicht überbaubare Fläche:
Die nicht überbaubaren Flächen sind, sofern sie nicht durch Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO belegt sind, mit einer Rasenmischung oder Bodendeckern zu versehen und dauerhaft zu erhalten.
4.4 Begrünung der Lärmschutzwand LSW 1
Zwischen LSW 1 und Karl-Peter-Straße sind alle 5 m geeignete Klettergehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
4.5 Schutz zu erhaltender Bäume
Bäume, die nicht zwingend gefällt werden müssen, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust eines Baumes ist eine Ersatzpflanzung mittels eines standortgerechten Baumes in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, SU 12-14 cm durchzuführen.

5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1, Nr. 23 BauGB)

- Es werden folgende Lärmschutzwände festgesetzt:
Lsw 1 - straßenbegleitende Lärmschutzwand - südliche Grundstücksgrenze und abgewinkelte (Karl-Peter-Straße) >= 4 dB < 8 dB (Schallabsorptionsgrad 0,60 bis 0,85)
Lsw 2 - Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Merseburger Straße 403; Höhe: 2,00 m, Länge: 20,00 m, Absorption nicht erforderlich
Lsw 3 - Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Merseburger Straße 393; Höhe: 2,20 m, Länge: 29,00 m, Absorption nicht erforderlich
Lsw 4 - Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Schlachstraße 19; Höhe: 2,50 m, Länge: 18,00 m, Absorption nicht erforderlich
- Die Einkaufswagen-Sammelboxen sind dreiseitig einzuhäuschen und zu überdecken, das deren Schallemission gegenüber der Bestandsbebauung westlich der Merseburger Straße abgeschirmt wird.
- Die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Schalleistungspegel der haustechnischen Anlagen (Lüftung, Kühlung) dürfen nicht überschritten werden. Die Geräusche dürfen nicht tonhaltig im Sinne von DIN 4581 sein.

Tabelle: maximal zulässige Schalleistungspegel der technischen Anlagen

EZ	Schallquelle	Höhe ⁽¹⁾ [in m]	Art der Schallquelle	max. zulässige Schalleistung ⁽²⁾	
				L _{max, tags} [dB(A)]	L _{max, nachts} [dB(A)]
24 h	SO-EH1	Dach	2x (Fort- u. Zuluft) Lüftg.	je 70	je 65
24 h	SO-EH3	Dach	4x (Fort- u. Zuluft) Lüftg.	je 70	je 65
24 h	SO-EH2	Dach	2x (Fort- u. Zuluft) Lüftg.	je 65	je 60
24 h	SO-EH1	Dach	2x Verflüssiger/Lüfter	je 75	je 70
24 h	SO-EH1	Dach	VRR-Anlage	70	65

1) Höhe über Gelände zum akustischen Mittelpunkt der Schallquelle
2) Max. zulässige Schalleistung (L_{max}) tags zw. 6:00 Uhr und 22:00 Uhr und nachts zw. 22:00 Uhr und 6:00 Uhr

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat am 30.10.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 23 am 04.12.2019 erfolgt.

Halle, den
Siegel Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 07.01.2020 bis 07.02.2020 durchgeführt worden.

Halle, den
Siegel Oberbürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 18.12.2019 mit der Aufforderung zur Äußerung nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt.

Halle, den
Siegel Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat am den Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 mit der Begründung einschließlich Umweltbericht zur Offenlage bestimmt.

Halle, den
Siegel Oberbürgermeister

Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 bestehend aus Plan 1: der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und Plan 2: Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom bis während der Öffnungszeiten des Technischen Rathauses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am im Amtsblatt Nr. bekannt gemacht worden.

Halle, den
Siegel Oberbürgermeister

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

Halle, den
Siegel Oberbürgermeister

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

Halle, den
Siegel Oberbürgermeister

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1, bestehend aus Plan 1: der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und Plan 2: Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht, wurde am vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich Umweltbericht wurde beigefügt.

Halle, den
Siegel Oberbürgermeister

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

Halle, den
Siegel Fachbereich Planen
Abt. Stadtvermessung

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.

Halle, den
Siegel Fachbereich Planen

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1, bestehend aus Plan 1: der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und Plan 2: Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Halle, den
Siegel Oberbürgermeister

Den Beschluss, die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 als Satzung zu erlassen, sowie die Stelle, bei der die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans während der Dienststunden von jedermann auf Dauer eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung im Sinne des § 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) im Sinne des § 215 Abs. 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) hingewiesen.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Halle, den

Halle, den
Siegel Oberbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf - Merseburger Straße“ bestehend aus den Plänen 1 und 2

- Plan 1, Planzeichnung (Teil A) und textliche Festsetzungen (Teil B)
- Plan 2, Vorhaben- und Erschließungsplan

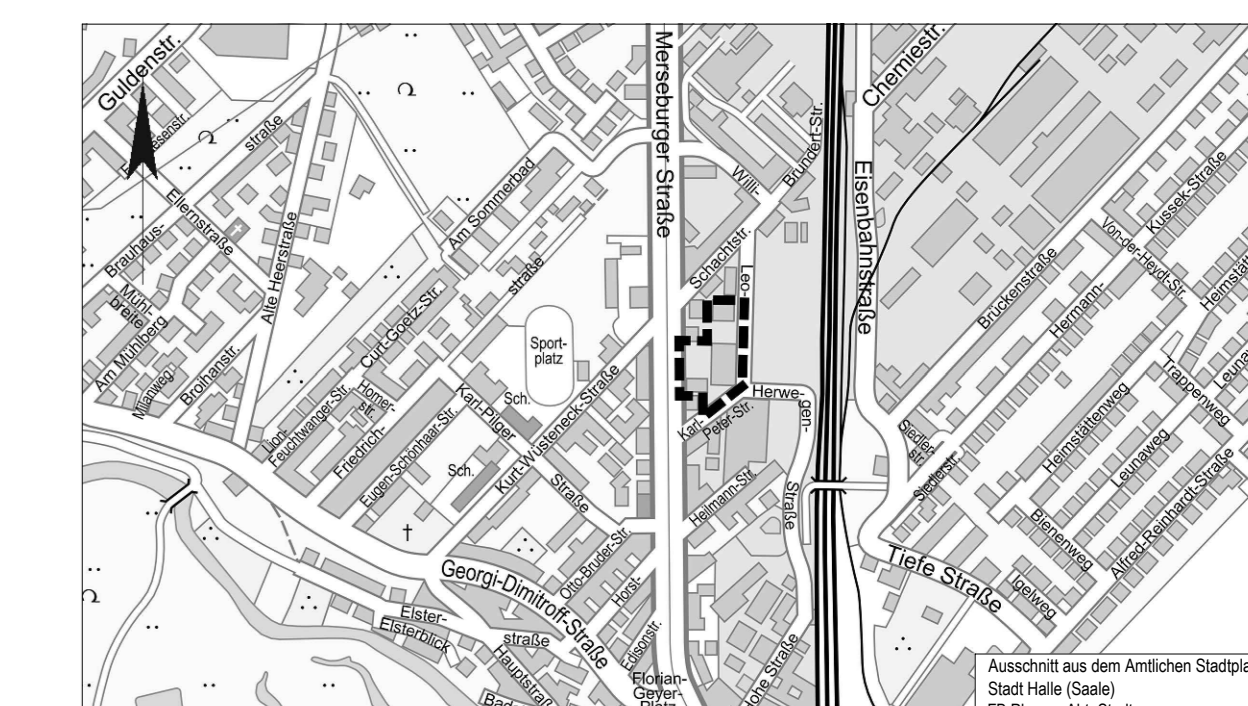
erlassen.
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

PlanZV vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Der Satzung ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt.

Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Rechtsnormen und normierten Rechtsquellen z. B. DIN-Normen und weitere technische Regelwerke können im Fachbereich Planen, im Technischen Rathaus, Hansestr. 15, im 5. Obergeschoss, im Zimmer 519 eingesehen werden. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 tritt der am 11.11.2017 in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 112.1 für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 außer Kraft.



STADT HALLE (SAALE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf - Merseburger Straße“, 1. Änderung

Plan 1: Planzeichnung (Teil A) und textliche Festsetzungen (Teil B)

Planungsbüro	KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH Kupferstraße 1 99441 Mellinger
Aktualitätsstand der Planung	Entwurf 29. April 2020
Gemarkung	Ammendorf
Flur	3
Maßstab	1 : 500
Kartengrundlage	Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters Stadt Halle (Saale) Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

Stadt Halle (Saale) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112.1 "Nahversorgungszentrum Ammendorf - Merseburger Straße", 1. Änderung



LEGENDE LAGEPLAN

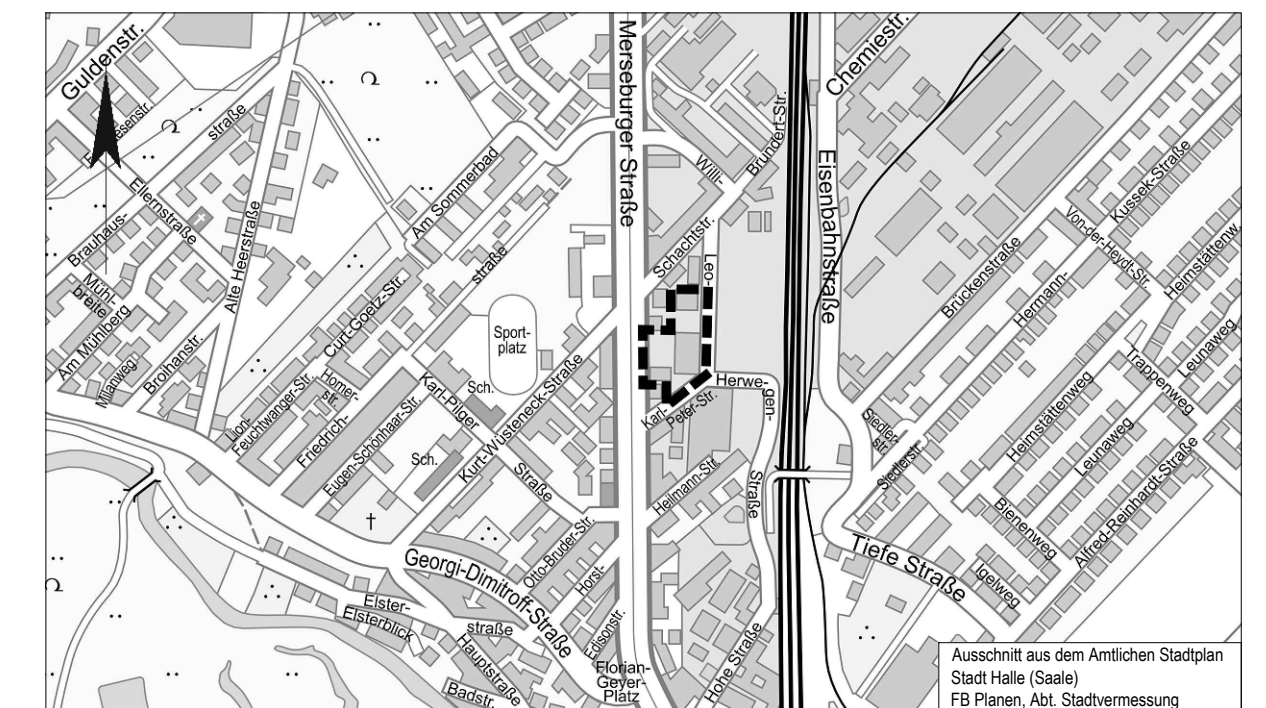
	Gebäude		Maßzahlen in m, cm
	Straßen und Wege		Fußwegeanbindung
	Fußweg		Einkaufswagenstandorte
	Anlieferbereiche		Fahrradstände
	Bewegungsräume		möglicher Anpassungsbereich in Verbindung mit der Planung zum Ausbau der Merseburger Straße
	Bewegungsraum bei Heckausstieg		ungefähre Standort Haltestellenschild
	Stellplätze	DARSTELLUNGEN AUS DER PLANGRUNDLAGE	
	K - Aufstellfläche für Kühlaggregat		Nichtöffentliches Gebäude
	W - Aufstellfläche für Wärmepumpe		Wirtschaftsgebäude
	Überhangstreifen		Böschung
	Grünflächen		Mauer
	Anpflanzungen und dauerhafte Erhaltung von Bäumen		Zaun
	dauerhaft zu erhaltende Bäume		Baum
	Fahnenmast		neue Grundstücksgrenze
	Pylon		Flurgrenze
	Einfahrtstele		Flurstücksgrenze
	Lärmschutzwand		Flurstücksnummer
	Trafo		Mast

Vorhaben- und Erschließungsplan (Plan 2) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1
"Nahversorgungszentrum Ammendorf - Merseburger Straße", 1. Änderung

Halle (Saale), den

Siegel

Oberbürgermeister



STADT HALLE (SAALE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf - Merseburger Straße“, 1. Änderung

Plan 2: Vorhaben- und Erschließungsplan
Die farbigen flächenhaften, nutzungsbezogenen Darstellungen sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Planungsbüro KGS
Stadtplanungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 Mellingen

Aktualitätsstand Entwurf
der Planung 29. April 2020

Gemarkung Ammendorf

Flur 3

Maßstab 1 : 500

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

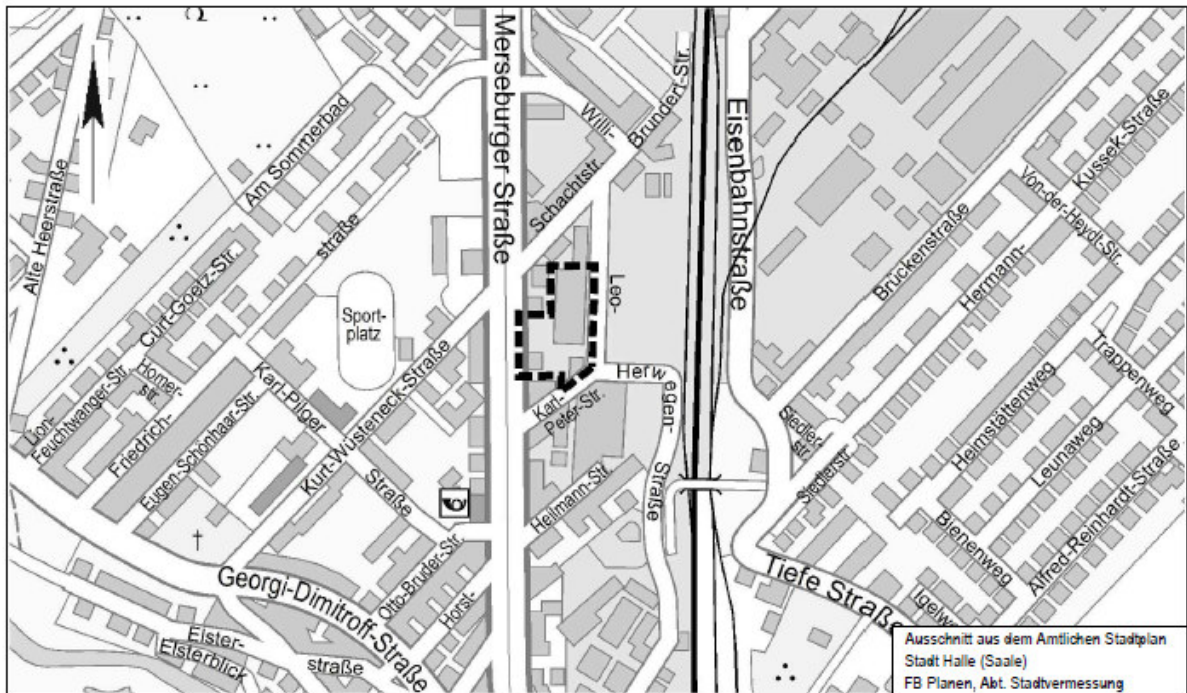
Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

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

Gemeinde: Halle (Saale)
Gemarkung: Ammendorf
Flur: 3
Maßstab: 1 : 500
Stand der Liegenschaftskarte: März 2020
Stand der Planunterlage: April 2020

Lagebezugssystem: Gauß-Krüger-Koordinatensystem (LS 150)
Höhenbezugssystem: NHN (DHHN2016)

Nutzungsgenehmigung:
ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 03 / 2020 / A18-42603-09-14



STADT HALLE (SAALE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112.1, 1. Änderung

„Nahversorgungszentrum Ammen- dorf – Merseburger Straße“

Begründung zum Entwurf

29. April 2020

Planungsbüro:

KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 MELLINGEN

Inhalt

Teil A	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	
1.	Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)	6
1.1.	Anlass	6
1.2.	Ziele und Zwecke der Planung (1. Änderung)	6
2.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	9
2.1.	Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet	9
2.2.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	9
3.	Planverfahren / Ergebnisse der Beteiligungen	9
4.	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation	10
4.1.	Übergeordnete Planungen	10
4.1.1.	Landes- und Regionalplanung	10
4.1.2.	Flächennutzungsplanung	11
4.2.	Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11, sowie §§ 136 bis 179 BauGB)	11
4.2.1.	Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan sowie sonstige Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und Nr. 11 BauGB)	11
4.2.2.	Stadtmobilitätsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	12
4.2.3.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	12
4.2.4.	Einzelhandels- und Zentrenkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	12
4.2.5.	Klimapolitisches Leitbild/Klimaschutzkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	13
4.2.6.	Standortbezogene Auswirkungsanalyse (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	13
4.3.	Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung	15
5.	Städtebauliche Bestandssituation	15
5.1.	Eigentumsverhältnisse	15
5.2.	Vorhandene Nutzung und Bebauung	15
5.3.	Verkehrsinfrastruktur und Erschließung	16
5.4.	Sonstige technische Infrastruktur	16
5.5.	Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten	16
5.6.	Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten	16
6.	Planungskonzept	18
6.1.	Städtebauliches Konzept /Beschreibung der 1. Änderung	18
6.2.	Freiraum- und Grünordnungskonzept	19
6.3.	Verkehrskonzept	19
7.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	20
7.1.	Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)	20
7.2.	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen	20
7.2.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)	21
7.2.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	22
7.2.3.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB)	23

7.2.4.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	23
7.2.5.	Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	24
7.3.	Verkehrerschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	24
7.4.	Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 18 lit. b, Nr. 20, Nr. 25, Nr. 26 und Abs. 1a BauGB)	25
7.5.	Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 - 14 BauGB).....	27
7.6.	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nrn. 23-24 BauGB)	27
7.6.1.	Lärm.....	27
7.6.2.	Luft.....	30
7.6.3.	Licht	30
8.	Flächenbilanz.....	31
9.	Planverwirklichung.....	31
10.	Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1-12 BauGB).....	32
10.1.	Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1, 2, 3, 6 und 10 BauGB).....	32
10.2.	Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nrn. 4, 5 und 11 BauGB)	32
10.3.	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	32
10.4.	Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	32
10.5.	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	33
10.6.	Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	33
10.7.	Belange des städtischen Haushaltes	33

Teil B Umweltbericht

1.	Einleitung	34
1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplanes	34
1.2.	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen mit Bedeutung für den Bauleitplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange.....	34
1.2.1.	Rechtliche Grundlagen.....	34
1.2.2.	Inhalt und Umfang der Umweltprüfung	35
1.2.3.	Fachplanungen	35
2.	Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen	35
2.1.	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung	35
2.1.1.	Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum	35
2.1.2.	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	36
2.1.2.1.	<i>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)</i>	<i>36</i>
2.1.2.2.	<i>Fläche</i>	<i>37</i>
2.1.2.3.	<i>Boden</i>	<i>37</i>

2.1.2.4.	<i>Wasser</i>	37
2.1.2.5.	<i>Luft, Klima</i>	38
2.1.2.6.	<i>Wirkungsgefüge zwischen 2.1.2.1-2.1.2.5</i>	38
2.1.2.7.	<i>Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)</i>	38
2.1.2.8.	<i>Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung (Wohnumfeld, Erholung, Familien-/Kinderfreundlichkeit)</i>	39
2.1.2.9.	<i>Kulturgüter und sonstige Sachgüter (kulturelles Erbe)</i>	40
2.1.2.10.	<i>Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete</i>	40
2.1.2.11.	<i>Zusammenfassende Bewertung</i>	41
2.1.2.12.	<i>Status-quo-Prognose (Nullvariante)</i>	41
2.2.	<i>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die die Belange Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege)</i>	41
2.2.1.	<i>Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft</i>	41
2.2.2.	<i>Beschreibung der infolge der Durchführung zu erwartenden Wirkfaktoren nach BauGB Anlage 1 Nr. 2 b</i>	42
2.2.2.1.	<i>Abrissarbeiten, Bau und Vorhandensein der Anlage</i>	42
2.2.2.2.	<i>Nutzung natürlicher Ressourcen</i>	42
2.2.2.3.	<i>Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen</i>	42
2.2.2.4.	<i>Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung</i>	42
2.2.2.5.	<i>Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)</i>	42
2.2.2.6.	<i>Kumulierungen der Wirkfaktoren des Vorhabens mit Vorhaben benachbarter Plangebiete (unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen)</i>	42
2.2.2.7.	<i>Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels</i>	43
2.2.2.8.	<i>Eingesetzte Techniken und Stoffe</i>	43
2.2.3.	<i>Planungs-Prognose</i>	43
2.2.3.1.	<i>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)</i>	43
2.2.3.2.	<i>Fläche</i>	44
2.2.3.3.	<i>Boden</i>	44
2.2.3.4.	<i>Wasser</i>	44
2.2.3.5.	<i>Luft, Klima</i>	44

2.2.3.6.	<i>Wirkungsgefüge zwischen 2.2.3.1 bis 2.2.3.5.....</i>	44
2.2.3.7.	<i>Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)</i>	45
2.2.3.8.	<i>Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung.....</i>	45
2.2.3.9.	<i>Kulturgüter und sonstige Sachgüter</i>	45
2.2.3.10.	<i>Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete</i>	45
2.2.3.11.	<i>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässer.</i>	45
2.2.3.12.	<i>Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame sowie effiziente Nutzung.....</i>	45
2.2.3.13.	<i>Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen</i>	46
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.....	46
2.3.1.	Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung.....	46
2.3.1.1.	<i>Anforderungen und Maßnahmen einschließlich Festsetzungen und Pflanzlisten.....</i>	46
2.3.1.2.	<i>Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach dem Biotopwertmodell Sachsen-Anhalt</i>	47
2.3.2.	Maßnahmen zum speziellen Artenschutz.....	47
2.3.3.	Maßnahmen zum Immissionsschutz	47
2.3.4.	Sonstige Maßnahmen	47
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	47
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.....	48
3.	Zusätzliche Angaben	48
3.1.	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	48
3.1.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Methodik)	48
3.1.2.	Hinweise auf Schwierigkeiten.....	48
3.2.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	48
3.2.1.	Absicherung der Maßnahmen	48
3.2.2.	Monitoringkonzept.....	48
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	49
3.4.	Quellen und Gutachten.....	50
3.5.	Anlagen	51

Begründung

Teil A Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

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

1.1. Anlass

Für die qualitative und quantitative Verbesserung der Nahversorgung im Bereich der Ortslagen Ammendorf, Radewell und Osendorf wurde das Grundstück des ehemaligen Straßenbahndepots an der Merseburger Straße mit Beschluss des Stadtrates vom 27.05.2015 als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) aufgenommen. Der Standort ist ebenfalls im Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mit Stand Februar 2019 als "Zentraler Versorgungsbereich – Nahversorgungszentrum" enthalten.

Zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums Ammendorf wurde mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ die Bebaubarkeit durch planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, unter Beachtung örtlicher und gesetzlicher Vorgaben, geregelt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 112.1 wurde am 25. Oktober 2017 durch den Stadtrat beschlossen. Inzwischen erfolgte die Umsetzung der Vorgaben des Planes in den zwei Baufeldern für die Sondergebiete Einzelhandel 1 und 2 (SO-EH1, SO-EH2) durch den Bau eines Lebensmittel-Vollsortimenters und eines Einzelhandelsbetriebes für Drogeriewaren.

Am 3. April 2019 hat die Vorhabenträgerin die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 beantragt. Mit der Planänderung wird beabsichtigt, dass eine Belegung des Baufelds Sondergebiet Einzelhandel 3 (SO-EH3) auch mit dem zentrenrelevanten Sortiment Bekleidung möglich sein soll. Die Verkaufsflächenobergrenze für das Sortiment Bekleidung soll bei 700 m² liegen. Des Weiteren soll gemäß eingereichtem Antrag auf Änderung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 die Genehmigungsfähigkeit von Gastronomie für das Baufeld SO-EH3 gegeben sein.

Diese Änderungen berühren die Grundzüge der bisherigen Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“. Die Festsetzung im rechtskräftigen Plan Nr. 112.1 lautet für das SO-EH3: „Zulässig ist hier ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m² mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der nachfolgend aufgeführten Halleschen Sortimentsliste sowie der Versorgung dienende Dienstleistungsbetriebe“. Diese Festsetzung erfolgte auf Grund der Funktion des Standortes als Nahversorgungszentrum gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Der Antrag des Vorhabenträgers und dem Ansinnen der Gemeinde diesem zu folgen löst daher ein Planungserfordernis in Form der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ aus.

1.2. Ziele und Zwecke der Planung (1. Änderung)

Mit der 1. Änderung des seit dem 11. November 2017 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 ist zum einen beabsichtigt, für das Sondergebiet Einzelhandel 3 (SO-EH3) eine Sortimentserweiterung als Ergänzung zu den bisherigen Festsetzungen um die Zulässigkeit des Sortimentes Bekleidung aufzunehmen. Die diesbezügliche bisherige textliche Festsetzung (siehe textliche Festsetzung 1) soll geändert werden.

Hierzu wurde seitens der Vorhabenträgerin eine Auswirkungsanalyse beauftragt, die die Auswirkungen der Zulässigkeit des Sortimentes Bekleidung im SO-EH3 betrachtet.

Des Weiteren soll die bisherige textliche Festsetzung Nr. 1 zum SO-EH 3 – Pkt. 1: „Zulässig ... [sind] ... der Versorgung dienende Dienstleistungsbetriebe“ textlich um die Zulässigkeit von Gastronomie ergänzt werden.

Ergänzend soll die derzeitige Festsetzung „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze mit erforderlichen Erschließungswegen“ aktualisiert werden. Dies betrifft hauptsächlich die nördliche Begrenzung sowie die Fläche südlich des SO-EH2.

Im Zusammenhang mit den erteilten Baugenehmigungen für die Sondergebiete Einzelhandel 1 und 2 wurde seitens der Vorhabenträgerin eine Konkretisierung zu den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes für den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 bezüglich der Realisierung der PKW-Stellplätze und der Freiflächen eingereicht. Das betraf zum Teil Abmessungen der Stellflächen und deren Anordnung. Im Zuge der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 sollen die diesbezüglichen Festsetzungen aktualisiert werden.

Rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112.1

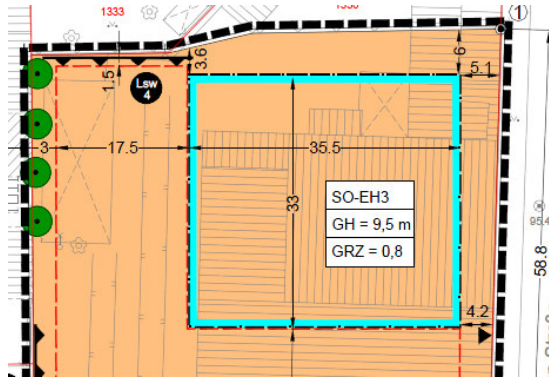
1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1



Darstellung unmaßstäblich

Des Weiteren erfolgten im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 eine Verkleinerung der Baugrenze des Baufeldes SO-EH3 gemäß Baugenehmigung sowie eine Klarstellung der Festsetzung der zu erhaltenden Bäume gemäß dem Bestand zu Planungsbeginn.

Rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112.1

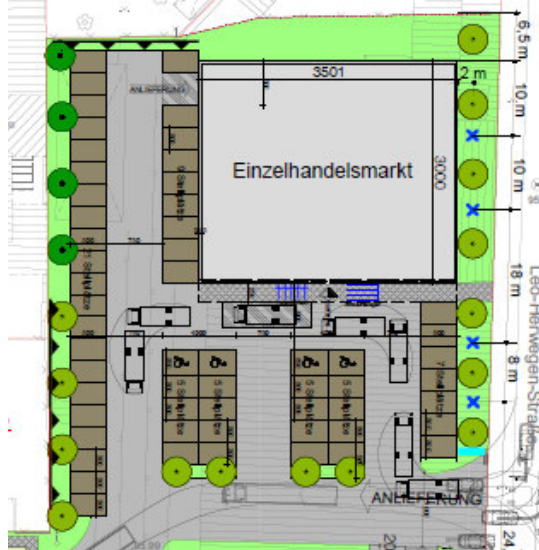


Darstellung unmaßstäblich

Baufeld: 33 m x 35,5 m

zu erhaltende Bäume: 4

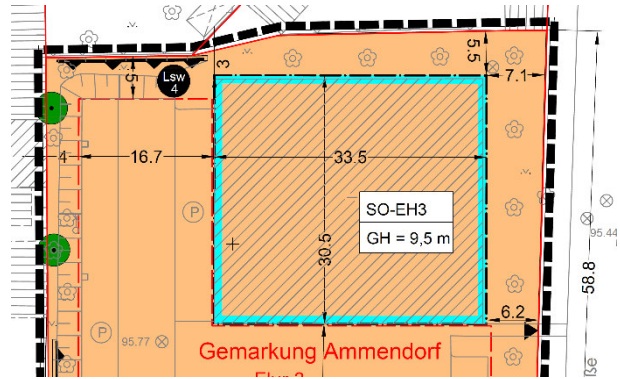
Ausschnitt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan des rechtskräftigen vorhabenbezogenen bebauungsplanes Nr. 112.1



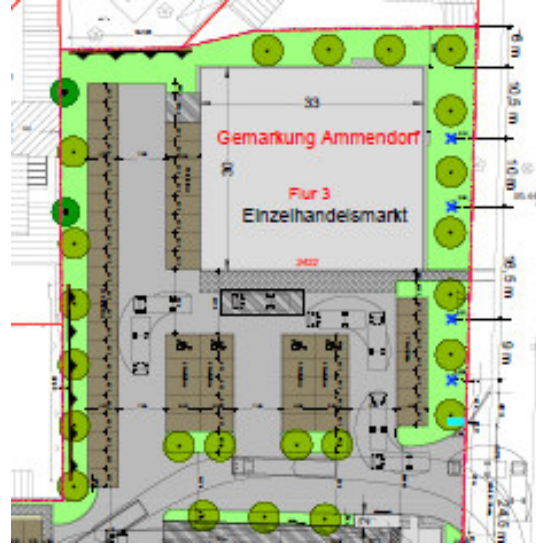
Darstellung unmaßstäblich

Planungsziel: Baumreihe westlich der Stellflächen

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1



Ausschnitt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1



Darstellung unmaßstäblich

Insgesamt waren 5 schützenswerte Bäume zu erhalten und 33 Bäume neu zu pflanzen. Baubedingt konnten nur 3 Bäume erhalten werden. Die zusätzlich baubedingten Rodungen wurden durch Neupflanzungen ausgeglichen. Gegenüber den im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Neupflanzungen von 33 Bäumen erfolgte eine Neupflanzung von 41 Bäumen. Das Planungsziel einer Baumreihe im westlichen Bereich wurde realisiert.

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

2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 befindet sich in der Flur 3 der Gemarkung Ammendorf und hat eine Größe von ca. 1,5 Hektar. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 2422.

Das Plangebiet wird im Norden durch die südlich an die Schachtstraße angrenzenden bebauten Flächen, im Osten durch die Leo-Herwegen-Straße, im Süden durch die Karl-Peter-Straße sowie eine Wohnbebauung und im Westen durch die Merseburger Straße und die Grundstücksgrenzen der teilweise vorhandenen Wohnbebauung begrenzt.

2.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ umfasst den räumlichen Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 vollständig.

Die Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

3. Planverfahren / Ergebnisse der Beteiligungen

Das Verfahren zur 1. Änderung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 wird als „Vollverfahren“ gem. § 2 BauGB i.v.m. § 2a BauGB durchgeführt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 112.1 wird hinsichtlich der textlichen Festsetzung – soweit diese das SO-EH3 betreffen – sowie für die Festsetzung "Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze mit erforderlichen Erschließungswegen" geändert. Der dazugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan wird hinsichtlich der konkreten Anzahl, Größe und Lage der Stellplätze mit den erforderlichen Erschließungswegen aktualisiert.

Für die Umsetzung des geänderten Vorhabens wird mit dem Vorhabenträger ein neuer Durchführungsvertrag geschlossen. Dieser muss vor dem Satzungsbeschluss vorliegen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin werden die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen der 1. Änderung auf die einzelnen Schutzgüter sowie die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich ermittelt und anschließend in einem Umweltbericht dargestellt.

Den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 hat der Stadtrat am 30.10.2019 gefasst (Beschluss Nr. VI/2015/00946).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslage der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Vorentwurfes mit Begründung in der Zeit vom 07.01.2020 bis zum 07.02.2020 im FB Planen/Abt. Stadtplanung.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Halle Nr. 24/2019 am 18.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Es gingen keine Äußerungen von Bürgerinnen und Bürgern ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.12.2019 angeschrieben und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Inhaltlich galt es, Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, der Stadt zur Verfügung zu stellen und den nach ihrer Auffassung erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu prüfen bzw. zu begründen, bezogen auf die Inhalte der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Seitens der beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte Zustimmung bzw. die Darlegung, dass ihre Belange nicht berührt sind.

Des Weiteren gingen zwei Hinweise ein. Der Hinweis, dass sich das Vorhaben im kampfmittelbelasteten Bereich befindet und daher die Flächen vor Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Arbeiten durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder ein privates Unternehmen zu überprüfen sind, wurde zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet wurden auf Grundlage des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ alle geplanten Tiefbau- und Hochbauarbeiten bereits abgeschlossen.

Der zweite Hinweis betraf den Sachverhalt, dass für gastronomische Einrichtungen, sofern eine Speisenzubereitung erfolgt und/oder Rücklaufgeschirr anfällt, ein Fettabscheider zwingend erforderlich und im nachgelagerten Antragsverfahren nachzuweisen ist. Der Hinweis wurde unter Punkt 5.4 (Sonstige technische Infrastruktur) in die Begründung aufgenommen.

Mit dem Entwurf zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 112 „Nahversorgungszentrum Ammendorf - Merseburger Straße“ soll nun die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer von mindestens 30 Tagen durchgeführt werden. Mit Blick auf den Umfang der Änderungen und da im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen sind, ist eine Offenlage von mehr als 30 Tagen nicht zwingend erforderlich.

Der Billigungs- und Offenlagebeschluss sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, werden im Amtsblatt der Stadt Halle ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig erfolgt eine Bekanntgabe der verfügbaren, umweltbezogenen Informationen mit den wesentlichen Inhalten.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB angeschrieben und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf werden, soweit sie abwägungsrelevante Inhalte haben, mit der Beschlussvorlage (Abwägungsbeschluss) dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden.

4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

4.1. Übergeordnete Planungen

Sowohl im Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Sachsen-Anhalt als auch im Regionalen Entwicklungsplan (REP Halle) der Planungsregion Halle ist die Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum ausgewiesen.

4.1.1. Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan

Laut Ziel Z 25 des Landesentwicklungsplans (LEP) vom 16. Februar 2011 sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflecht-

tungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern.

Die Ziele 47, 48 und 49 des LEP beinhalten folgende Schwerpunkte:

- 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.
- Z 49 Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken.

Regionaler Entwicklungsplan

Im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) vom 8.10.2010 werden unter Punkt 6.19. drei Grundsätze zum Umgang mit Handel und Dienstleistungen formuliert. Dabei soll erstens eine räumlich ausgewogene und an den Bedürfnissen der Menschen ausgerichtete Versorgung sichergestellt werden, zweitens die Urbanität der Städte und Gemeinden durch angemessene Handels- und Dienstleistungseinrichtungen gefördert werden und drittens Angebotsformen, die den sich verändernden demografischen Verhältnissen besser Rechnung tragen, unterstützt werden.

Die Planungsinhalte der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 entsprechen inhaltlich diesen Zielen des Landesentwicklungsplanes und des regionalen Entwicklungsplanes, da sie zur Stärkung eines in stadtintegrierter Lage befindlichen Nahversorgungszentrums beitragen.

4.1.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP – Stand: 09.1998) wurde im Zuge der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 im Parallelverfahren geändert. Die Fläche ist nunmehr im FNP als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel dargestellt. Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

4.2.1. Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan sowie sonstige Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und Nr. 11 BauGB)

Im Landschaftsrahmenplan der kreisfreien Stadt Halle sind keine Detailinformationen bzw. konkrete Vorgaben oder Festsetzungen zum Plangebiet enthalten. Auswirkungen durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 entstehen somit nicht.

4.2.2. Stadtmobilitätsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Halle hat am 28.09.2016 die Leitlinien für die Mobilitätsentwicklung in Halle bis 2030 beschlossen.

Auf der Basis des 2016 gefassten Beschlusses zu den Verkehrspolitischen Leitlinien gibt der Stadtmobilitätsplan konkrete Handlungsanweisungen für den Zeithorizont 2025 und darüber hinaus.

Die im Verkehrspolitischen Leitbild der Stadt Halle formulierten kommunalen Verkehrsziele wurden bereits der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu Grunde gelegt (z.B. Stadt der kurzen Wege, Angebote des ÖPNV, Fuß- und Radwegeanbindungen).

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

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK – Beschluss vom 25.10.2017) ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen. Im Rahmen der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fanden die Zielstellungen des ISEK bereits Berücksichtigung.

Der Stadtteil Ammendorf, einschließlich des Gewerbe- und Industriegebiets, wird dem Teilraum Hallescher Süden zugeordnet. Folgender Handlungsschwerpunkt wurde u.a. formuliert: „Stärkung der städtischen Zentren, des Einzelhandels und der Nahversorgung“.

Als konkretes Projektbeispiel wird der Neubau eines Nahversorgungszentrums in Ammendorf am ehemaligen HAVAG-Depot südlich der Schachtstraße dargestellt.

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 wird den Zielstellungen des ISEK entsprochen.

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

Im 2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (geändert am 27.05.2015 und 27.03.2019) heißt es im Kapitel 8.2. Standortstruktur/Zentrenmodell unter Nahversorgungszentren: „Bei den Zentren des Typs C (*Anmerkung: gemeint sind Nahversorgungszentren*) handelt es sich um lokale Versorgungszentren, die überwiegend der wohnortnahen Nahversorgung dienen und dort auch ihren Angebotsschwerpunkt haben.

Vereinzelt treten Einzelhandelsangebote im mittelfristigen Bedarfsbereich (z.B. Bekleidung, Schuhe, Haushaltswaren) hinzu.“

Entsprechend der Begründung zum Beschluss zur Aufnahme des Nahversorgungszentrums Ammendorf in das Einzelhandelskonzept sollen die an dem Standort anzusiedelnden Betriebe nach den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, schwerpunktmäßig nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der Halleschen Sortimentsliste führen. Ergänzend sind aber auch Betriebe mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten möglich. Diese sollten sich dann aber der Nahversorgungsfunktion unterordnen.

Die für den dritten Baukörper im Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 geplanten 700 m² Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Sortiment Bekleidung ordnen sich der nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes und des Drogeriemarktes (zusammen rund 2.800 m² Verkaufsfläche) unter.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale) wird zurzeit fortgeschrieben. Der Entwurf mit Stand Februar 2019 hat öffentlich ausgelegen. Dieser Entwurf des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes benennt als Zentrale Versorgungsbereiche neben dem Hauptzentrum Altstadt und Nebenzentren als dritte Kategorie Nahversorgungszentren. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 112.1 liegt innerhalb des Nahversorgungszentrums Ammendorf. Als Entwicklungsziel

ist unter anderem benannt: Weiterentwicklung des Angebotes des Nahversorgungszentrums insbesondere im Bereich der ergänzenden Funktionen zur Ausstattung des Nahversorgungszentrums. Für die Zielstellung, im Sondergebiet 3 Einzelhandel (SO-EH3) auch die Ansiedlung zentrenrelevanter Nutzungen zu ermöglichen, wurde seitens der Vorhabenträgerin eine entsprechende Auswirkungsanalyse erstellt.

4.2.5. Klimapolitisches Leitbild/Klimaschutzkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Für die Stadt Halle wurde ein Klimaschutzkonzept erarbeitet. In diesem Konzept sind strategische Handlungsansätze für die Verbesserung der Klimapolitik enthalten. Insbesondere wurden praktisch umsetzbare Ziele formuliert. Der Stadtrat nahm in seiner Sitzung am 27.02.2013 das Dokument zur Kenntnis und beauftragte die Stadtverwaltung mit dem Ausarbeiten eines Umsetzungsplanes.

In diesem ist ein Maßnahmenkatalog für unterschiedliche Bereiche enthalten.

Für den Bereich der Stadtentwicklung wird u.a. folgende Maßnahme formuliert:

"SE 1 Klimaschutz und Klimaanpassung in Quartieren und Baugebieten; Ziel: Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Einsparung von CO₂ durch die Bauleitplanung und Anpassung an den Klimawandel".

Im Rahmen der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 wurden bereits Festsetzungen getroffen (z.B. Baumpflanzungen, Begründung einer Lärmschutzwand, kompakte Bauweise) und Maßnahmen durch die Vorhabenträgerin angezeigt (Realisierung eines Green-Building, Integration von Photovoltaik- und Geothermieanlagen) die Klimaschutzaspekte beinhalten. Im Rahmen der bereits erfolgten Bebauung wurden diese realisiert und sind auch in der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 enthalten.

4.2.6. Standortbezogene Auswirkungsanalyse (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Durch die BBE Handelsberatung GmbH wurde eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bekleidungsmarktes (Verlagerung des Textilmarktes) am Standort des Nahversorgungszentrums Ammendorf-Merseburger Straße im Sondergebiet SO-EH3 erstellt (Stand: 09.08.2019).

Im zusammenfassenden Ergebnis der Analyse werden folgende Aussagen getroffen:

- Eine Textilhandelskette betreibt bereits langjährig in Halle in der Merseburger Straße 388, in unmittelbarer Nähe, einen Textilfachmarkt. Die aktuelle Verkaufsfläche des Marktes fällt mit ca. 310 m² unter betreiberspezifischen Aspekten zu niedrig aus, so dass eine Verlagerung und Vergrößerung des Marktes auf einer naheliegenden Potenzialfläche – die sich im Standortverbund mit einem Lebensmittelvollsortimenter und einem Drogeriemarkt befindet – geplant ist. Hier ist der Neubau eines Marktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 700 m² angedacht.
- Der Planstandort an der Merseburger Straße 401 ist als wohnortnah einzustufen und stellt räumliche und funktionale Bezüge zu den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen her. Hinsichtlich der Lagequalität ist der städtebaulich integrierte Standort fußläufig gut aus den angrenzenden Wohnquartieren zu erreichen und leistet einen Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung. Im fußläufigen Nahbereich des Standortes (800 m-Laufweg) leben ca. 2.700 Einwohner, was einem Anteil von ca. 38 % der Bewohner des Ansiedlungsstadtteils Ortslage Ammendorf/Beesen entspricht.
- Der Vorhabenstandort befindet sich in einem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbe- reich. Aktuell verfügt dieses Nahversorgungszentrum („Ammendorf“) über zehn Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.000 m², wovon ca. 86 % (ca. 3.460 m²) mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten belegt sind. Perspektivisch ist – bei einer Nachbelegung des Textilmarktes – ein Anstieg der Gesamtverkaufsfläche auf ca. 4.700 m² zu er-

warten, so dass sich das städtebauliche Gewicht dieser zentralen Handelslage erhöhen wird.

- Der betriebliche Einzugsbereich des Textilbetriebes umfasst auch nach der geplanten Verlagerung die Stadtteile Ortslage Ammendorf/Beesen, Radewell und Osendorf sowie kleinere Bereiche der Stadtteile Silberhöhe und Damaschkestraße. Der Textilfachmarkt kann auf ein Einwohnerpotenzial von ca. 17.900 Personen zurückgreifen, die über ein jährliches Ausgabevolumen für Bekleidung von ca. 7,9 Mio. EUR verfügen.
- Das aktuelle Textilangebot wird in dem betrachteten Einzugsgebiet von drei Betrieben auf einer Verkaufsfläche von rd. 460 m² abgebildet; hierbei handelt es sich um den bestehenden Textilmarkt und zwei Textilgeschäfte. Die Zentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation) des Sortiments liegt in dem Einzugsgebiet nur bei ca. 10 %, so dass der Großteil der Kunden Textilien an anderen Standorten außerhalb des Einzugsgebietes nachfragt.
- Der projektierte Textilfachmarkt wird in seiner Konfiguration von rd. 700 m² Verkaufsfläche in seinem Einzugsgebiet einen Marktanteil von durchschnittlich ca. 10 % erzielen. Somit deckt der Markt nur anteilig die Nachfrage ab, so dass auch nach der Verlagerung bzw. Erweiterung offene Nachfragepotenziale für andere Textilanbieter verbleiben. Der Umsatz des Textilmarktes wird rechnerisch bei ca. 0,9 Mio. EUR p.a. liegen, wobei mit einer Flächenleistung von ca. 1,3 TEUR/m² ein ortsüblicher bzw. ein standortangepasster Wert für diesen Betreiber erreicht wird.
- Der Umsatz der erweiterten Verkaufsfläche wird u.a. aus Verdrängungsumsätzen zu Lasten von bestehenden Textilanbietern aus dem räumlichen Umfeld des Textilmarktes rekrutiert. Die prognostizierten Umsatzverluste liegen für die einzigen beiden Textilanbieter in dem Einzugsgebiet bei 3,3% und damit deutlich unterhalb des Abwägungsschwellenwertes der Unverträglichkeit (ca. 10 %), so dass keine vorhabeninduzierte Absiedlung dieser Anbieter zu erwarten ist. Auf Grund der Geschäftsgröße des Bestandstextilmarktes ist eine Wiederansiedlung eines neuen Textilmarktes unwahrscheinlich, zumal Aldi diese Fläche zur Erweiterung seiner bestehenden Filiale nutzen möchte. Somit wäre bei dieser Fallkonstellation mit einer deutlichen Aufwertung dieses zentralen Versorgungsbereiches zu rechnen.
- Nach der Verlagerung und Erweiterung des Textilmarktes werden sich auf Grund des geringen Angebots an Textilgeschäften in dem betrachteten Einzugsgebiet Kunden- und auch Kaufkraftrückholungen von umliegenden Angebotsstandorten, unter anderem aus den zentralen Versorgungsbereichen Altstadt und Südstadt sowie vom HEP ergeben. Im Worst Case – d.h. bei einer Nachbelegung des Bestandstextilmarktes – sind jedoch keine schädlichen Auswirkungen auf die bestehende Textilbetriebe in zentralen Versorgungsbereichen und auch an sonstigen Angebotsstandorten zu erwarten, was aus der geringen Höhe der jeweiligen Umsatzrückholung (Real-Case 0,3 % und Worst-case 0,7 %) resultiert.
- Für die baurechtliche Bewertung des Projektvorhabens ist entscheidend, ob durch die ausgelösten Umsatzumverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu erwarten sind. Eine Beeinträchtigung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der Stadt Halle ist auf Basis der durchgeführten Analyse nicht zu erwarten, was sich insbesondere aus der geringen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ableitet. Ferner ist ein Abbau von verbrauchernahe Versorgung mit hoher Sicherheit auszuschließen, zumal im Umfeld des Projektstandortes nur ein rudimentäres Angebot an Textilanbieter vorhanden ist.
- Das Projektvorhaben ordnet sich in die Zielsetzungen des Hallenser Einzelhandels- und Zentrenkonzepts – das in der Entwurfsfassung vorliegt – ein und ist somit mit diesem städtebaulichen Entwicklungskonzept kompatibel.

4.3. Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung

Zwei Vorhaben wurden bereits auf Basis des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 in den Baufeldern für die Sondergebiete Einzelhandel 1 und 2 (SO-EH1, SO-EH2) durch den Bau eines Lebensmittel-Vollsortimenters und eines Einzelhandelsbetriebes für Drogeriewaren realisiert. Des Weiteren wurden die erforderlichen Stellplatzanlagen, inneren Erschließungswege, Grünordnungsmaßnahmen und Lärmschutzmaßnahmen errichtet.

Im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 ist die Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Belegung des Baufelds Sondergebiet Einzelhandel 3 (SO-EH3) mit dem zentrenrelevanten Sortiment Bekleidung sowie mit gastronomischen Einrichtungen beabsichtigt.

Des Weiteren ist eine Anpassung der im Rahmen der bereits erteilten Baugenehmigung für die Sondergebiete SO-EH1 und SO-EH2 realisierten Stellplatzanlagen und der Baugrenze des Baufeldes SO-EH3 vorgesehen. Die Anzahl der Stellflächen wurde zugunsten von Grünflächen verringert und das Baufeld der tatsächlichen Planung geringfügig angepasst.

Diese Änderungen berührten insgesamt die Grundzüge der bisherigen Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“. Somit ist es erforderlich, den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1, wie vorliegend, zu ändern.

Störfallbetriebe:

Im Rahmen der Planerarbeitung wurde der Fachbereich Umwelt zu den Auswirkungen der in der Nähe befindlichen Störfallanlage „Rheingas Halle-Saalegas GmbH“ befragt. Nachfolgend ist ein Auszug aus der Stellungnahme wiedergegeben:

Der Standort der Störfallanlage "Rheingas Halle-Saalegas GmbH" befindet sich in der Eisenbahnstraße 9 und damit ca. 400 Meter entfernt vom Plangebiet. Es handelt sich um einen Störfallbetrieb mit Grundpflichten und einer Gesamtlagermenge von 72 Tonnen Flüssiggas. Da Flüssiggas (Propan) im Anhang 1 des KAS 18 (Achtungsabstände- Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse) direkt benannt und der Abstandsklasse 1 mit 200 Metern zugeordnet ist, sind nach unserem aktuellen Kenntnisstand keine Beeinflussungen für den Planbereich zu erwarten.

5. Städtebauliche Bestandssituation

5.1. Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelegenen Flächen befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

5.2. Vorhandene Nutzung und Bebauung

Im Plangebiet befinden sich die Baulichkeiten des Lebensmittelmarktes und des Drogeriemarktes sowie die fast vollständig realisierten Stellplätze und Freiflächen für das Nahversorgungszentrum Ammendorf. Die Nutzungen in der Umgebung sind hauptsächlich wohnlich geprägt. In den verbleibenden, angrenzenden Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 112 „Industrie- und Gewerbepark Ammendorf Merseburger Straße / Schachtstraße“ sind konkrete Zulässigkeiten für ggf. künftige Nutzungen geregelt. Direkt gegenüber des Plangebietes der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ befindet sich, westlich der Merseburger Straße, eine Wohnbaufläche.

Objekte des Denkmalschutzes befinden sich nicht im Plangebiet.

Das Umfeld ist durch eine Mischnutzung geprägt, welche vorwiegend aus Kleingewerbe, Wohnen und Handel besteht. Im Umfeld sind außerdem verschiedene Gewerbebetriebe vorhanden, welche zum großen Teil dem produzierenden Gewerbe angehören. Des Weiteren sind verschiedene Ärzte, Freizeitangebote (Sportplatz), Gaststätten und Cafés, Hotels und Pensionen, Schulen (Sekundarschule, Grundschule), ein Kindergarten, Angebote im Fitnessbereich sowie eine Kleingartenanlage im unmittelbaren Umfeld existent.

Östlich des Plangebietes treten verschiedene Brachflächen in Erscheinung. Diese bilden den Übergang zur östlich befindlichen Bahntrasse.

5.3. Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

Der Einzelhandelsstandort befindet sich in einer verkehrlich gut erreichbaren Lage östlich der Merseburger Straße und ist über diese innerörtlich und überörtlich erreichbar. Grundstückszufahrten bestehen über die Merseburger Straße und die Leo-Herwegen-Straße.

Die Haltestelle Kurt-Wüsteneck-Straße der Straßenbahnlinie 5 befindet sich unmittelbar am Einzelhandelsstandort (Merseburger Straße, am westlichen Plangebietsrand).

Die Haltestelle einer Buslinie (Südstadt – Beesen – Ammendorf – Osendorf) befindet sich ebenfalls direkt westlich an das Plangebiet angrenzend in der Merseburger Straße.

Die fußläufige Anbindung ist über die straßenbegleitenden Gehwege der umliegenden Verkehrsflächen möglich. Entsprechende Zugänge zum Grundstück wurden realisiert.

Eine Anbindung für Fahrradfahrer ist mit den vorhandenen straßenbegleitenden Radwegen entlang der Merseburger Straße gewährleistet.

5.4. Sonstige technische Infrastruktur

Im Rahmen der bereits erfolgten Bebauung (SO-EH1 und SO-EH2 sowie der Verkehrsinfrastruktur) wurden alle erforderlichen verkehrstechnischen und stadtechnischen Erschließungsmaßnahmen realisiert, so dass das Plangebiet vollständig erschlossen ist.

Zulassung gastronomischer Einrichtungen:

Mit der Zulassung gastronomischer Einrichtungen ist, sofern eine Speisezubereitung erfolgt und/ oder Rücklaufgeschirr anfällt, ein Fettabscheider nach DIN EN 1825 zwingend erforderlich. Mit dem Entwässerungsantrag ist die Bemessung des geplanten Fettabscheiders gemäß DIN EN 1825-2 von 2002, Punkt 6.2.1 b - Berechnung des maximalen Schmutzwasserabflusses auf der Grundlage der in die Abscheideranlage für Fette entwässernden Kücheneinrichtungsgegenstände - vorzulegen.

5.5. Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

Ausführungen zu Natur- und Landschaft sowie den natürlichen Gegebenheiten sind unter Teil B – Umweltbericht detailliert enthalten.

5.6. Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten

Schall/Lärm:

Zur Beurteilung von Auswirkungen bezüglich Lärm/Schall wurde im Rahmen der Projektentwicklung ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse wurden in den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 integriert. Die 1. Änderung hat keine Auswirkungen auf die Ergebnisse des Gutachtens, da sie zu keiner Erhöhung des Verkehrsaufkommens führt (siehe Pkt 7.3).

Sonstige Immissionen:

Lichtimmissionen:

Als relevante Anlagen können im Plangebiet Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen benannt werden. Im Rahmen der Objektplanung wurden und werden Ausführungen in die vorliegende Baugenehmigung integriert, die eine Blendwirkung auf die umgebende Wohnnutzung ausschließen.

Elektromagnetische Felder ("Elektrosmog"):

Beeinträchtigungen des Plangebietes durch Elektrosmog (Hochspannungsleitungen, Transformatoren usw.) sind nicht erkennbar.

Verschattung durch Neubebauung:

Eine Verschattung durch Neubebauung von schutzwürdigen Nutzungen (Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung) kann aufgrund der geplanten Gebäudeanordnung ausgeschlossen werden.

Generell sind bei der Bewertung von möglichen Immissionen die geltenden Vorschriften und Regelwerke zu beachten.

Niederschlagswasser:

Das anfallende Niederschlagswasser wird über Regenwasserleitungen in das städtische Kanalsystem nach den Vorgaben der HWS abgeleitet.

Der im Plangebiet anstehende Baugrund (Terrassenschotter als oberster Grundwasserleiter) weist eine relativ hohe hydraulische Durchlässigkeit auf, die für Versickerungen in Rigolen ab einer Tiefe von 2,00 m geeignet ist.

Altlasten:

Auszug aus Untersuchungen zum Standort durch das Ingenieurbüro GEOTECH Bad Lauchstädt (Bericht aus dem Jahr 2003) – siehe Pkt. 2.1 des Umweltberichtes.

„Großräumige umweltrelevante Bodenkontaminationen sind nicht vorhanden, lokal erhöhte Schadstoffwerte zwischen den Bohransatzpunkten können aber nicht sicher ausgeschlossen werden.“

Die genannten Vorbelastungen durch umweltgefährdende Stoffe sind im Rahmen von Bauarbeiten besonders berücksichtigt worden und weiterhin zu berücksichtigen, damit keine neuen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden entstehen.

Kampfmittelgefährdung:

Das Vorhaben befindet sich im kampfmittelbelasteten Bereich (ehem. Bombenabwurfgebiet). In diesem Gebiet sind somit Funde von Kampfmitteln, insbesondere von Bombenblindgängern, möglich. Vor der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen sind die Flächen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder ein geeignetes Privatunternehmen überprüfen zu lassen.

Bei erdeingreifenden Maßnahmen ist mindestens 16 Wochen vor Beginn ein Antrag an die Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Süd; 06110 Halle, Merseburger Str. 06 als zuständige Gefahrenabwehrbehörde zu stellen, um die weitere Verfahrensweise abzustimmen.

Baugrund:

Aussagen zu den Bodenverhältnissen werden innerhalb des Umweltberichtes, Teil B gegeben.

Artenschutz:

Der Artenschutz ist durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 112.1 nicht betroffen.

Biotope:

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Schutzgebiet nach nationalem Recht noch im Bereich eines gesetzlich geschützten Biotops.

6. Planungskonzept

6.1. Städtebauliches Konzept / Vorhabensbeschreibung

Das grundlegende Ziel der Planung besteht in der Schaffung der Voraussetzungen für die Verbesserung der städtischen Nahversorgung der Ortslagen Ammendorf, Radewell und Osendorf durch die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums in Ammendorf gemäß des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Halle/Saale. Durch die Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche auf 3.500 m² wird einer Schädigung der vorhandenen Handelsstruktur im Umfeld des Plangebietes vorgebeugt.

Der Standort ist siedlungsstrukturell integriert, besitzt einen räumlichen Bezug zum umliegenden Wohnbereich und kann zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung in Bereich Ammendorf beitragen (Übernahme einer Nahversorgungsfunktion). Durch seine siedlungsintegrierte Lage ist der Planbereich besonders für die nichtmotorisierte Bevölkerung, die auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesen sind, interessant.

Es wird eine Verkaufseinheit für einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer konkreten Größenvorgabe versehen. Ergänzende Angebote im Bereich Drogeriewaren und der nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimente gemäß Hallescher Sortimentsliste können vorgenommen werden, Die Gesamtverkaufsfläche darf nicht überschritten werden. Des Weiteren ist eine Zulässigkeit von Dienstleistungsbetrieben und -einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung zulässig. Diese sind Gegenstand des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Dem Bebauungsplan liegt eine Objekt- und Freiraumplanung zu Grunde, in der die städtischen Vorgaben zur Gebäudeanordnung/ -gestaltung und damit verbunden zur Realisierung einer städtebaulich beabsichtigten Flächenbelegung Beachtung fanden. Teilweise wurde eine straßenbegleitende Bebauung zur Merseburger Straße realisiert (Drogeriemarkt), die ihre Fortsetzung in einer „grünen Raumkante“ (Baumpflanzungen) finden wird.

Entlang der Leo-Herwegen-Straße werden ebenfalls die straßenbegleitenden Strukturen gemäß Altbestand realisiert (Lebensmittel-Vollsortimenter; Einzelhandelsbetrieb).

Entlang der Karl-Peter-Straße war die Errichtung einer begrünten Lärmschutzwand erforderlich, die gleichzeitig die Funktion einer straßenbegrenzenden Raumkante übernimmt und somit zur Geschlossenheit des Quartiers beiträgt. Die planerische Zielstellung besteht u.a. darin, die direkt angrenzende Wohnnutzung vor unzumutbaren Beeinträchtigungen zu schützen.

Die Freiraumplanung sieht die Realisierung der erforderlichen Stellflächen und deren Zufahrten sowie die Verkehrsführung für Lieferverkehr und die unterschiedlichen Nutzergruppen vor. Anbindungen für den motorisierten Verkehr bestehen zur Merseburger Straße und zur Leo-Herwegen-Straße. Separate fußläufige Anbindungen existieren zur Karl-Peter-Straße und zur Merseburger Straße (2 Anbindungen). Markierungen für Fußgänger auf den Asphaltflächen tragen zur funktionalen Zonierung der Verkehrsräume bei. Die Zugänglichkeit der einzelnen Märkte erfolgt vom Parkplatz aus.

Die konkreten Darstellungen zur Freiraum- und Verkehrserschließung sind im Plan 2 – Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 beinhaltet die Ergänzung der zulässigen Sortimente für das Baufeld SO-EH3 mit dem zentrenrelevanten Sortiment Bekleidung mit einer Verkaufsflächenobergrenze von 700 m² sowie die Ergänzung der Zulässigkeit von Gastronomieangeboten.

Des Weiteren erfolgt eine Konkretisierung zu den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes bezüglich der Realisierung der PKW-Stellplätze und der Freiflächen sowie eine Aktualisierung der der Baugrenze des Baufeldes SO-EH3.

6.2. Freiraum- und Grünordnungskonzept

Durch die Umgestaltung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des NVZ Ammendorf erfolgten eine Verringerung der Versiegelung und eine Durchgrünung der Planflächen mit neuen Grünstrukturen (Einzelbäume, Grünflächen). Durch die Reduzierung der Abmessungen und Reduzierung der Anzahl der PKW Stellplätze wurde gegenüber dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan eine geringere Fläche versiegelt, die Grundflächenzahl 0,8 ist weiterhin Planungsziel. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1, 1. Änderung festgesetzten Baumpflanzungen wurden bereits weitestgehend umgesetzt.

6.3. Verkehrskonzept

Generell galt es, eine Verkehrsanbindung der Planfläche unter Beachtung der Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer und der bestehenden Verkehrsbedingungen umzusetzen.

Für die Anbindung des Einzelhandelsstandortes sind zwei kombinierte Ein- und Ausfahrten für den Kfz-Verkehr errichtet worden. An der Westflanke wird das Grundstück unmittelbar an die Merseburger Straße angebunden. Rückwärtig ist eine zweite Anbindung an die Leo-Herwegen-Straße realisiert worden.

Zugangsmöglichkeiten für Fußgänger existieren von der Merseburger Straße, der Leo-Herwegen-Straße und der Karl-Peter-Straße. Im Vorhaben und Erschließungsplan erfolgt die Kennzeichnung von zwei Fußwegeverbindungen von der Merseburger Straße bis zum Nahversorger zur Vermeidung von Gefährdungen.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch Bus und Bahn gegeben. Die Haltestelle („Kurt-Wüsteneck-Straße“) befindet sich in unmittelbarer Nähe an der Merseburger Straße. Beidseitig der Merseburger Straße sind Radverkehrsanlagen vorhanden, so dass das Nahversorgungszentrum für Radfahrer erreichbar ist. Auf dem Gelände sind Fahrradabstellmöglichkeiten gegeben. Somit kann auch die nichtmotorisierte Bevölkerung vom Nahversorgungszentrum profitieren.

Durch den Verkehrsgutachter wurde eine „Einschätzung zu den Auswirkungen der 1. Änderungen“ (Stand: 11.11.2019) vorgenommen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 (Integration des Sortimentes Bekleidung sowie gastronomischer Angebote) keine relevanten verkehrsplanerischen bzw. verkehrstechnischen Auswirkungen auf die Verkehrsanbindung des Gebietes entstehen.

Die für das mittel- bis langfristige Erschließungskonzept des Einzelhandelsstandortes existierenden Abhängigkeiten zu den Straßenausbauplanungen der Merseburger Straße in diesem Abschnitt bleiben bestehen.

Im Rahmen der Umgestaltung der Merseburger Straße erfolgte eine Anpassung des Haltestellenstandortes der Stadtbahn (Haltestelle „Kurt-Wüsteneck-Straße“), so dass Regelungen zum Ausfahren aus dem Plangebiet auf die Merseburger Straße mittels Ampelanlage nicht mehr erforderlich sind (nachfolgend Auszug aus der Baugenehmigung – 6. Nachtrag vom 07.02.2019).

„Mit verkehrsbehördlicher Anordnung erfolgte am 21.06.2018 die Verlegung der Straßenbahnhaltestelle „Kurt-Wüsteneck-Straße“. Somit befindet sich die neue Zufahrt zum Nahversorgungszentrum Ammendorf vor der Haltestelle. Damit besteht unter der Voraussetzung, dass entsprechend den Regelungen des §10 StVO ein- und ausgefahren wird, die dringende Notwendigkeit einer Signalisierung der Ausfahrt nicht mehr.“

Die Erreichbarkeit des Plangebietes von der Haltestelle ist über einen am nördlichen Plangebietsrand verlaufenden Gehweg gesichert und auf kurzem Wege möglich

7. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1. Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)

Das Nahversorgungszentrum mit seiner Gesamtverkaufsfläche von 3.500 m² stellt einen großflächigen Einzelhandelsstandort dar. Mittels vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“, 1. Änderung, wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes durch die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geschaffen. Im Plangebiet wurde in der Sondergebietsfläche SO-EH1 ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittel-Vollsortimenter mit integriertem Getränkemarkt) und in der Sondergebietsfläche SO-EH2 ein Drogeriemarkt realisiert. In der Sondergebietsfläche SO-EH3 werden im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 112.1 die Zulässigkeiten für das zentrenrelevante Sortiment Bekleidung mit einer Verkaufsfläche von 700 m² und von gastronomischen Angeboten geschaffen werden. Die festgesetzte Gesamtverkaufsfläche des Planbereiches von 3.500 m² und die sonstigen Sortimentsbegrenzungen werden übernommen.

7.2. Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen

Textliche Festsetzung 1.2 (siehe Plan 1):

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

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag (vor Satzungsbeschluss zu schließender Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin gemäß § 12 BauGB) verpflichtet.

Im Durchführungsvertrag werden die inhaltlichen Nutzungen der einzelnen Baufelder konkret geregelt.

Die Baufelder SO-EH1 und SO-EH2 wurden bereits gemäß den Festsetzungen realisiert. Im Baufeld SO-EH3 ist die Realisierung eines weiteren Einzelhandelbetriebes vorgesehen, der inhaltlich jedoch noch nicht abschließend konkretisiert werden kann. Aufgrund von Entwicklungen im Einzelhandel soll eine Erweiterung der Möglichkeiten um das Sortiment Bekleidung als zentrenrelevantes Sortiment erfolgen.

Die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kollidiert häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung und -betreibung auf geänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können.

Deshalb hat der Gesetzgeber in § 12 Abs. 3a BauGB die Möglichkeit geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allgemeine Festsetzungen zu beschränken und durch einen entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag auszulagern.

Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant.

Die 1. Änderung wirkt sich auf das im Durchführungsvertrag zum rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan fixierte Konzept aus. Im Verlauf des Verfahrens zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 werden die Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag zum rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ bezüglich der Erfüllung geprüft und anteilig in einen neuen Durchführungsvertrag erneut aufgenommen.

7.2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

Das Plangebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt (§ 11 Abs. 3 BauNVO).

Textliche Festsetzung „Sondergebiet Einzelhandel“:

Für das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“, bestehend aus den Baufeldern SO-EH1, SO-EH2 und SO-EH3, wird eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 3.500 m² festgesetzt.

SO-EH1: *Zulässig ist ein Lebensmittel-Vollsortimenter, einschließlich Backshop und Cafe, mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m²*

SO-EH2: *Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb für Drogeriewaren mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m².*

SO-EH3: *Zulässig sind ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m² mit nahversorgungs-, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß dem nachfolgenden Auszug aus der Halleschen Sortimentsliste sowie der Versorgung der Bevölkerung dienende Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Einrichtungen.*

Hallesche Sortimentsliste:

Nahversorgungsrelevante Sortimente
<i>Back- und Fleischwaren Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel Getränke Nahrungs- und Genussmittel pharmazeutische Artikel, Reformwaren Schnittblumen Topfpflanzen (Zimmerpflanzen)/Blumentöpfe und Vasen (Indoor) Zeitungen/Zeitschriften</i>
Zentrenrelevante Sortimente
<i>Bekleidung</i>
Nicht zentrenrelevante Sortimente
<i>Angler- und Jagdartikel Bettwaren/Matratzen Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware) Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) Fahrräder und technisches Zubehör Farben/Lacke Kamine/Kachelöfen Lampen, Leuchten, Leuchtmittel Möbel Tapeten Teppiche (Einzelware) Zoologische Artikel, lebende Tiere</i>

Das Plangebiet an der Merseburger Straße ist städtebaulich integriert und liegt verbraucher-nah. Es stellt räumliche und funktionale Bezüge zu den umliegenden Wohnbereichen im Stadtteil Ammendorf dar. Der Standort ist gut an den ÖPNV sowie das lokale Fußgänger- und Radwegenetz angebunden.

Im bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept (geändert am 27.05.2015 und 27.03.2019) der Stadt Halle ist der Bereich Bestandteil des ausgewiesenen Nahversorgungszentrum Ammendorf.

Die Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche dient der Sicherung der Nahversorgungsfunktion und dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in ihrer städtebaulichen Funktion. Sie steht im Einklang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Im Baufeld SO-EH1 erfolgte die Realisierung eines Lebensmittel-Vollsortimenters, einschließlich Backshop und Cafe, mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² vorgesehen. Dieser dient der gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept geforderten Sicherung einer räumlich und funktional abgestuften und ausgewogenen Nahversorgungsstruktur in Halle. Die Angebotsstruktur im Einzugsgebiet des Planbereiches ist deutlich discountorientiert, so dass mit einem Lebensmittel-Vollsortimenter ein qualitativ höherwertiges Angebot geschaffen wurde. Der qualifizierte Lebensmittelbedarf wird auf diese Weise abgedeckt. Durch die Integration eines Backshops und eines Cafes wird den örtlichen Anbietern eine Möglichkeit der Eröffnung einer Zweigstelle geboten.

Im Baufeld SO-EH2 ist ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² zulässig. Der Drogeriemarkt führt ein nahversorgungsrelevantes Sortiment und ist vorwiegend auf die Nahversorgung des Umfeldes des Plangebietes ausgerichtet. Ferner ist in den Stadtteilen Ammendorf und Radewell aktuell kein Drogeriemarkt ansässig. Innerhalb dieses Sortimentes besteht derzeit eine Unterversorgung, die es zu beseitigen gilt.

Im bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird unter Punkt 4 des Leitsatzes 1 folgendes dargelegt: „In den Nahversorgungszentren soll eine zur Ergänzung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes abgestimmte Entwicklung mit den höherstufigen Zentren vorgenommen werden (i.d.R. bis zu 800 m² konzeptkonform)“. Da die Verkaufsfläche des projektrelevanten Textilfachmarktes unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegt sowie die Fläche des Textilmarktes (ca. 700 m²) deutlich geringer als die Fläche der Handelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet (ca. 2.800 m²) ausfällt, ist das geplante Ansiedlungsvorhaben des Textilfachmarktes als konzeptkonform zu bewerten.

Negative Auswirkungen entstehen somit nicht und wurden in einer Auswirkungsanalyse konkret betrachtet (siehe Pkt. 4.2.6).

Die Zulässigkeit von gastronomischen Angeboten stärkt die Angebotsvielfalt im Nahversorgungszentrum und schafft ein ergänzendes Angebot. Gleichzeitig wird auf diese Weise die Ansiedlung von örtlichen Gewerbetreibenden unterstützt, indem Ansiedlungsmöglichkeiten eröffnet werden.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) als Obergrenze festgesetzt.

Zeichnerische Festsetzung:

GRZ = 0,8

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem zulässigen Höchstwert der BauNVO für Sondergebiete.

Ein entsprechender Versiegelungsgrad bis zu 0,8 war auch bisher schon im Bebauungsplan Nr. 112.1 für das Vorhabengrundstück festgesetzt. Durch die GRZ von 0,8 ist die optimale Flächenausnutzung einer innerstädtischen Brachfläche möglich.

Textliche Festsetzung 2.1:

Maximal zulässige Gebäudehöhe:

Gebäudehöhe: Sie stellt die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel (bei Pultdächern höchster Punkt des Dachschenkels

mit der Außenfassade) dar. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. Bei Flachdächern gilt als Dachbegrenzungskante der oberste Anschluss der Außenwand (erforderliche Umgrenzungen, z.B. bei kiesbedeckten Dächern, sind einzubeziehen). Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die ausgewiesene Bezugshöhe von 96,09 m ü. NHN.

Die festgesetzte Gebäudehöhe entspricht den Vorgaben des Bauvorhabens. Sie dient u.a. dazu, Beeinträchtigungen des Stadtbildes durch untypische Gebäudehöhen auszuschließen. Die Gebäudehöhen sind so ausgelegt, dass sich die Vorhaben in den vorhandenen Bestand einfügen. Überformungen werden vermieden.

Die Festlegung der Gebäudehöhe bedingt sich aus den Höhen der bereits vorhandenen Gebäude.

Textliche Festsetzung 2.2:

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung ist pro Einzelgebäude flächenmäßig bis zu 10% zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist unter Beachtung des oberen Bezugspunktes bis maximal 1,50 m zulässig.

Diese Festsetzung ist technisch bedingt erforderlich, um die Gebäude gemäß Anforderungen an den Stand der Technik ausrüsten zu können. Des Weiteren machen sich technologisch bedingte Anlagen für Arbeitsprozesse erforderlich, die Dachaufbauten zur Folge haben (z.B. Lüftungsanlagen).

Textliche Festsetzung 2.3

Fahnenmaste, ein Pylon und eine Einfahrtsstele sind bis zu einer maximalen Höhe von 8,00 m zulässig.

Mittels Höhenbegrenzung soll eine Realisierung überdimensionaler und massiver Werbeelemente vermieden werden, die das Straßenbild negativ beeinflussen können.

Weiterführende Festsetzungen zu Werbeanlagen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Die festgesetzten Werte wurden gemäß dem konkreten Vorhaben ermittelt und halten die zulässigen Obergrenzen des § 17 BauNVO ein.

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl, der maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie deren zulässigen Überschreitungen und die Festsetzungen zu der Höhe von Fahnenmasten, Pylonen und Stelen bleiben unverändert erhalten.

Durch die im Durchführungsvertrag und Vorhaben- und Erschließungsplan verankerten eingeschossigen Vorhaben wird die Obergrenze für die Geschossflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO nicht berührt.

7.2.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB)

Da im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein konkretes Bauvorhaben realisiert wird, welches auf einer Objekt- und Freiraumplanung basiert, wird auf die Festlegung einer Bauweise verzichtet. Die Baugrenzen sind so festgelegt, dass sie den Gebäudebestand definieren und geringfügige Spielräume zulassen.

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

Die überbaubare Fläche wird mittels Baugrenzen festgesetzt.

Die Festsetzung der Baugrenzen entspricht nach Länge und Breite dem Vorhaben und lässt zusätzlich geringfügige Spielräume (+/- 50 cm) gegenüber den Außenmaßen des Grundris-

ses zu. Dies wird ermöglicht, um bei späteren Umbauten und baulichen Änderungen nicht zu enge Vorgaben zu setzen.

Mittels Baugrenzen wird die Anordnung der Gebäude gezielt gesteuert und entsprechend dem konkreten Vorhaben umgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen stellen das Ergebnis einer Bebaubarkeitsprüfung des Standortes unter städtebaulichen und wirtschaftlichen Aspekten dar.

Bei der Festlegung der Baugrenzen und damit verbunden der Gebäudeanordnung fand auch die Erschließung und Anlage von erforderlichen Stellplätzen im Plangebiet Beachtung.

7.2.5. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Plangebiet sind Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Im Zusammenhang mit den erteilten Baugenehmigungen für die Sondergebiete SO-EH1 und SO-EH2 wurde eine Konkretisierung zu den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1, bezüglich der Realisierung der PKW-Stellplätze und der Freiflächen, vorgenommen.

In diesen Bereichen wurden die für den jeweiligen Einzelhandelsbetrieb benötigten Stellplätze und die erforderlichen Erschließungswege/-bereiche der inneren Erschließung bereits realisiert.

7.3. Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ für das Plangebiet festgesetzte Verkehrserschließung bleibt unverändert.

Im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 wurde geprüft, ob aus der Ergänzung der Sortimentszulässigkeit eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens resultieren kann.

Hierfür wurde das Planungsbüro (Planungsbüro SVU Dresden), welches die „Verkehrsuntersuchung Neubau Einkaufsmarkt Merseburger Straße in Halle (Saale)“ (Stand: 16.06.2016) durchgeführt hat, zu einer ergänzenden Stellungnahme aufgefordert.

Ergebnis (Planungsbüro SVU Dresden; Stand: 11.11.2019):

"Zu der von Ihnen geschilderten nochmalige Anpassung der Verkaufsraumflächen am Einzelhandelsstandort an der Merseburger Straße in der Stadt Halle / Saale (Textilfachmarkt mit 700 statt 650 m²) ergeben sich aus verkehrsplanerischer Sicht folgende Anmerkungen zu den Auswirkungen:

Die rechnerisch zusätzlich entstehenden Verkehrsmengen für die Summe der Ein – und Ausfahrten sind mit 1 - 2 Fahrzeugen pro Stunde gering. Zudem sind die Verkaufsraumflächen immer noch deutlich geringer, als im Verkehrskonzept berücksichtigt (900 m²). Hinzu kommen die günstigeren sortimentsbezogenen Kennwerte für das Kundenverkehrsaufkommen (Textilmarkt < Zoofachmarkt).

Entsprechend ergeben sich weiterhin keine relevanten verkehrsplanerischen bzw. verkehrstechnischen Auswirkungen. Eine tiefere Nachberechnung ist nicht erforderlich."

Innere Erschließung

Für die Anbindung des Einzelhandelsstandortes sind zwei kombinierte Ein- und Ausfahrten für den Kfz-Verkehr geplant (zeichnerische Festsetzung – siehe Plan 1). An der Westflanke wird das Grundstück unmittelbar an die Merseburger Straße angebunden.

Rückwärtig ist eine zweite Anbindung an die Leo-Herwegen-Straße entstanden.

In der Planzeichnung sind die entsprechenden Ein- und Ausfahrtsbereiche dargestellt (siehe Plan 1).

Die „Fläche für Stellplätze“ beinhaltet neben den Stellplätzen selbst auch die Verkehrswege der inneren Erschließung. Die Verkehrsflächen der inneren Erschließung sind für die jeweiligen Nutzergruppen ausgelegt und wurden unter Beachtung des Lieferverkehrs im Objektplan (Plan 2 - Vorhaben- und Erschließungsplan) dargestellt.

Geh- und Radwege

Das Plangebiet ist an die Gehwege des umliegenden Straßennetzes angebunden. Es bestehen drei fußläufige Zugangsmöglichkeiten, zwei zur Merseburger Straße und eine zur Karl-Peter-Straße.

Im Plangebiet selbst werden zwei Hauptfußwegeverbindung im Verkehrsraum markiert (Ausbildung eines andersfarbigen Gehwegstreifens), durch Bordsteine von den Stellflächen abgegrenzt und so für die Fußgänger ein „geschützter Bereich“ definiert.

Entlang der Merseburger Straße verlaufen beidseitig straßenbegleitende Geh- und Radwege. Eine direkte Anbindung an das Plangebiet ist möglich.

Vor den jeweiligen Einzelhandelsbetrieben sind Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vorgesehen. Die Planung dieser Anlagen erfolgt nach der "Richtlinie zur Gestaltung von Fahrradabstellplätzen in der Stadt Halle".

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr kann im Plangebiet realisiert werden. In der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 112.1 sind Flächen für Stellplätze zeichnerisch festgesetzt.

ÖPNV

In der Merseburger Straße verkehrt die Straßenbahnlinie 5, welche von Kröllwitz über das Stadtzentrum alle 15 Minuten bis nach Halle-Ammendorf, sowie in einem 30-Minuten-Takt weiter nach Bad Dürrenberg, verkehrt. Unmittelbar in Höhe des Plangebietes befindet sich die Haltestelle „Kurt-Wüsteneck-Straße“. Diese wird parallel auch durch eine Buslinie bedient, welche zwischen Osendorf und Südstadt verkehrt. Während die Straßenbahn die Nord-Süd-Erschließung gewährleistet, sichert die im 30-Minuten-Takt verkehrende Buslinie die Ost-West-Verknüpfung. Die Buslinie nutzt hierbei lediglich zwischen Kurt-Wüsteneck-Straße und Regensburger Straße die B 91.

Eine ausreichende Anbindung des Standortes an den ÖPNV ist gewährleistet und besonders für die nichtmotorisierte Bevölkerung bzw. den Nahbereich von Bedeutung.

7.4. Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 18 lit. b, Nr. 20, Nr. 25, Nr. 26 und Abs. 1a BauGB)

Das Freiraumkonzept für das Nahversorgerzentrum gliedert sich in zwei Teilbereiche:

- Schutz von erhaltungswürdigen Bäumen, die nicht aufgrund der Neuplanung gefällt werden mussten
- Kompensationspflanzungen gemäß Baumschutzsatzung für zu fällende, schutzwürdige Bäume

Textliche Festsetzung 4.1

Es wird das Anpflanzen und die dauerhafte Erhaltung von 33 hochstämmigen Laubbäumen festgesetzt. Der Abstand zwischen 2 Bäumen muss mindestens 10 m betragen.

Für die straßenbegleitenden Bäume entlang der Merseburger Straße und der Leo-Herwegen-Straße wird die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., aus extra weitem Stand, mit Ballen, StU 16-18 cm festgesetzt. Für alle weiteren im Plangebiet zu pflanzenden

Bäume wird die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, StU 12-14 cm festgesetzt. Die Größe der Baumscheiben wird auf mindestens 6 m² festgesetzt. Geringfügige Abweichungen der Pflanzstandorte sind zulässig.

Im Plangebiet ist die Neupflanzung von 33 hochstämmigen Laubbäumen als Ersatzpflanzung gemäß Baumschutzsatzung für die im Plangebiet zu rodenden Bäume festgesetzt. Im Rahmen der Vorhabenrealisierung erfolgte eine Neupflanzung von 41 Bäumen. Auf diese Weise wird der Verlust kompensiert und gleichzeitig ein Beitrag zum Kleinklima (Verhinderung des Aufheizeffektes) sowie zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes geleistet.

Stellplätze

Textliche Festsetzung 4.2

Für die Flächen für Stellplätze wird die Pflanzung von je einem kleinkronigen Laubbaum als Hochstamm für jeweils 6 Stellplätze festgesetzt. Die Standorte der Einzelbäume können frei gewählt werden, sie müssen die Stellflächen gliedern oder diesen begleitend zugeordnet werden. Die für die Stellflächen zu pflanzenden Bäume sind Bestandteil der 33 Baumersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung. Für die den Stellplätzen räumlich zugeordneten Baumpflanzungen (Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, StU 12-14 cm) sind mindestens 5 verschiedene Arten aus folgender Liste zu verwenden:

- Kegel-Feldahorn (*Acer campestre* ‚Elsrijk‘)
- Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus* ‚Fastigiata‘)
- Kleinkronige Winterlinde (*Tilia cordata* ‚Rancho‘)
- Blumen-Esche (*Fraxinus ornus*)
- Hopfen-Buche (*Ostrya carpinifolia*)
- Japanische Zierkirsche (*Prunus serrulata* ‚Amanogawa‘)
- Purpur-Erle (*Alnus spaethii*)
- Stadt-Linde (*Tilia cordata* ‚Roelvo‘)

Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 zu befestigen.

Die Maßnahme trägt sowohl zur Gestaltung der Stellplatzanlage wie auch zur Verschattung dieser bei. Ein Beitrag zur Minimierung des Aufheizeffektes, zur Verbesserung des Kleinklimas und zur gestalterischen Durchgrünung des Plangebietes wird geleistet.

Im Rahmen der Ausführungsplanung konnten und können aus gestalterischen Gründen weitere Bäume geplant werden, sofern dies nicht anderen Planungszielen sowie technischen Anforderungen (Leitungen, Sichtachsen, etc.) entgegensteht. Insbesondere zur weiteren Begrünung der Stellflächen können zusätzliche Baum- und Strauchpflanzungen umgesetzt werden.

nichtüberbaubaren Fläche :

Textliche Festsetzung 4.3

Die nicht überbaubaren Flächen sind, sofern sie nicht durch Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO belegt sind, mit einer Rasenmischung oder Bodendeckern zu versehen und dauerhaft zu erhalten.

Im Plangebiet sind die neu geplanten Grünflächen (nicht überbaubare Fläche) mit Landschaftsrasen anzusäen. Alternativ kann auch eine Bepflanzung mit Bodendeckern erfolgen. Bezüglich Rasenmischung oder Verwendung von Gehölzarten werden keine weitergehenden Festsetzungen getroffen.

Auf diese Weise wird in den nicht überbaubaren Bereichen ein Beitrag zu Erhaltung der Bodenfunktion, des Kleinklimas sowie der Gestaltung des Gebietes geleistet.

Begrünung der Lärmschutzwand LSW 1

Textliche Festsetzung 4.4

Zwischen LSW 1 und Karl-Peter-Straße sind alle 5 m geeignete Klettergehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zwischen LSW und Karl-Peter-Straße sind Bepflanzungen vorzunehmen. Es sind alle 5 m geeignete Klettergehölze zu pflanzen. Neben einer optischen und gestalterischen Aufwertung wird auf diese Weise auch ein Beitrag zum Mikroklima des Standortes geleistet.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 beinhaltet keine Änderungen der Gestaltungsmaßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes im Bereich der nicht überbaubaren Flächen und der Stellplätze.

Schutz zu erhaltender Bäume

Textliche Festsetzung 4.5

Bäume, die nicht zwingend gefällt werden müssen, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust eines Baumes ist eine Ersatzpflanzung mittels eines standortgerechten Baumes in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, StU 12-14 cm durchzuführen.

Für einige im Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 112.1 vorhandenen Bäume, die nicht zwingend gefällt werden müssen (gesamt 5 Stück), wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB festgesetzt, diese dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Rahmen der Baumaßnahmen ist die Fällung von weiteren Bäumen erforderlich geworden, so dass nur 3 Bäume dauerhaft erhalten werden konnten.

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

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wurde im Zuge der bereits umgesetzten Vorhaben wurde bereits realisiert. Das Plangebiet ist somit vollumfänglich erschlossen.

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

7.6.1. Lärm

Lärmaktionsplan

Die Stadt Halle (Saale) ist mit ca. 240.000 Einwohnern und ca. 1.700 Einwohner pro km² Ballungsraum der Stufe 2 entsprechend EU-Umgebungslärmrichtlinie. Als solcher ist sie verpflichtet, eine Lärmaktionsplanung mit Information und Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen. Der Lärmaktionsplan der Stufe 2 vom Juni 2017 wurde auf Grundlage der Lärmkartierung der dritten Stufe fortgeschrieben. Der Lärmaktionsplan der Stufe 3 ist im Zusammenhang mit dem Plan der Stufe 2 zu verstehen, da dieser den Plan bewertet und ergänzt. Die öffentliche Bekanntgabe erfolgte am 6. Juli 2019 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale).

Als Inhaltsschwerpunkte sind der Straßen- und Straßenbahnverkehr und die von diesen ausgehenden Lärmemissionen benannt. Im Ergebnis wurde ein Maßnahmenkonzept entwickelt.

Für die Merseburger Straße wurden Maßnahmenempfehlungen vorgeschlagen, die ebenfalls in das Stadtbahnprojekt Merseburger Straße integriert sind und im Rahmen dieses Projektes umgesetzt werden sollen.

Untersetzende und konkretisierende Betrachtungen zur Lärmsituation am Planstandort erfolgten im Rahmen eines standortbezogenen Gutachtens und sind im Nachfolgenden dargestellt.

Schalltechnischen Gutachten zum Neubau des Nahversorgungszentrums Ammendorf, Merseburger Straße

Im Rahmen der „Schalltechnischen Gutachten zum Neubau des Nahversorgungszentrums Ammendorf, Merseburger Straße, in Halle (Saale) nach TA Lärm“ (AKUSTIK ROSENHEINRICH UND HARNISCH GBR 26.10.2015, mit Ergänzung vom 15.02.2016) wurde ermittelt, mit welchen schalltechnischen Belastungen an der umgebenden Wohnbebauung gerechnet werden muss. Dazu erfolgten schalltechnische Modellrechnungen für insgesamt 15 im Umfeld des neu geplanten Standortes angrenzende relevante Immissionsorte. Die Berechnungen erfolgten unter Berücksichtigung der unmittelbar an den Standort angrenzenden überlagernden Lärmemissionen der Merseburger Straße (KFZ-Verkehr und ÖPNV-Trassen).

Im Bereich der Immissionsorte IO 7 und IO 8 (beide westlich der Merseburger Straße gegenüber dem Plangebiet) werden die Immissionsrichtwert-Anteile tags um 2 dB und nachts um 3 dB überschritten. Des Weiteren wurde festgestellt, dass die Lärmimmission, herrührend von der Merseburger Straße (öffentlicher Kfz-Verkehr und Straßenbahn) in 100% der Betriebszeit des Marktes die Schalimmission, herrührend vom Betrieb des Marktes, um mindestens 15 – 20 dB überschreiten. Somit liegt ein ständig vorherrschendes Fremdgeräusch gemäß Abschnitt 3.2.1 der TA-Lärm vor.

Aufgrund der Überlagerung sowie aus städtebaulichen Gründen kann auf die Realisierung von Schallschutzmaßnahmen entlang der Merseburger Straße verzichtet werden. Mit der Zentrenausweisung des Standortes (Nahversorgungszentrum) für die Bevölkerung des im Einzelhandelskonzept definierten Versorgungsbereiches ist eine hohe Akzeptanz des Standortes in der Bevölkerung gegeben. Mit der Ausweisung des Nahversorgungszentrums wurde auf die vorhandenen Bedürfnisse der Bevölkerung eingegangen.

Des Weiteren sind folgende, städtebauliche Gründe zu nennen, die aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) entlang der Merseburger Straße ausschließen:

- historisch belegbar ist die Einsehbarkeit des Standortes; das Areal wurde straßenseitig nicht durch Mauern/Gebäude gefasst (es existierte keine geschlossene, straßenbegleitende Raumkante)
- das Depot präsentierte sich zur Merseburger Straße offen, über einen vorgelagerten Platz mit der Merseburger Straße verbunden
- die Erschließung des Plangebietes von der Merseburger Straße (Einfahrt) bedarf sehr großer Einfahrtsradien, so dass nur eine geringe Länge einer Lärmschutzwand verbleiben würde, die keinerlei Schutzfunktion mehr übernehmen könnte; die Realisierung wäre uneffektiv.

Zusammenfassung:

Die Immissionskontingente werden am Tag und in der ungünstigsten Nachtstunde eingehalten bzw. sind als nicht relevant anzusehen. Eine straßenbegleitende Lärmschutzwand entlang der Merseburger Straße ist nicht erforderlich, wenn folgende Aspekte berücksichtigt werden.

- Die Befahrung des Parkplatzes durch Pkw erfolgt ausschließlich über die beiden Ein- und Ausfahrten der Merseburger Straße und der Leo-Herwegen-Straße
⇒ Dies ist gemäß Erschließungssystem nicht anders möglich.
- Die Befahrung der Anlieferung durch Lkw erfolgt ebenfalls über die beiden Ein- und Ausfahrten der Merseburger Straße und der Leo-Herwegen-Straße
⇒ Dies ist gemäß Erschließungssystem nicht anders möglich.
- Alle Fahrwege der Pkw und Lkw sind zu asphaltieren.
⇒ Festsetzung erfolgt im Durchführungsvertrag
- Eine Befahrbarkeit des Parkplatzes durch Pkw nach Schließung des Marktstandortes in der Nachtzeit ist durch geeignete Maßnahmen (Beschilderung oder Beschränkung) auszuschließen.
⇒ Festsetzung erfolgt im Durchführungsvertrag
- Gemäß dem bisherigen Planstand sind Anlieferungen mittels Lkw an allen Anlieferzonen (Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt, Fachmarkt) tags möglich.
⇒ deklaratorische Übernahme in den Durchführungsvertrag
- Nachts sind Anlieferungen sowie dazugehörige Be- und Entladetätigkeiten für den Standort generell nicht zulässig.

- ⇒ deklaratorische Übernahme in den Durchführungsvertrag
- Technische Anlagen und Geräte sind stets zu warten und bei defekt auszutauschen, um erhöhte Lärmemissionen zu vermeiden.
- ⇒ deklaratorische Übernahme in den Durchführungsvertrag
- Fahnenmaste und ähnliche Werbeträger sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend auszuführen. Insbesondere sind sie so zu gestalten, dass das Klappern von Beschlägen und das Schlagen von Fallen an den Masten vermieden werden.
- ⇒ deklaratorische Übernahme in den Durchführungsvertrag

Ist der Lebensmittelmarkt bis 22.00 Uhr geöffnet, was ein Leerfahren des Parkplatzes durch die letzten Pkw (Kunden, Mitarbeiter) nach 22.00 Uhr nach sich zieht, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Nachts ist das Ausfahren der Pkw über die Ausfahrt der Leo-Herwegen-Straße möglich. Die Ausfahrt auf die Merseburger Straße ist ab 22.00 Uhr nicht möglich (Beschränkung erforderlich).
- ⇒ deklaratorische Übernahme in den Durchführungsvertrag (*vorzugsweise Regelung über automatisches Schließsystem*)

Textliche Festsetzungen 5.1

Es werden folgender Lärmschutzwände festgesetzt:

- LSW 1:** *straßenbegleitende Lärmschutzwand - südliche Grundstücksgrenze und abgewinkelt; Höhe 3,50 m, Länge 60 m, erforderliche Schallabsorption auf der Straßenseite (Karl-Peter-Straße) $\geq 4 \text{ dB} < 8 \text{ dB}$ (Schallabsorptionsgrad 0,6 bis 0,85)*
- LSW 2:** *Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Merseburger Straße 403, Höhe 2,0 m, Länge 20 m; Absorption nicht erforderlich*
- LSW 3:** *Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Merseburger Straße 393, Höhe 2,2 m, Länge 29 m, Absorption nicht erforderlich*
- LSW 4:** *Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Schachtstraße 19, Höhe 2,5 m, Länge 18 m, Absorption nicht erforderlich*

Textliche Festsetzungen 5.2

Die Einkaufswagen-Sammelboxen sind dreiseitig einzuhausen und zu überdachen, dass deren Schallemission gegenüber der Bestandsbebauung westlich der Merseburger Straße abgeschirmt wird.

Textliche Festsetzungen 5.3

Die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Schalleistungspegel der haustechnischen Anlagen (Lüftung, Kühlung) dürfen nicht überschritten werden. Die Geräusche dürfen nicht tonhaltig im Sinne von DIN 4581 sein.

Tabelle: maximal zulässige Schalleistungspegel der technischen Anlagen

EZ	Schallquelle	Höhe ⁽¹⁾ [in m]	Art der Schallquelle	max. zulässige Schalleistg. ⁽²⁾	
				$L_{WA,max}$ tags [dB(A)]	$L_{WA,max}$ nachts [dB(A)]
24 h	SO-EH1)	Dach	2x (Fort- u. Zuluft) Lüftg.	je 70	je 65
24 h	SO-EH3)	Dach	4x (Fort- u. Zuluft) Lüftg.	je 70	je 65
24 h	SO-EH2)	Dach	2x (Fort- u. Zuluft) Lüftg.	je 65	je 60
24 h	SO-EH1)	Dach	2x Verflüssiger/Lüfter	je 75	je 70
24 h	SO-EH1)	Dach	VRV-Anlage	70	65

1) Höhe über Gelände zum akustischen Mittelpunkt der Schallquelle

2) *Max. zulässige Schalleistung (tags zw. 6.00 Uhr und 22.00 Uhr und nachts zw. 22.00 Uhr und 6.00 Uhr)*

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass unter Zuhilfenahme von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) die festgesetzten Immissionskontingente eingehalten wird.

Die Festsetzungen beruhen auf der gutachterlichen Ermittlung zur Vermeidung von Lärmbeeinträchtigungen schutzwürdiger Nutzungen und somit zur Konfliktvermeidung der geplanten Nutzung mit dem umgebenden Bestand.

7.6.2. Luft

Festsetzungen zur Luftreinhaltung usw. wurden nicht getroffen. Im bereits erfolgten Baugenehmigungsverfahren wurde auf die Einhaltung von vorgegebenen Werten bei Lüftungsanlagen/ Absauganlagen geachtet.

7.6.3. Licht

Im Rahmen der bereits erteilten Baugenehmigungen wurde auf die Vermeidung von Blendung und damit Beeinträchtigung der umgebenden Wohnnutzung geachtet. Durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 entstehen keine relevanten Auswirkungen.

8. Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Rechtskräftiger vBP		1. Änderung vBP	
	m ²	%	m ²	%
Geltungsbereich	14.604	100,00	14.433	100
<u>davon:</u>				
überbaubare Grundstücksfläche	5.564	38,09	5.540	38,38
Flächen für Stellplätze / Stellplatzzufahrten, Grünflächen zwischen Stellplätzen	7.124	48,79	6.617	45,85
Nichtüberbaubare Fläche	1.916	13,12	2.276	15,77

Die Abweichung des Gesamtgeltungsbereiches bedingen sich aus der tatsächlichen Vermessung und den unterschiedlichen Methoden des Flächenabgriffs.

Der genaue Nachweis der Einhaltung der GRZ von 0,8, basierend auf der konkretisierten Flächenerfassung im Vorhaben- und Erschließungsplan, ist im Baugenehmigungsverfahren erfolgt.

9. Planverwirklichung

Zur Verwirklichung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Halle und der Vorhabenträgerin abgeschlossen.

Die 1. Änderung wirkt sich auf das im Durchführungsvertrag zum rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan fixierte Konzept aus. Im Verlauf des Verfahrens zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 werden die Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag zum rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ bezüglich der Erfüllung geprüft und anteilig in einen neuen Durchführungsvertrag übernommen.

Der Durchführungsvertrag muss vor Satzungsbeschluss abgeschlossen sein.

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

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

Mit der Realisierung des Nahversorgungszentrums wird die Verbesserung der Nahversorgungssituation für die Anwohner in Ammendorf, Radewell und Osendorf entscheidend verbessert. Den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird entsprochen. Mittels Auswirkungsanalyse zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 konnte nachgewiesen werden, dass die Inhalte der 1. Änderung ebenfalls den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entsprechen.

Die städtisch integrierte Lage des Standortes und die gute ÖPNV-Anbindung sind besonders für die Bewohner des angrenzenden Einzugsbereiches in den umliegenden Wohngebieten und die nichtmotorisierte Bevölkerung von Vorteil.

Den Grundsätzen einer familienfreundlichen Stadtentwicklung wird somit Rechnung getragen.

10.2. Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nrn. 4, 5 und 11 BauGB)

Durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde eine brach liegende Fläche einer neuen Nutzung zugeführt und ein städtebaulicher Missstand beseitigt.

Die Baukörperanordnung im Plangebiet basiert auf den Vorgaben der Bestandsobjekte (Anordnung der Baukörper entlang der Leo-Herwegen-Straße; Anordnung eines Gebäudes entlang der Merseburger Straße). Ergänzende Raumkanten werden durch Baumreihen gebildet. Die in der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 enthaltenen Vorgaben (Baugrenzen, Gebäudehöhen, Baumreihen) wurden weitestgehend bereits umgesetzt. Das Baufeld SO-EH 3 wurde geringfügig verkleinert (Anpassung an die Baugenehmigung). Das Planungsziel wird grundsätzlich verwirklicht.

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

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden insbesondere im Umweltbericht (Teil B der Begründung) detailliert abgearbeitet. Nachfolgend werden die relevanten Umweltbelange der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 zusammenfassend kurz dargestellt:

- Klarstellung zu erhaltender Gehölze,
- Konkretisierung der Flächen für Stellplätze und der Baugrenze des Baufeldes SO-EH3,
- keine relevanten Auswirkungen durch die Ergänzung der zulässigen Sortimente im SO-EH3 und der Zulässigkeit gastronomischer Angebote.

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

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 sollen das Sortiment Bekleidung und gastronomische Angebote im SO-EH3 zugelassen werden.

Insbesondere die Zulässigkeit eines zentrenrelevanten Sortimentes wurde im Rahmen einer Auswirkungsanalyse untersucht. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass eine Beeinträchtigung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der Stadt Halle nicht zu erwarten ist, was sich insbesondere aus der geringen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ableitet. Ferner ist ein Abbau von verbrauchernaher Versorgung mit hoher Sicherheit auszuschließen, zumal im Umfeld des Projektstandortes nur ein rudimentäres Angebot an Textilanbietern vorhanden ist.

Mit der Zulässigkeit von gastronomischen Angeboten entsteht die Möglichkeit für ortsansässige Anbieter bzw. Unternehmer, ein Geschäft oder eine Zweigstelle am Standort zu integrieren. Die Schaffung von Arbeitsplätzen ist damit verbunden.

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

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes wird über zwei Grundstückszufahrten (Merseburger Straße, Leo-Herwegen-Straße) gewährleistet. Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist in der Merseburger Straße gegeben.

Eine Funktionsfähigkeit der realisierten Verkehrserschließung wurde mittels Verkehrsuntersuchung geprüft und bestätigt.

10.6. Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Belange des Hochwasserschutzes sind für das Plangebiet aufgrund seiner Lage fernab von Gewässern nicht relevant.

10.7. Belange des städtischen Haushaltes

Mit der Durchführung des Vorhabens entstehen für die Stadt keine zusätzlichen finanziellen Belastungen. Die Planungskosten werden unter Wahrung der kommunalen Planungshoheit durch die Vorhabenträgerin übernommen.

Zur Kostenübernahme durch die Eigentümerin wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Dieser beinhaltet die Übernahme sämtlicher im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 entstehenden oder verursachten Kosten durch die Vorhabenträgerin. Dies umfasst insbesondere auch die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen gemäß § 19 Absatz 5 sowie § 24 HOAI und die eventuell notwendigen Fachgutachten.

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

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

Teil B - Umweltbericht

(nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplanes

Mit der Planung wurden und werden folgende Zielstellungen/Planungszwecke verfolgt werden:

- Schaffung der Voraussetzung für die Verbesserung der städtischen Nahversorgung für die Anwohner in Ammendorf, Radewell und Osendorf durch die Entwicklung des Nahversorgungszentrums in Ammendorf,
- Beschränkung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche im Plangebiet auf maximal 3.500 m² und Schwerpunktsetzung auf nahversorgungsrelevante Sortimente auf der Grundlage einer Verträglichkeitsanalyse zum Schutz bestehender Versorgungsgebiete
- Flächennachnutzung einer innerstädtischen Brachfläche und Beseitigung eines städtebaulichen Mangels
- Nutzung eines Standortes mit integrierter Lage im städtischen Verkehrssystem und einer guten Anbindung an den ÖPNV, um vielen Nutzergruppen (motorisierte und nichtmotorisierte) gerecht zu werden.

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 ist zum einen beabsichtigt, für das Sondergebiet Einzelhandel 3 (SO-EH3) eine Sortimentserweiterung als Ergänzung zu den bisherigen Festsetzungen um die Zulässigkeit des Sortimentes Bekleidung aufzunehmen. Die bisherige textliche Festsetzung soll geändert werden.

Des Weiteren soll die Zulässigkeit von gastronomischen Angeboten ergänzt werden.

Weiterhin gilt es, die derzeitige Festsetzung „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze mit erforderlichen Erschließungswegen“ sowie die Baugrenze des Baufeldes der Sondergebietsfläche SO-EH3 zu aktualisieren.

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

1.2.1. Rechtliche Grundlagen

Bei der Aufstellung/Änderung der Bauleitpläne sind insbesondere die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt und darüber hinaus die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.

Des Weiteren ist der Schutz der Naturgüter in den einzelnen Fachgesetzen geregelt wie z. B. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

Als weitere Umweltbelange sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB zu beachten:

- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, und die Belange der Land- und Forstwirtschaft.

Die wesentlichen zu berücksichtigenden Zielaussagen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind der Schutz, die Erhaltung, Pflege des Lebensraumes und der Artenvielfalt von Tieren und Pflanzen sowie die Entwicklung und ggf. Wiederherstellung ihres Lebensraumes.

1.2.2. Inhalt und Umfang der Umweltprüfung

Der Umfang der Umweltprüfung beschränkt sich im vorliegenden Fall auf die Darstellung des Bestandes (=rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan) und die durch die 1. Änderung verursachten umweltrelevanten Auswirkungen. Belange des Umweltschutzes, die nicht betroffen sind, werden als solche nur kurz abgehandelt.

1.2.3. Fachplanungen

Für das Plangebiet gelten folgende Fachplanungen des Landes Sachsen-Anhalt und der Stadt Halle/Saale:

- Landesentwicklungsplan LEP LSA
- Regionaler Entwicklungsplan REP Halle
- Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale)
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept
- integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2025
- Stadtmobilitätsplan der Stadt Halle (Saale)
- Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle
- Lärmaktionsplan der Stadt Halle (Saale)
- Klimapolitisches Leitbild/Klimaschutzkonzept der Stadt Halle (Saale)

Die Inhalte und die Relevanz für das Plangebiet werden im Teil A Pkt. 4 der Begründung näher beleuchtet.

2. Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen

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

2.1.1. Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Das Plangebiet der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ befindet sich in der Flur 3 der Gemarkung Ammendorf und hat eine Größe von ca. 1,5 Hektar. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 2422.

Das Plangebiet wird im Norden durch die südlich an die Schachtstraße angrenzenden bebauten Flächen, im Osten durch die Leo-Herwegen-Straße, im Süden durch die Karl-Peter-Straße sowie eine Wohnbebauung und im Westen durch die Merseburger Straße und teilweise vorhandene Wohnbebauung begrenzt.

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

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

Belange dieses Themenbereiches, die durch die 1. Änderung nicht betroffen sind, werden als solche nicht abgehandelt, sondern erhalten einen informativen Vermerk.

BESTAND

Potentielle natürliche Vegetation

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich und ist gemäß den Vorgaben des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 bebaut und völlig überformt worden.

Aktuelle Vegetation/Biotop- und Nutzungstypen

Durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 wurde die vormalige brachliegende Nutzung des ehemaligen Straßenbahndepots weiter überformt. Grünflächen wurden überbaut und neu angeordnet, einzelne Laubbäume wurden gefällt, ein Teil konnte auch erhalten werden. Für die gefällten Bäume wurden Ersatzpflanzungen durchgeführt.

Insgesamt waren 5 schützenswerte Bäume zu erhalten (Holunder, Robinie, Walnuss, Kastanie, Bergahorn) und 33 Bäume neu zu pflanzen. Baubedingt konnten nur 3 Bäume (eine Robinie, ein Bergahorn, eine Kastanie) erhalten werden. Die zusätzlich baubedingten Rodungen wurden durch Neupflanzungen ausgeglichen. Gegenüber den im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Neupflanzungen von 33 Bäumen erfolgte eine Neupflanzung von 41 Bäumen, deren Pflege und dauerhafter Erhalt zu sichern ist.

Faunistisches Artenspektrum

Innerhalb der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 erfolgten Betrachtungen / Erfassungen zum faunistischen Artenspektrum. Die Ergebnisse fanden bei der Planaufstellung und Abwägung Berücksichtigung.

Biotopverbund

Das Plangebiet liegt außerhalb von Flächen des Biotopverbundes im Sinne von § 21 BNatSchG.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Vorschlagsgebiete nach Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) (Rat der Europäischen Gemeinschaft, 1992), Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, (EG-Richtlinie RL 92/43/EWG vom 21.05.1992) oder nach der Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02.04.1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) befinden sich nicht im Plangebiet.

Sonstige Schutzgebiete

Das Plangebiet selbst befindet sich nicht in einem Schutzgebiet nach nationalem Recht. Zudem sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

BEWERTUNG

Biotop- und Nutzungstypen

Durch die Realisierung des gemäß rechtskräftigem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Bauvorhabens hat eine weitere Überformung stattgefunden; die verbliebenen Grünflächen haben nur noch einen geringen Biotopwert; die erhalten gebliebenen und die neu gepflanzten Bäume werten diesen jedoch auf.

Faunistisches Artenspektrum

Die Grünstrukturen auf dem Gelände sind von geringer Bedeutung für die Avifauna und für Fledermäuse (überwiegend neu gepflanzte Bäume). Auch die Gebäudestrukturen weisen eine geringe Bedeutung als Standort für Nischen- und Gebäudebrüter bzw. gebäudebewohnende Fledermäuse auf (Neubauten, sanierte Gebäude im Umfeld).

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 hat keine Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sowie die biologische Vielfalt.

2.1.2.2. Fläche

BESTAND

Die Planfläche ist insgesamt 1,5 ha groß und gemäß rechtskräftigem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen.

BEWERTUNG

Als bereits bebauter Bereich weist die Fläche eine geringe Bedeutung für die naturbezogenen Schutzgüter auf, jedoch eine hohe Bedeutung als Wirtschaftsstandort und zur Nahversorgung der umgebenden Wohngebiete.

2.1.2.3. Boden

BESTAND

Im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 wurde die Thematik Boden im Rahmen des Umweltberichtes intensiv betrachtet. Zu folgenden Themen wurden Aussagen integriert und fanden bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 Berücksichtigung:

- Regionalgeologie
- Bodentyp
- geologische Situation und Baugrund
- Flächenbewertung aufgrund der einstigen Nutzung als Straßenbahndepot

BEWERTUNG

Die im Planungsraum vorherrschenden Bodenverhältnisse sind bedingt durch die Vorbelastungen als stark anthropogen überprägt einzustufen. Da folglich die natürlichen Bodenfunktionen durch die erfolgte Bebauung gestört sind, ist ein natürlich gewachsener Schichtenaufbau des Bodens im oberen Bodenbereich nicht zu erwarten.

Die im Rahmen der Erarbeitung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 ermittelten Vorbelastungen durch umweltgefährdende Stoffe wurden im Rahmen der Bauarbeiten zum inzwischen realisierten Nahversorgungszentrum besonders berücksichtigt. Im Rahmen der nunmehr geplanten 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes [Nr. 112.1](#) sind keine weiteren Bauarbeiten im Bodenbereich vorgesehen.

Die GRZ von 0,8 wird eingehalten, die festgesetzten Oberflächenbefestigungen sind entsprechend den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgt.

2.1.2.4. Wasser

BESTAND

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Als bedeutende Funktionen sind die Grundwasserdargebots-, -schutz- und -neubildungsfunktion, die Abflussregulations- sowie Lebensraumfunktion von Oberflächenge-

wässern zu nennen. Hydrologisch gehört der Standort zum Einzugsgebiet der Weißen Elster, die ca. 2 km westlich des Bebauungsplangebietes in die Saale entwässert.

Der Standort befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Das Plangebiet ist bereits gemäß den Zulässigkeiten des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 bebaut.

BEWERTUNG

Der Planungsraum ist bereits nahezu voll versiegelt (Festlegung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan GRZ 0,8). Somit ist hinsichtlich des Schutzgutes Wasser nur eine sehr geringe Bedeutung gegeben. Die aus den Vornutzungen (Straßenbahndepot) bekannten Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen wurden im Rahmen der realisierten Baumaßnahmen im Plangebiet besonders berücksichtigt.

2.1.2.5. Luft, Klima

BESTAND

Die Stadt Halle (Saale) liegt ost-südöstlich des Harzes und damit in dessen Regenschatten (Luv-Effekt). Der Regenschatten wirkt sich mindernd auf die durchschnittliche Niederschlagsmenge im Stadtgebiet aus. Der mittlere jährliche Niederschlag beträgt 498 mm. Das Gebiet der Stadt Halle (Saale) und der umliegenden Gemeinden wird daher zum „Mitteldeutschen Trockengebiet“ gezählt.

Die Lufttemperatur beträgt im Jahresmittel 9 °C. Der kälteste Monat ist der Januar mit einer mittleren Lufttemperatur von 0,2 °C, der wärmste Monat ist der Juli mit ca. 18 °C. Die unterschiedlichen Stadtbereiche sind kleinklimatisch zu beurteilen. Es bildet sich je nach Durchgrünungsfaktor und Bebauungsstrukturen ein spezifisches Lokalklima heraus. Der Standort des NVZ Ammendorf weist eine starke Versiegelung und Bebauung und im Komplex mit den umgebenden Baustrukturen und Flächenversiegelungen ein ausgeprägtes Stadtklima auf.

Lufthygienische Vorbelastungen ergeben sich durch den Verkehr auf den erschließenden Straßen (insbesondere B 91, Merseburger Straße) sowie durch Emissionen der umliegenden Gewerbegebiete.

Messungen zur Feinstaubbelastung des Plangebietes liegen nicht vor. Lärmbelastungen erfolgen insbesondere durch den Verkehr von KFZ und Straßenbahn entlang der B 91 und durch den Schienenverkehr der DB Strecke östlich des Bebauungsplangebietes. Weitere Lärmbelastungen entstehen durch das Anfahren der Gewerbeflächen im Plangebiet und im Umfeld des Vorhabens.

BEWERTUNG

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktionen sowie hinsichtlich Kaltluftentstehungspotenzialen ist von untergeordneter Bedeutung.

Im Rahmen der geplanten 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 sind keine Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

2.1.2.6. Wirkungsgefüge zwischen 2.1.2.1-2.1.2.5

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Da im Zuge der 1. Änderung jedoch bei den einzelnen Schutzgütern keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt werden können, ist auch für das Wirkungsgefüge entsprechend keine Betroffenheit gegeben.

2.1.2.7. Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

BESTAND

Bei der Betrachtung der Landschaft stehen das Landschaftsbild bzw. die optischen Eindrücke der Betrachtenden im Vordergrund. Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden.

Es setzt sich zusammen aus den Komponenten Relief, Vegetations- und Gewässerstrukturen, der realen Nutzung, Siedlungskomponenten und den vorhandenen Raum- und Blickbeziehungen. Dabei wird das Landschaftsbild der heutigen Kulturlandschaft stark anthropogen beeinflusst.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind davon abhängig, welche ästhetische Qualität diese Landschaft aufweist, wie visuell verletzlich sie ist und mit welcher Intensität der Eingriff wirkt. Der Planungsraum ist geprägt durch neue Gebäude und versiegelte Flächen (Fahrgassen, Parkplatzflächen). Die Flächen werden überwiegend durch neu gepflanzte Bäume durchgrünt. Im Umfeld des Geländes befinden sich die stark frequentierte Verkehrsstrasse der B 91 sowie weitere Gewerbeflächen; im Norden des Gebietes sind auch Wohngebäude vorhanden. Im Osten befindet sich eine Brachfläche im Bereich ehemaliger, rückgebauter Gewerbebebauung. Freizeit- und Erholungsfunktionen sind im NVZ Ammendorf nicht vorhanden. Im Umfeld des Gebietes sind ebenso keine relevanten Einrichtungen zur Freizeit bzw. Erholung vorhanden.

BEWERTUNG

Das Plangebiet ist insgesamt gewerblich überprägt. Die Umgebung wird bestimmt durch Hauptverkehrsstraßen, weitere Gewerbeflächen und einzelne Wohngebäude. Das Plangebiet weist keinerlei Erholungsfunktion auf. Sichtbeziehungen zu kulturhistorisch wertvollen Gebäuden oder Bereichen besonderer Landschaftskultur existieren nicht. Der Standort ist durch das ausgewiesene Sondergebiet geprägt und weist keine naturräumlichen Eigenarten auf. Der Standort selbst ist daher für das Landschaftsbild von sehr geringer Bedeutung, die auf dem Gelände befindlichen Bäume tragen jedoch zur Durchgrünung des Stadtteils Ammendorf bei und weisen somit zumindest eine mittlere Bedeutung auf.

Im Rahmen der geplanten 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten, da keine baulichen Veränderungen gegenüber dem gemäß rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Maß der baulichen Nutzung sowie den grünordnerischen Festsetzungen erfolgen.

2.1.2.8. Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung (Wohnumfeld, Erholung, Familien-/Kinderfreundlichkeit)

BESTAND

Dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zur Bewertung zugeordnet.

Bei dem Betrachtungsraum handelt es sich um einen Gewerbestandort (Nahversorgerzentrum). Die Gebäude, die zugehörigen Parkplatzflächen mit Zufahrten und ergänzende Grünflächen wurden bereits realisiert.

Bei der Realisierung der Baumaßnahme wurden die im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 getroffenen Festsetzungen bzw. im Durchführungsvertrag getroffenen Regelungen zum Lärmschutz umgesetzt.

Der Standort ist gut an die ÖPNV angebunden, unmittelbar neben der überplanten Fläche befindet sich an der B 91 die Haltestelle „Kurt-Wüsteneck-Straße“ der Stadtbahnlinie 5 bzw. der Buslinie 24 (Osendorf-Südstadt) sowie die Straßenbahnlinie 95S und die Buslinie 97 im Nachtverkehr. Weiterhin verlaufen parallel zur B 91 Radwege, sodass auch diese Verkehrsteilnehmer gut den Standort erreichen können.

BEWERTUNG

Die Fläche der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes [Nr. 112.1](#) hat hinsichtlich des Schutzgutes Mensch/Gesundheit, Thematik Wohnen und Erholen nur eine sehr geringe Bedeutung, ist als Nahversorgungszentrum jedoch Teil der siedlungsbezoge-

nen Versorgungsinfrastruktur. Die sich im Umfeld befindlichen Wohngebiete weisen nutzungsbedingt eine sehr hohe Wertigkeit auf.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 trägt zur Stärkung des Nahversorgungszentrums bei und ermöglicht die Integration weiterer Arbeitsplätze durch die Realisierung gastronomischer Angebote.

2.1.2.9. Kulturgüter und sonstige Sachgüter (kulturelles Erbe)

BESTAND

Kulturgüter sind Gebäude, oder Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche, im Boden verborgene Anlagen usw., die geschichtlich, wissenschaftlich und von archäologischem Wert sind. Das Schutzziel besteht daher in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteilen. Innerhalb des Planungsraumes des Bebauungsplanes und angrenzend sind keine Baudenkmale und archäologischen Fundstellen bekannt.

BEWERTUNG

Die Planfläche ist durch die Nutzung als Sondergebiet bereits erheblich vorbelastet und daher als Standort für Kulturgüter von sehr geringer Bedeutung. Veränderungen werden durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 nicht hervorgerufen.

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

Laut § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes zu ermitteln und zu beschreiben.

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig. Im Plangebiet besteht eine sehr hohe Flächenversiegelung. Das Landschaftsbild im betroffenen Bereich wird als nicht sensibel betrachtet und dient nicht zu Erholungszwecken. Das vorhandene Artenspektrum der Tiere ist abhängig von der Biotopausstattung. Es gibt keine Biotope besonderer Bedeutung im Betrachtungsraum. Somit wirken sich die stark anthropogen überprägten Bereiche negativ auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aus, da die Tiere und Pflanzen keinen angemessenen, naturnahen Lebensraum finden.

Die starke Versiegelung und die anthropogene Überprägung des Bodens wirken sich negativ auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aus. Daneben beeinflusst die Versiegelung des Bodens auch das Klima, da es zur Überwärmung der versiegelten Flächen führt.

Die Lebensqualität für den Menschen und die Aufenthaltsqualität eines städtischen Raumes hängen entscheidend von den Schutzgütern Klima, Luft, Landschaftsbild und Pflanzen ab. Diese sind durch das hohe Verkehrsaufkommen (Hauptverkehrs- und Bundesstraßen, Bahnstrecken) und den geringen Anteil an Grünflächen mit landschaftsgestalterischer Qualität beeinträchtigt.

Im Hinblick auf den Menschen ist das Nahversorgungszentrum für die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung von hoher Bedeutung; das neu gebaute NVZ weist jedoch keine positiven Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter auf. Die auf dem Grundstück umgesetzten Baumpflanzungen dienen zumindest zur Durchgrünung und zur Aufwertung des städtischen Raums.

Im Zuge der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 werden die dargestellten Wechselwirkungen nicht beeinflusst. Die vorgegebene GRZ zum Mindestmaß der nicht überbaubaren Flächen sowie die entsprechende Durchgrünung durch vorgegebene Baumpflanzungen werden weiter eingehalten. Die Änderung der Zulässigkeit eines weiteren

Sortimentes sowie gastronomischer Angebote hat dabei keinen Einfluss auf die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter insgesamt.

2.1.2.11. Zusammenfassende Bewertung

Gemäß rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan existiert im Plangebiet ein hoher Versiegelungsgrad von 80 % (GRZ 0,8), so dass keine natürlichen Bodenverhältnisse vorhanden sind. Damit ist auch die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Das Gebiet trägt durch seinen hohen Versiegelungsgrad nicht zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse bei.

Die neu errichteten Gebäude des NVZ beeinflussen das Orts- und Landschaftsbild; positiv sind die erhalten gebliebenen sowie die neu gepflanzten Gehölzstrukturen zu betrachten. Für das Schutzgut Mensch kann eine hohe Vorbelastung der Fläche durch angrenzende Verkehrsimmissionen festgestellt werden.

Schlussfolgernd ist festzustellen, dass aufgrund der Vornutzung das Plangebiet insgesamt für alle Schutzgüter eine eher geringe bis mittlere Bedeutung hat. Gleiches gilt in Bezug auf die Empfindlichkeit bezüglich äußerer Einwirkungen.

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 wird der optische Grünflächenanteil leicht erhöht (Wegfall einiger Stellflächen nördlich der Karl-Peter-Straße). Eine Verbesserung der optischen Gesamtwirkung entsteht.

2.1.2.12. Status-quo-Prognose (Nullvariante)

Durch den bereits hohen Versiegelungs- und Bebauungsgrad des Plangebietes sind die meisten naturräumlichen Potentiale und Schutzgüter bereits sehr eingeschränkt funktionsfähig. Als allgemeine Zielvorstellung gilt es deshalb, diesen Zustand nicht weiter zu verschlechtern.

Die 1. Änderung der Planung betrifft lediglich Fragen der Art der baulichen Nutzung (Zulassung eines Sortiments und von Gastronomie) sowie die Aktualisierung der Flächen für Stellflächen und der Baugrenze des SO-EH3, was keine Auswirkungen auf den Naturhaushalt aufwirft. Im Zuge der 1. Änderung wird auch die im Zusammenhang mit den erteilten Baugenehmigungen erfolgte Konkretisierung zu den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes für den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 bezüglich der Realisierung der PKW-Stellplätze und der Freiflächen realisiert.

Die GRZ von 0,8 ist mit der 1. Änderung des Planes einzuhalten, somit entsteht hier ohne die Planung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 weder ein Vorteil noch ein Nachteil. Eine erhebliche Verbesserung oder Verschlechterung des ökologischen Zustandes wäre somit auch ohne die Planung nicht zu erwarten.

2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die die Belange Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege)

2.2.1. Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

Die Bebauung des Plangebietes erfolgte auf Grundlage des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 mit einer GRZ von 0,8. Das im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichskonzept ist weiterhin einzuhalten. Im Rahmen der Umsetzung der Planung haben sich noch geringfügige Änderungen der Grünflächen ergeben. Auch konnten nicht alle Bäume, die ursprünglich erhalten werden sollen, erhalten bleiben. Nach derzeitigem Stand sind 3 der ursprünglichen Bäume (ursprünglich 5

Bäume) erhalten geblieben und 41 neu gepflanzt worden. Die GRZ von 0,8 muss insgesamt weiterhin bestehen bleiben (Grünflächenanteil 20 %).

Durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen gegenüber dem rechtskräftigen Planzustand.

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

2.2.2.1. Abrissarbeiten, Bau und Vorhandensein der Anlage

Die Gebäude sind alle bereits errichtet bzw. im Bau befindlich, es erfolgt weder ein Abriss noch ein Neubau.

2.2.2.2. Nutzung natürlicher Ressourcen

Die Baumaßnahme wurde bereits überwiegend realisiert, es werden keine weiteren weiteren umfangreichen Ressourcen in Anspruch genommen.

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

Die Baumaßnahme wurde bereits überwiegend realisiert, es werden keine weiteren umfangreichen Emissionen erzeugt.

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

Die vorgesehenen Gewerbebetriebe sind alle, unabhängig der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1, verpflichtet, ihre Abfälle über die lokale Entsorgung- und Verwertungskette der entsprechenden Dienstleister zu entsorgen. Ein durch die Änderung entstehender Zusatzaufwand ist zunächst nicht zu befürchten, Gastronomiebetriebe jedoch unterliegen bei der Entsorgung von Abfällen und der Hygiene allgemein strengen gesetzlichen Anforderungen, die von den Betreibern der jeweiligen Betriebe eingehalten werden müssen und von den Behörden entsprechend kontrolliert werden.

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

Die Baumaßnahme wurde bereits überwiegend realisiert, es bestehen keine speziellen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt.

2.2.2.6. Kumulierungen der Wirkfaktoren des Vorhabens mit Vorhaben benachbarter Plangebiete (unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen)

Die Baumaßnahme wurde bereits überwiegend realisiert, es bestehen keine Kumulierungen der Wirkfaktoren.

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

Die Baumaßnahme wurde bereits überwiegend realisiert, es bestehen keine weiteren Auswirkungen auf das Klima und die Folgen des Klimawandels.

2.2.2.8. Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die Gebäude sind alle bereits errichtet, die geplanten Gewerbebetriebe werden entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen und technischen Regelwerken eingerichtet und betrieben.

2.2.3. Planungs-Prognose

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)

Mit Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 112.1 wurde der bisherige Gebäude- und Grünflächenbestand vollständig überplant. Bei der Neugestaltung der Fläche wurden die Vorgaben der GRZ von 0,8 eingehalten.

Von den ursprünglich 5 zu erhaltenden Bäumen konnten lediglich 3 Bäume erhalten werden. Dafür wurden statt 33 nun 41 Bäume neu gepflanzt (für eine zusätzliche Baumfällung Kompensation 1:1, für weitere Baumfällung 1:3). Damit sind auch die Bestimmungen der Baumschutzsatzung erfüllt.

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick der 1. Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1.

Gegenüberstellung von Bestand und Planung Baumbestand und Grünflächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet

Biotop* / Altersstufe **	Bestand vorhabenbezogener Bebauungsplan 112.1	Planung vorhabender Bebauungsplan 112.1, 1. Änderung
	Gesamtfläche: 14.604 m ² (Plangebiet insgesamt)	Gesamtfläche: 14.433 m ² (Plangebiet insgesamt)
Beachtung der Baumschutzsatzung der Stadt Halle: Alle im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 als zu erhaltende bzw. zu pflanzende Bäume sind als schützenswerte Bäume im Sinne der Baumschutzsatzung der Stadt Halle zu bewerten.		
Sonstiger Einzelbaum	33 Stück Neupflanzungen	41 Stück Neupflanzungen
Sonstiger Einzelbaum	5 Stück Erhalt (1 Walnuss, 1 Kastanie, 1 Robinie, 1 Bergahorn, 1 Holunder)	3 Stück Erhalt (1 Kastanie, 1 Robinie, 1 Bergahorn)
Je 6 Stellplätze 1 kleinkroniger Baum (mindestens 33 Stück, auf oben anrechenbar)		
Sonstige Grünanlage, nicht Parkartig (PYY)	13,12 %	15,77 %
Gesamt	13,12 % der Gesamtfläche + 38 Bäume	15,77 % der Gesamtfläche + 44 Bäume

Es wird insgesamt keine Verschlechterung hinsichtlich der Biotoptypen verursacht und damit kein zusätzlicher Eingriff im Vergleich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 durchgeführt. Im Ergebnis erhöhen sich der Grünflächenanteil und die Baumpflanzungen. Der Artenschutz ist ebenso nicht von der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 betroffen.

2.2.3.2. Fläche

Durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 erfolgt keine weitere Flächeninanspruchnahme. Die kleinflächige Anpassung der Grünflächen verursacht keine erhebliche Auswirkung, da die GRZ insgesamt eingehalten wird. Der Grünflächenanteil im Gebiet erhöht sich optisch.

2.2.3.3. Boden

Das Schutzgut wird in seinen Funktionen durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 nicht zusätzlich beeinträchtigt, da die GRZ von 0,8 gleich bleibt und somit nicht mehr Fläche versiegelt wird als dies bisher zulässig war.

2.2.3.4. Wasser

Das Schutzgut wird in seinen Funktionen durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 nicht zusätzlich beeinträchtigt, da keine Oberflächengewässer betroffen sind und die bereits zulässige Versiegelung von 0,8 nicht geändert wird.

2.2.3.5. Luft, Klima

Das Schutzgut wird in seinen Funktionen durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 nicht zusätzlich beeinträchtigt, da keine Veränderungen der Zulässigkeit der Baukörperausformung und -anordnung gegenüber dem Bestand erfolgen. Auch die Mindestanteile der Grünflächen werden eingehalten, sodass für das Klima keine Auswirkungen zu erwarten sind.

2.2.3.6. Wirkungsgefüge zwischen 2.2.3.1 bis 2.2.3.5

Durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 wird das grundsätzliche Wirkungsgefüge nicht entscheidungserheblich verändert.

2.2.3.7. Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Schutzgut wird in seinen Funktionen durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 nicht zusätzlich beeinträchtigt. Es wurden 41 Bäume neu gepflanzt. Die Bäume dienen der Gliederung und Durchgrünung des Standortes. Damit sind auch die Belange des Ortsbildes durch die Einhaltung der Bestimmungen der Baumschutzsatzung erfüllt.

2.2.3.8. Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 führt nicht zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch. Die Inhalte der 1. Änderung führen zu keiner wesentlichen Änderung der Lärmsituation.

Die im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen sind übernommen worden und einzuhalten. Bezüglich des Verkehrsaufkommens ist durch die Nutzungsänderung (Textilfachmarkt statt Zoofachmarkt) nicht mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Für einen Textilfachmarkt liegen die Berechnungskenngrößen mit 0,15 bis 0,25 Kunden pro m² Verkaufsraumfläche deutlich unter den in der Verkehrsuntersuchung für den Gesamteinzelhandelsstandort zum Ansatz gebrachten Werten von 0,40 bis 0,60 Kunden pro m² Verkaufsraumfläche. Zudem reduziert sich die Verkaufsraumfläche von 900 auf 650 m². Die Verkehrsnachfrage wird sich tendenziell eher reduzieren.

2.2.3.9. Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da die neuen Gebäude inzwischen errichtet sind und keine weiteren Bodeneingriffe zu erwarten sind.

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

Eine über das bisherige Maß hinausgehende Beeinträchtigung der Umwelt durch Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander ist durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 nicht zu erwarten. Natura 2000 Gebiete sind ohnehin nicht betroffen.

2.2.3.11. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässer.

Durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 verändert sich die Situation des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 nicht. Die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben werden weiterhin eingehalten.

2.2.3.12. Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame sowie effiziente Nutzung.

Die Gebäude sind alle bereits errichtet, durch die geplante Änderung entstehen keine Auswirkungen auf den Gebäudebestand hinsichtlich der relevanten Energienutzung.

2.2.3.13. Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 im Wesentlichen keine Auswirkungen auf die Umwelt entstehen. Da aufgrund des geplanten Sortimentes Bekleidung mit einem geringeren Kundenstrom zu rechnen ist, ändern sich auch nicht die für das Gebiet prognostizierten Lärmwerte.

Durch die Anpassung der Freiflächengestaltung hat sich der Grünflächenanteil positiv verändert. Gemäß GRZ 0,8 müssen 20% des Plangebietes als Grünfläche ausgebildet werden. Im Rahmen der Baugenehmigung wurden die Anlagen so geplant, dass die GRZ eingehalten werden kann.

Eine weitere Veränderung ist beim Baumbestand festzustellen. Ursprünglich sollten 5 Bäume erhalten und 33 Bäume neu gepflanzt werden. Im Rahmen der Baurealisierung konnten lediglich 3 Bäume erhalten werden. Es erfolgte jedoch eine Neupflanzung von 41 Bäumen. Die Gesamtsumme an erforderlichen Bäumen wird somit eingehalten. Auch die für die Parkplätze erforderliche Baumanzahl ist aufgrund einer geänderten Stellflächenplanung im Vergleich zum rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 geringer und ist somit durch die 41 neu gepflanzten Bäume mit abgedeckt.

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

2.3.1. Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung

2.3.1.1. Anforderungen und Maßnahmen einschließlich Festsetzungen und Pflanzlisten

Vermeidungsmaßnahmen

Spezielle Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 sind nicht erforderlich.

Die Maßnahmen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf - Merseburger Straße“ gelten weiterhin. Im Rahmen der Bebauung des Gebietes wurde eine Vielzahl der Maßnahmen bereits realisiert.

Schutzmaßnahmen

Die nachfolgende Festsetzung wird aus dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf - Merseburger Straße“ übernommen.

Textliche Festsetzung 4.5 Schutz zu erhaltender Bäume

Bäume die nicht zwingend gefällt werden müssen, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust eines Baumes ist eine Ersatzpflanzung mittels eines standortgerechten Baumes in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, StU 12-14 cm durchzuführen.

Für 5 im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 (Flurstück 1336, Flur 3, Gemarkung Ammendorf) vorhandene Bäume, die nicht zwingend gefällt werden müssen, wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB festgesetzt, dass diese dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind. Im Rahmen der Baumaßnahmen war sicherzustellen, dass die Bäume nicht beeinträchtigt werden. Die DIN 18920 und die RAS LP-4 war zu beachten. Die Baumaßnahmen sind bereits abgeschlossen. Im Zuge der Bauarbeiten konnten jedoch nur 3 der ursprünglich 5 Gehölze erhalten werden. Für die zusätzlich zu fällenden Bäume erfolgte eine Ersatzpflanzung von 3 standortgerechten Bäume mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x

v., mit *Ballen*, *StU 12-14 cm*. Für die verbleibenden zu erhaltenden Bäume gilt die oben stehende Festsetzung weiterhin.

Die Festsetzung der Pflanzqualitäten orientiert sich dabei an der Baumschutzsatzung Halle. Gemäß § 9 Abs. 3 der Satzung sind für Ersatzstandorte auf Flächen privater Eigentümer (hier: Firmengelände) Mindestqualitäten der Hochstämme von 3 x v., Ballen oder im Container, Stammumfang 10-12 bzw. 12-14 gefordert. Die oben genannten Ersatzpflanzungen auf den Grünflächen des Firmengeländes des Nahversorgerzentrums werden mit der höheren der in der Satzung genannten Mindestqualität von 12-14 festgesetzt.

Gestaltungsmaßnahme

Spezielle Gestaltungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 sind nicht erforderlich.

Die Maßnahmen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf - Merseburger Straße“ zur Begrünung der nicht überbaubaren Flächen, zur Eingrünung der Stellplätze und zur Begrünung der Lärmschutzwände wurden übernommen.

2.3.1.2. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach dem Biotopwertmodell Sachsen-Anhalt

Das Vorhaben liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Daher war eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach dem Biotopwertmodell Sachsen-Anhalt für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erforderlich. Dies bleibt auch durch die vorgesehene 1. Änderung unverändert.

2.3.2. Maßnahmen zum speziellen Artenschutz

Maßnahmen zum speziellen Artenschutz sind im Zusammenhang mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 nicht erforderlich.

2.3.3. Maßnahmen zum Immissionsschutz

Maßnahmen zum Immissionsschutz sind im Zusammenhang mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 nicht erforderlich.

Die als Festsetzungen übernommenen Maßnahmen zum Lärmschutz im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf - Merseburger Straße“ gelten weiterhin fort.

2.3.4. Sonstige Maßnahmen

Zusätzliche Maßnahmen zum Immissionsschutz sind im Zusammenhang mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 nicht erforderlich.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht gegeben. Der Standort des NVZ Ammendorf wurde bereits realisiert, die Umweltauswirkungen wurden auf das mögliche Maß reduziert. Für die Inhalte der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 sind keine umweltrelevanten anderen Planungsmöglichkeiten erkennbar. Auch die Grünflächenanteile sowie die Gehölzstruktur wurden entsprechend der Anforderungen gestaltet. Eine andere Planungsmöglichkeit, die eine signifikante Verbesserung darstellt, ist nicht gegeben.

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

Durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine gesteigerte Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten lassen.

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)

Die Beschreibung der Umwelt erfolgt schutzgutbezogen über die wesentlichen Wert- und Funktionselemente des Untersuchungsraumes. Für die Bewertung werden entsprechende Bedeutungsskalen herangezogen bzw. erfolgt sie verbal-argumentativ.

Zur Beurteilung der Grünflächen fand die Übersicht der Kartiereinheiten (SCHUBOTH 2014) das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT DES LANDES SACHSEN-ANHALT 2004, 2009) Anwendung.

Die genannten sowie alle weiteren Quellenangaben sind dem Quellenverzeichnis zu entnehmen. Zur Erarbeitung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 wurden außerdem folgende Datengrundlagen mit berücksichtigt:

- **rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan** Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf - Merseburger Straße“
- **Flächennutzungsplan** der Stadt Halle/S.

3.1.2. Hinweise auf Schwierigkeiten

Bei der Bearbeitung der Unterlagen traten keine nennenswerten Schwierigkeiten auf.

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

3.2.1. Absicherung der Maßnahmen

3.2.2. Monitoringkonzept

Das nachfolgende, im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 dargestellte Monitoringkonzept behält weiterhin seine Gültigkeit.

Nach § 4 c BauGB haben die Gemeinden die Pflicht, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden, d. h. die Stadt zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Die Überwachung (Monitoring) der Auswirkungen

erfolgt in der Stadt Halle gemeinsam durch die Fachbereiche Planen und Umwelt. Ein Teil wird erfasst durch ohnehin vorgenommene Messungen und Erhebungen (wie Verkehrszählungen, Luftmessungen, Biotopkartierung, Luftbildbefliegung etc.), die im Rahmen regelmäßiger Umweltdatenerhebung und –berichterstattung durchgeführt werden. Dadurch ist auch die Betrachtung des planerischen Umfeldes gewährleistet. Waren starke Unsicherheiten bei den Prognosen der Auswirkungen oder waren grenzwertnahe Betroffenheiten zu erwarten, können gezielte Einzelüberprüfungen veranlasst werden. Wichtige Hinweise liefern auch Beschwerden und Hinweise von Bürgern.

Die Kontrolle soll spätestens 5 Jahre nach Verfahrensbeginn einsetzen, bei nichtstädtischen Vorhaben spätestens 5 Jahre nach Planreife. In der Regel werden innerhalb dieses Zeitraums auch die routinemäßigen Messungen und Erhebungen im Plangebiet vorgenommen. Die planende Stelle (Fachbereich Planen) bleibt für das Monitoring verantwortlich und sammelt daher alle dahingehenden Informationen von anderen Fachbereichen, Behörden und Bürgern und fasst diese in der Verfahrensakte in einem Monitoringdokument zusammen. Dadurch ist gewährleistet, dass ggf. auftretende Probleme erkannt und die notwendigen Konsequenzen für künftige Planungen gezogen werden, um erhebliche nachteilige Umweltfolgen zu vermeiden.

Überwachungsmaßnahmen	Weitere Angaben
Einhaltung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung; Überwachen der Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen/ grünordnerische Festsetzungen (Funktionskontrolle) einschl. zeitliche Umsetzung	vor/ während/ nach der Baumaßnahme (während der Herstellung, nach der Fertigstellungs-/ Entwicklungspflege)
Einhaltung der Immissionswerte und Vorkehrungen zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen (Einhaltung der Orientierungswerte der AVV Baulärm, DIN 18005, TA Lärm, TA Luft)	während der Baumaßnahmen sowie bei Betrieb der Nutzungen
ist eine Schädigung von Arten, natürlichen Lebensräumen, Boden, Gewässer eingetreten, hat der Verantwortliche die Pflicht, Schadenbegrenzungs- und Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen (Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden gem. USchadG)	während/ nach der Baumaßnahme

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 ist für das Sondergebiet Einzelhandel 3 (SO-EH3) eine Sortimentserweiterung als Ergänzung zu den bisherigen Festsetzungen, um die Zulässigkeit des Sortimentes Bekleidung, vorgesehen. Des Weiteren sollen im SO-EH3 gastronomische Angebote zulässig werden.

Ergänzend soll die derzeitige Festsetzung „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze mit erforderlichen Erschließungswegen“, das Baufeld des Sondergebietes SO-EH3 und die zu erhaltenden Bäume aktualisiert werden.

Das Plangebiet ist inzwischen bebaut, mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 ist nicht mit zusätzlichen erheblichen Auswirkungen für Natur und Umwelt zu rechnen. Es werden keine weiteren Flächen versiegelt, die GRZ von 0,8 wird entsprechend der Angaben im genehmigten Bauantrag eingehalten. Die bisher vorgesehenen Baumpflanzungen wurden durchgeführt, zudem wurden für 2 Bäume (ursprünglich zu schützende Bäume, die dennoch gefällt werden mussten) 4 Ersatzpflanzungen vorgenommen, sodass nunmehr noch 3 zu erhaltende Altbäume verbleiben. Insgesamt sind 41 Neupflanzungen durchgeführt worden.

Die Belange des Artenschutzes sind von der 1. Änderung nicht betroffen.

Auch die Belange von Mensch, Kultur und Sachgüter werden durch die 1. Änderung nicht erheblich beeinträchtigt.

3.4. Quellen und Gutachten

Gesetze und Verordnungen

- BauGB - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- BauO LSA Bauordnung des Landes Sachsen Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288)
- Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S.706) geändert worden ist
- BodSchAG LSA - Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt -) Vom 2. April 2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2009 (GVBl. LSA S. 708)
- NatSchG LSA Naturschutzgesetz des Landes Sachsen- Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)
- VSCH-RL - Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07. 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

Literatur, Karten, sonstige Daten und Mitteilungen

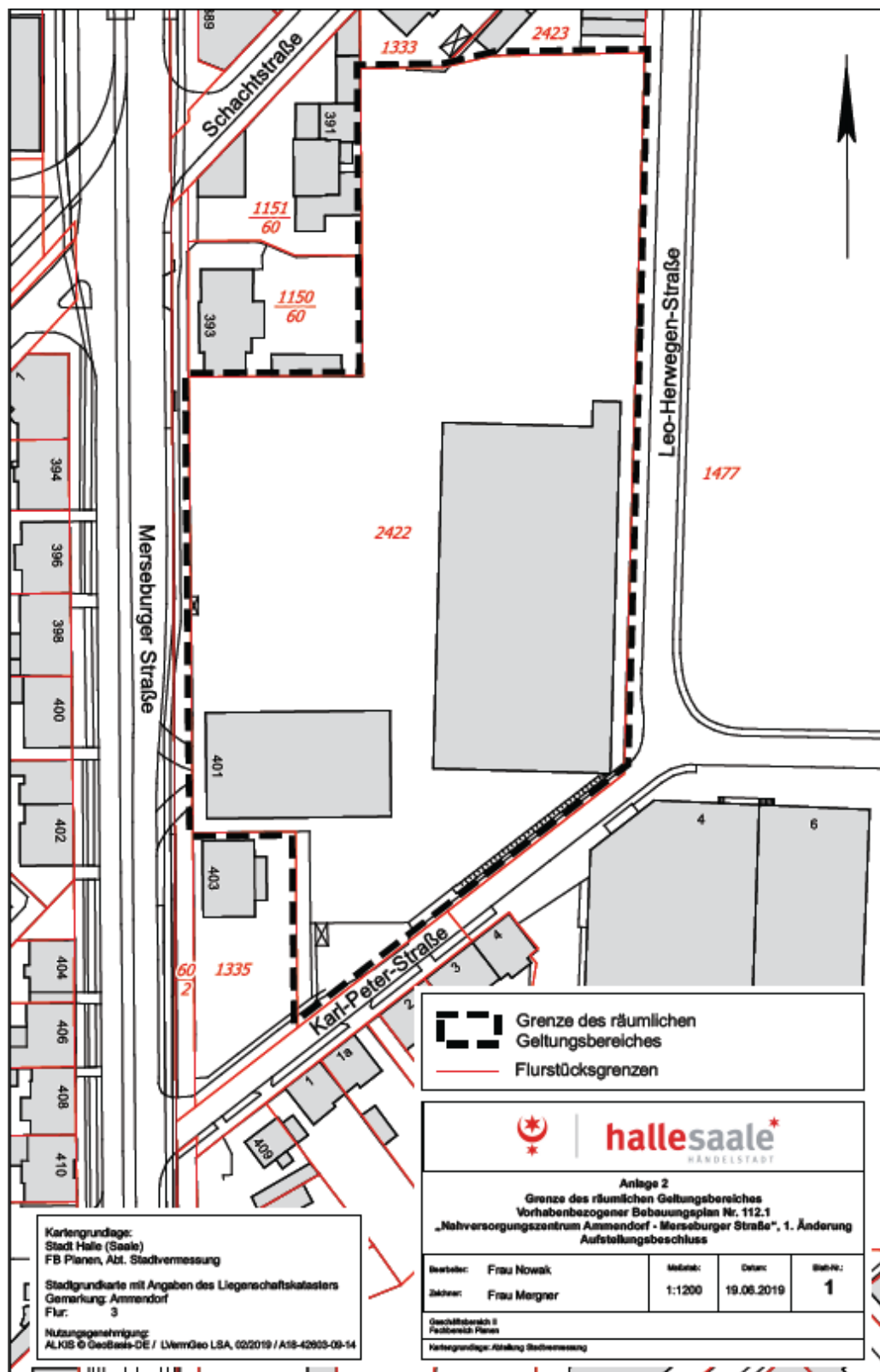
- FNP HALLE (1998): Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale). <http://www.halle.de/de/Verwaltung/Stadtentwicklung/Bauleitplanung/Flaechennutzungsplan/>
- HEIDECHE, D., HOFMANN, T., JENTZSCH, M., OHLENDORF, B., & W. WENDT (2004): Rote Liste der Säugetiere (Mammalia) des Landes Sachsen-Anhalt. Berichte d. Landesamtes f. Umweltschutz Sachsen-Anhalt 39, S. 132-137
- LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGWESEN (LAGB, 2015): Digitale Fachdaten des LAGB (Geologie, Boden, Hydrologie). <http://www.lagb.sachsen-anhalt.de/service/geo-fachdaten/>
- LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (LAU 2004): Rote Liste der Vögel (Aves) des Landes Sachsen-Anhalt. Bearbeitet von G. DORNBUSCH, K. GEDEON, K. GEORGE, R. GNIELKA UND B. NICOLAI (2. Fassung, Stand: Februar 2004)
- LANDESENTWICKLUNGSPLAN (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt
- MEINIG, H.; BOYE, P.; & R. HUTTERER (2008): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. - In: BFN (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands, Bd. 1: Wirbeltiere (Hrsg.): Bundesamt für Naturschutz. - Naturschutz u. Biologische Vielfalt 70 (1), S.122. Münster

- PLANUNGSBÜRO SVU DRESDEN (2015): Verkehrsuntersuchung Neubau Einkaufsmarkt Merseburger Straße in Halle (Saale). Stand: 07.08.2015. Unveröff. Gutachten.
- REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN für die Planungsregion Halle
- SCHUBOTH, JÖRG (2004): Kartiereinheiten zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) sowie zur Kartierung der nach § 37 NatSchG LSA besonders geschützten Biotop und sonstiger Biotop
- SÜDBECK, P., H.-G. BAUER, M. BOSCHERT, P. BOYE & W. KNIEF (2007): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 4. Fassung, Stand 30.11.2007. Berichte zum Vogelschutz 44: 23-81.
- UMWELTATLAS HALLE (2013) - Karte 8 Fledermausfluggebiete der Stadt Halle (Saale). Letzte Änderung: 31.07.2013
http://umweltatlas.halle.de/ua_text.asp?themen=stadtplan_grau+ua0801&layer=040108
- SVU DRESDEN (11.2019): Verkehrsuntersuchung Neubau Einkaufsmarkt Merseburger Straße in Halle (Saale), Einschätzung zu den Auswirkungen der 1. Änderung
- BBE HANDELSBERATUNG GMBH (09.08.2019): Auswirkungsanalyse – Verlagerung des KIK-Textilfachmarktes in der Merseburger Straße in 01632 Halle (Saale)

3.5. Anlagen

- *Anlage 1 - Übersichtsplan (unmaßstäblich)*

Anlage 1 – Übersichtsplan (unmaßstäblich)



Auswirkungsanalyse

Verlagerung des KIK-Textilfachmarktes in der Merseburger Straße in 06132 Halle (Saale)

Auftraggeber:

PRIMUS Fünfte Immoinvest Berlin GmbH
Oranienburger Straße 3
10178 Berlin

Projektleitung:

Dipl.-oec. Mathias Vlcek

Gesamtleitung:

Dr. Ulrich Kollatz

BBE Handelsberatung GmbH

Büro Erfurt

Futterstraße 14

99084 Erfurt

Telefon (0361) 77 80 660

Fax (0361) 77 80 612

E-Mail vlcek@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Ausarbeitungen fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

Inhaltsverzeichnis

- 1. Ausgangssituation / Projektdaten 4**
- 2. Projektbezogene Standortanalyse 6**
 - 2.1. Makrostandort Halle (Saale) 6
 - 2.2. Mesostandort Ortslage Ammendorf/Beesen 10
 - 2.3. Mikrostandort 13
- 3. Markt-/ Wettbewerbsanalyse 17**
 - 3.1. Einzugsgebiet 17
 - 3.2. Marktpotenzial 19
 - 3.3. Angebotsanalyse der Textilbranche im Einzugsgebiet 20
- 4. Städtebauliche Bewertung des Projektvorhabens 22**
 - 4.1. Rechtliche Beurteilungsgrundlagen 22
 - 4.2. Umsatzprognose 24
 - 4.3. Wirkungsprognose des Projektvorhabens 26
 - 4.3.1. Methodische Vorgehensweise 26
 - 4.3.2. Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens im Einzugsgebiet 28
 - 4.3.3. Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens außerhalb des Einzugsgebiets 31
 - 4.3.4. Kompatibilität des Projektvorhabens mit dem Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) 34
- 5. Zusammenfassung 35**

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung von Halle (Saale) im Vergleich	7
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung des Stadtteils Ortslage Ammendorf/Beesen im Vergleich.....	10
Tabelle 3: Marktpotenzial der projektrelevanten Textilbranche im Einzugsgebiet	19
Tabelle 4: Angebot des Textilhandels im Einzugsgebiet.....	20
Tabelle 5: Zentralität des Sortiments Textilien im Einzugsgebiet.....	21
Tabelle 6: Orientierungswerte der Umsatzverlagerungen bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben	23
Tabelle 7: Marktanteilsprognose des geplanten Textilfachmarktes im NVZ Ammendorf	24
Tabelle 8: Prospektive Raumleistung des Textilfachmarktes.....	25
Tabelle 9: Umsatzherkunft des projektierten Textilfachmarktes	27
Tabelle 10: Prognostizierte Umsatzzumlenkungen des Textilmarktes im Einzugsgebiet.....	28
Tabelle 11: Prognostizierte Umsatzzumlenkungen des Textilmarktes außerhalb des Einzugsgebiets	32

Kartenverzeichnis

Karte 1: Raumstruktur südliches Sachsen-Anhalt (Ausschnitt)	6
Karte 2: Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale)	8
Karte 3: Einzelhandelslagen in Ammendorf/Beesen (Skizzierung) und im direkten Umfeld	11
Karte 4: Lage des Projektstandortes an der Merseburger Straße in Ammendorf.....	13
Karte 5: Fußläufiger Nahbereich des Projektstandortes	14
Karte 6: Lage des Projektstandortes i.S.d. Zentrenkonzepts Halle (Saale).....	15
Karte 7: Zonierung des Einzugsgebiets des geplanten Textilfachmarktes im NVZ Ammendorf	18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Objektsituation auf dem Projektgrundstück Merseburger Straße 401 in Halle	4
Abbildung 2: Lageplan des geplanten KIK-Marktes an der Merseburger Straße 401 in Halle	5
Abbildung 3: Ausgewählte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern.....	7
Abbildung 4: Einzelhandelsstruktur Stadtteil Ortslage Ammendorf/Beesen	11
Abbildung 5: Textilanbieter im Einzugsgebiet	20
Abbildung 6: Leitsatz 1 des Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale) 02/2019 (Entwurf).....	34

Anlageverzeichnis

Anlage 1: Bundesdurchschnittliche Raumleistungen im Textileinzelhandel nach Betriebsformen.....	37
---	----

1. Ausgangssituation / Projektdaten

Die Handelskette **KIK** betreibt bereits langjährig im südlichen Bereich von Halle im Stadtteil Ortslage Ammendorf/Beesen an der Merseburger Straße 388 einen Textilfachmarkt. Die KIK-Filiale befindet sich in einem Fachmarktzentrum (ca. 1.600 m² VK) und ist im Standortverbund mit Aldi (inkl. Bäcker/Fleischer), Getränke Quelle und Farben Schulze verortet. In Bezug auf seine baulichen Gegebenheiten stellt sich die Handelsimmobilie – in der KIK und Aldi gemeinsam untergebracht sind – unattraktiv dar; ebenso fällt die Verkaufsfläche von KIK mit ca. 310 m² unter betreiberspezifischer Sicht zu gering aus.¹

Die PRIMUS Fünfte Immoinvest Berlin GmbH hat auf der gegenüberliegenden Straßenseite des vorstehend benannten Standortes – zwischen Karl-Peter-Straße und Schachtstraße – ein **Nahversorgungszentrum** projektiert. Dieses Nahversorgungszentrum befindet sich auf dem Gelände des bereits seit dem Jahr 2003 geschlossenen Betriebshofes der Halleschen Verkehrs-AG (HAVAG) und wurde im Juni dieses Jahres eröffnet.

Der Handelsbesatz setzt sich aus einem REWE-Markt (inkl. Bäcker) mit knapp 2.000 m² und einem Rossmann-Markt (ca. 700 m²) zusammen. Ferner war ein **dritter Einzelhandelsbetrieb** mit sog. nahversorgungsrelevanten oder auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten angedacht. Die Primus konnte jedoch keinen entsprechenden Mieter aus diesem Segment für diese ca. 700 m² große Verkaufsfläche akquirieren, so dass die geplante Handelsimmobilie noch nicht gebaut wurde. Auf Grund der guten Standortqualität und der Größe der Potenzialfläche möchte KIK jedoch seine Filiale von dem gegenüberliegenden Standort hierher verlagern.

Abbildung 1: Objektsituation auf dem Projektgrundstück Merseburger Straße 401 in Halle



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

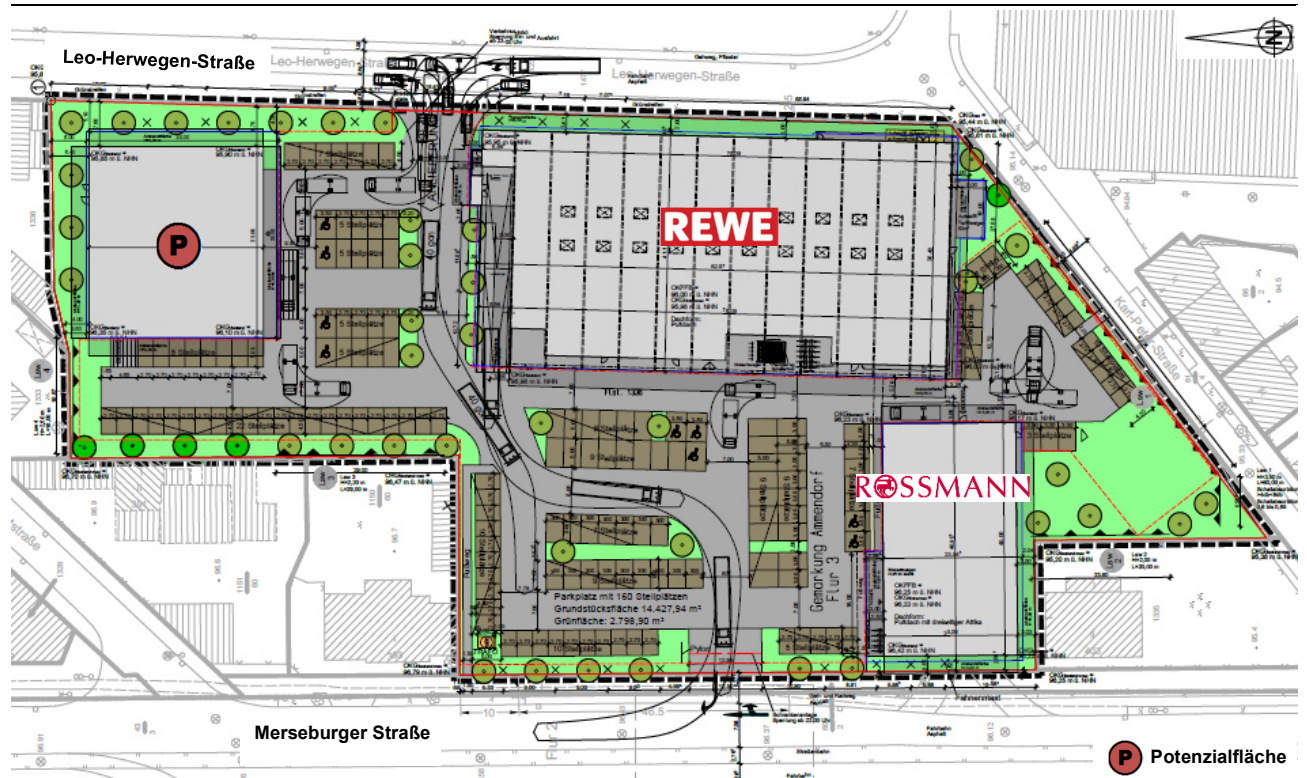
In Bezug auf die **Nachnutzung** des KIK-Marktes ist es sehr wahrscheinlich, dass Aldi diese Fläche nachbelegen wird. Aldi hat bereits den Wunsch nach einer flächenseitigen Erweiterung der nebenliegenden Filiale signalisiert, da die aktuelle Aldi-Fläche von ca. 700 m² deutlich zu niedrig liegt.²

Folgender objektbezogener **Lageplan** stellt den Standort des neu geplanten KIK-Marktes an dem Projektstandort im räumlichen Kontext dar. Die derzeit noch unbebaute Potenzialfläche befindet sich nördlich des REWE-Marktes und liegt direkt an der Leo-Herwegen-Straße. Es ist eine Verkaufsfläche von ca. 700 m² geplant.

¹ Die Mindestverkaufsfläche beträgt bei KIK ca. 500 m², wobei Märkte bis maximal ca. 1.000 m² entwickelt werden.

² Im Rahmen eines Vorgesprächs bei der Stadtplanung Halle wurde die Möglichkeit eruiert, nach der Verlagerung des KIK-Marktes den Aldi-Markt zu attraktivieren und flächenseitig zu erweitern, da Aldi mit ca. 700 m² ebenfalls eine zu geringe Verkaufsfläche besitzt.

Abbildung 2: Lageplan des geplanten KIK-Marktes an der Merseburger Straße 401 in Halle



Quelle: Dipl.- Ing. Michael Jope (Architekt) Weimar

Das vorstehend dargestellte Nahversorgungszentrum befindet sich im **Geltungsbereich eines Bebauungsplans**³, der das Gebiet als Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausweist. Einer möglichen Ansiedlung des KIK-Marktes stehen die textlichen Festlegungen in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entgegen, da die Entwicklung von sog. zentrenrelevanten Sortimenten nicht möglich ist. Daher ist für die Ansiedlung des KIK-Marktes eine Änderung dieses Bebauungsplanes notwendig.

Für die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung des KIK-Marktes wird eine Analyse und Bewertung möglicher Auswirkungen dieses Marktes zur Abwägung im B-Planverfahren benötigt. In dem zu erstellenden Gutachten ist aufzuzeigen, inwieweit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche⁴ in der Ansiedlungsgemeinde oder in anderen Gemeinden im Sinne von **§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO** anzunehmen sind.

Neben der Bewertung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit ist die **Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept** der Stadt Halle darzustellen. Hierbei sind die Zielvorstellungen zur Einzelhandelsansiedlung relevant.

Nachstehend werden die Ergebnisse einer entsprechenden Untersuchung, die im Juli/August 2019 durchgeführt wurde, dargestellt und beschrieben.

3 Stadt Halle (Saale), Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf - Merseburger Straße“, im Juli 2017 als Satzung beschlossen.

4 vgl. Stadt + Handel, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale), 02/2019 (Entwurf).

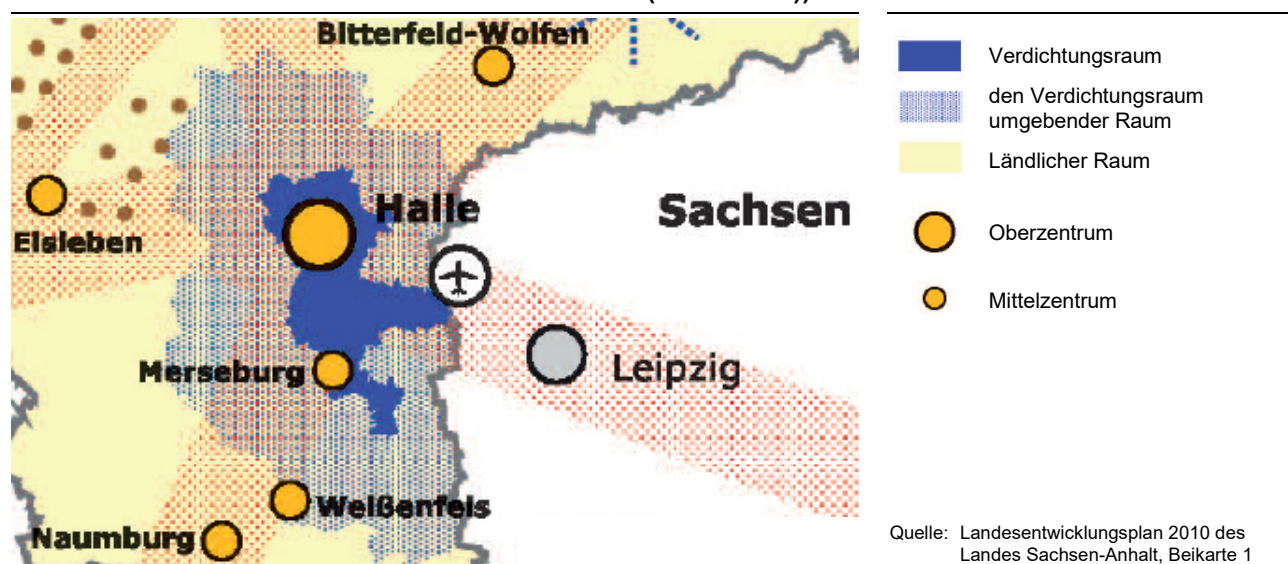
2. Projektbezogene Standortanalyse

2.1. Makrostandort Halle (Saale)

Die kreisfreie **Großstadt Halle (Saale)** liegt im südlichen Teil des Landes Sachsen-Anhalt und wird von dem überwiegend ländlich strukturierten Landkreis Saalekreis vollständig umgeben. Die Lage der Stadt ist durch die Nähe zu Leipzig geprägt; beide Großstädte bilden den Ballungsraum Leipzig-Halle, in dem circa eine Million Menschen leben. Halle besitzt eine wichtige Bedeutung als Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur- und Bildungsstandort und verfügt über eine überregionale Ausstrahlung.

Halle wird in der **Landesplanung** neben der Landeshauptstadt Magdeburg und Dessau-Roßlau als eines von insgesamt drei Oberzentren in Sachsen-Anhalt ausgewiesen. Gemäß dem Landesentwicklungsplan⁵ sind die Oberzentren als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln, wozu auch die Einzelhandelsfunktion zählt.

Karte 1: Raumstruktur südliches Sachsen-Anhalt (Ausschnitt)



Die **verkehrliche Erreichbarkeit** von Halle wird über diverse Anschlussstellen an die Autobahnen A 14, A 38 und A 143 dargestellt, die einen dreiseitigen Ring um die Stadt bilden. Die Anbindung an das unmittelbare Umfeld der Stadt erfolgt u.a. durch zahlreiche leistungsfähige Bundesstraßen, die auch eine schnelle Erreichbarkeit innerhalb des Stadtgebietes sicherstellen. Die meisten Bundesstraßen tangieren die Innenstadt, so dass die Erreichbarkeit des Zentrums und der einzelnen Stadtteile als sehr gut zu bewerten ist.

Neben den genannten Straßenverbindungen ist Halle durch diverse Landes- und Kreisstraßen mit den umliegenden, vorwiegend ländlich geprägten Orten vernetzt. Bezüglich der Bündelung der beschriebenen Straßenverbindungen stellt die Stadt einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt dar und besitzt eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit.

Der innerörtliche **ÖPNV** ist durch das sehr gut ausgebaute Straßenbahnnetz geprägt, welches das Grundgerüst des städtischen Nahverkehrs darstellt. Zahlreiche Busverbindungen ergänzen dieses Angebot und stellen die kleinräumige Erreichbarkeit in der Kernstadt und den Ortsteilen sicher. Einen weiteren Träger des Nahverkehrs stellen die S-Bahnverbindungen dar, durch die eine direkte und zügige Anbindung einzelner Stadtteile und umliegender Orte gewährleistet wird.

⁵ Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr, Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, Z 33.

Die Stadt Halle (ca. 238.400 Ew.) und die Landeshauptstadt Magdeburg (ca. 237.900 Ew.) sind mit Abstand die einwohnerstärksten Städte in Sachsen-Anhalt. Die **Bevölkerung** von Halle ist in den letzten knapp zehn Jahren mit +2,3 % gewachsen, so dass die Bevölkerungsentwicklung konträr zum Trend im umliegenden Landkreis (-8,1 %) und im Land Sachsen-Anhalt (-7,1 %) verlaufen ist.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung von Halle (Saale) im Vergleich

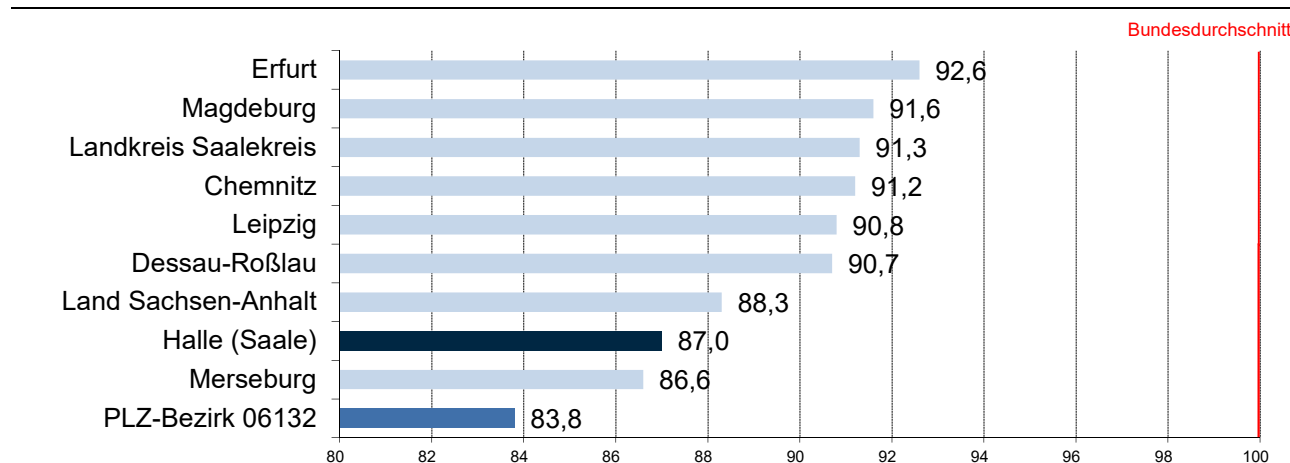
	Einwohner		Veränderung	Einwohner	Veränderung
	12/2008	06/2018		2028	
	abs.	abs.	%	abs.	%
Halle (Saale)	233.013	238.369	+2,3	239.596	+0,5
LK Saalekreis	201.273	185.059	-8,1	167.149	-9,7
Sachsen-Anhalt	2.381.872	2.213.881	-7,1	2.028.513	-8,4

Quelle: Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt, Bevölkerung der Gemeinden 12.2008 + 06.2018 / 6. Reg. Bevölkerungsprognose von 2014 bis 2030

Auf Basis von Vorausberechnungen des Statistischen Landesamts wird die **prognostizierte Einwohnerzahl** in Halle in der nächsten Dekade geringfügig auf ca. 240.000 Personen ansteigen. Somit wird sich die Bevölkerungsentwicklung von Halle von dem rückläufigen Trend des Saalekreises (-9,7 %) und vom Landesdurchschnitt (-8,4 %) abkoppeln. Das Nachfragevolumen für den Handel wird sich demnach leicht erhöhen.

Das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau** wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt – unabhängig von der Größe der Stadt bzw. Region – das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen im Verhältnis zum Gesamteinkommen der Bundesrepublik an, das nach Abzug von einzelhandelsfremden Aufwendungen (z.B. Miete, Vorsorgeleistungen, Versicherungen, Dienstleistungen, Reisen) potenziell für die Ausgaben im Einzelhandel am Wohnort verfügbar ist.

Der einzelhandelsrelevante Kaufkraftindex von Halle (87,0) liegt unter dem Wert des Landes Sachsen-Anhalt (88,3) und des Saalekreises (91,3). Im nationalen Vergleich besitzt Halle – wie der Großteil der ostdeutschen Kommunen – eine geringere Kaufkraft und liegt unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (100,0). Demnach steht dem lokalen Einzelhandel ein im Bundesvergleich geringeres Ausgabevolumen zur Verfügung.

Abbildung 3: Ausgewählte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern


Quelle: MB-Research Nürnberg, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2018

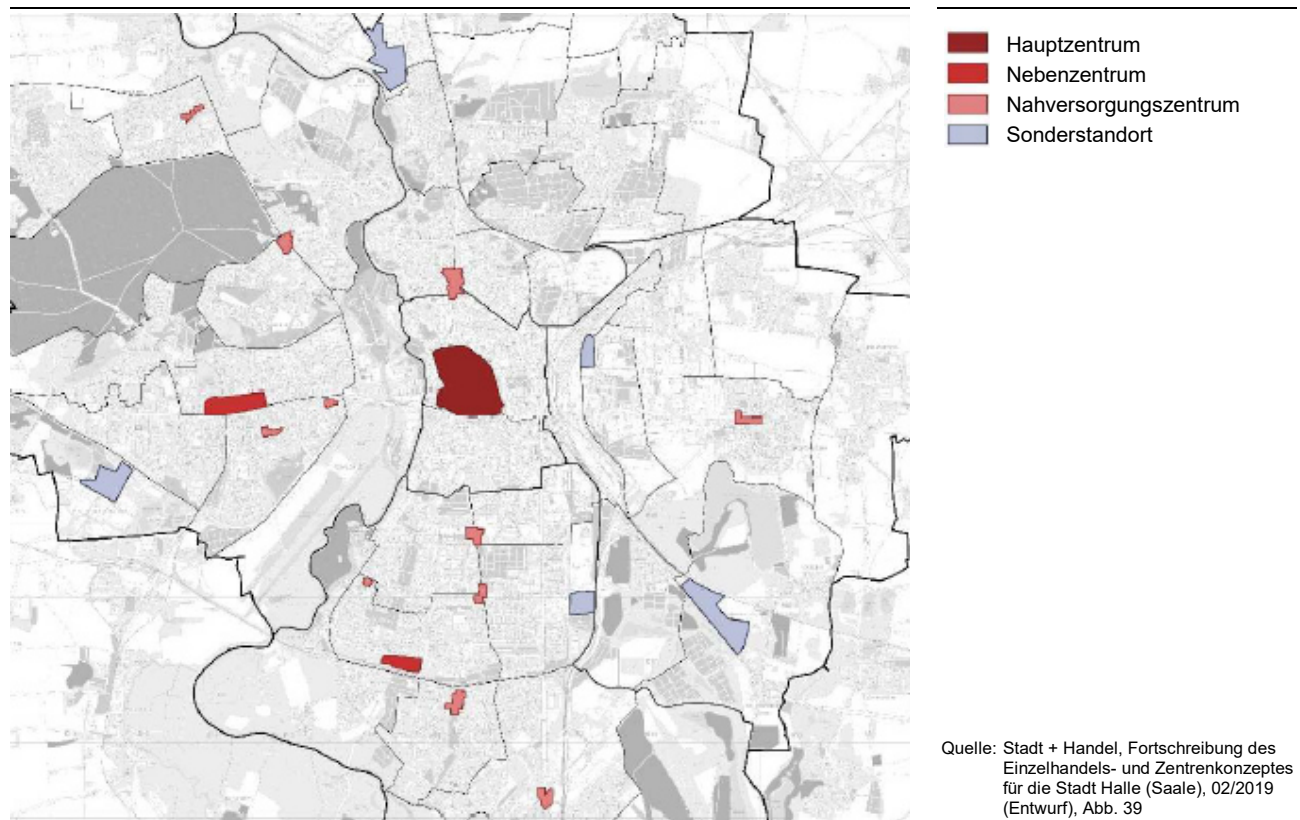
Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau liegt in dem Postleitzahlbezirk 06132, zu welchem der Stadtteil Ortslage Ammendorf/Beesen zugehörig ist, mit 83,8 deutlich unter dem Durchschnittswert von Halle. Demzufolge ist im gesamtstädtischen Vergleich eine geringere einzelhandelsbezogene Nachfrage in diesem Stadtgebiet festzustellen.

Für den Einzelhandel können **Pendler** ein zusätzliches Potenzial darstellen, da auch Besorgungen auf dem Arbeitsweg und am Arbeitsort getätigt werden. Mit einem positiven Pendlersaldo von 9.990 Personen⁶ besitzt Halle mehr Ein- als Auspendler. Die Arbeitsplatzzentralität ist Ausdruck der Bedeutung der Stadt Halle als Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort und lässt entsprechende zusätzliche Kaufkraftzuflüsse erwarten.

Die Stadt Halle nimmt im landesweiten Kontext eine führende Stellung in Bezug auf den generierten **Einzelhandelsumsatz** ein, da die Stadt mit einem Jahresumsatz von 1.253,3 Mio. EUR⁷ nach der Landeshauptstadt Magdeburg (1.547,4 Mio. EUR) den zweithöchsten Handelsumsatz in Sachsen-Anhalt bindet. Somit wird die Stellung der Stadt als regionaler Einzelhandelsschwerpunkt deutlich.

Die städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung werden durch das Hallenser **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**⁸ widerspiegelt, dass in Form einer Fortschreibung aktuell noch im Entwurf vorliegt. Die Einzelhandelsstruktur gliedert sich gemäß dem Zentrenkonzept in ein hierarchisches Zentrensystem, das aus drei abgestuften Zentrenkategorien sowie Sonderstandorten besteht.

Karte 2: Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale)



Das **Hauptzentrum** (Altstadt) stellt den funktionalen Einzelhandelsschwerpunkt für Halle 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 Einkaufszentren Neustadt Centrum (inkl. Neustädter Passage) und Kauflandcenter (inkl. angrenzender Bereiche) – die als **Nebenzentren** ausgewiesen sind – haben in Relation zum Hauptzentrum eine untergeordnete Versorgungsbedeutung und einen kleineren Einzugsbereich. In Bezug auf das Einzelhandelsangebot ist der Besitz geringer als im Hauptzentrum ausgeprägt, zumal beide zentralen Versorgungsbereiche vor

6 Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort mit Pendlerdaten 2018.

7 Quelle: MB-Research Nürnberg, Einzelhandelsumsatz 2018.

8 Stadt + Handel, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale), 02/2019 (Entwurf).

allem eine bezirksbezogene Versorgungsfunktion für den westlichen bzw. 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 elf Nahversorgungszentren ist i.d.R. ortsteilbezogen.

Die vorstehend skizzierten Einzelhandelslagen stellen zentrale Versorgungsbereiche dar, die im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO schützenswerte Lagen sind. Weitere sog. Nahversorgungsstandorte, welche die Grundversorgung des überwiegend täglichen Bedarfs an integrierten bzw. wohnungsnahen Standorten übernehmen und eine möglichst engmaschige Nahversorgung der Bevölkerung sicherstellen, ergänzen das Handelsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen. Ferner stellen Fachmarkttagglomerationen bzw. Sonderstandorte – meist in dezentralen Lagen – eine Ergänzung des vorstehend aufgezeigten Einzelhandelsbestandes dar.

2.2. Mesostandort Ortslage Ammendorf/Beesen

Der Vorhabenstandort ist im zentralen Bereich des **Stadtteils Ortslage Ammendorf/Beesen** verortet, der dem Bezirk Süd zugehörig ist. Südlich des Ansiedlungsstadtteils liegt der fast nicht besiedelte Stadtteil Planena, östlich schließt sich der eher dörflich geprägte Stadtteil Radewell/Osendorf an. Nördlich folgen die Stadtviertel Dieselstraße und Damaschkestraße. Westlich grenzt Ammendorf/Beesen an den hochsiedlungsverdichteten Stadtteil Silberhöhe an.

Die **städtebauliche Struktur** des Stadtteils Ortslage Ammendorf/Beesen ist neben den gewachsenen Wohngebieten auch maßgeblich durch größere Industrie- und Gewerbeflächen geprägt, die vor allem von der vormaligen Industrialisierung der einst selbstständigen Dörfer Ammendorf und Beesen zeugen. Diese Bereiche durchziehen in Nord-Süd-Richtung den Stadtteil und sind beidseitig der hier befindlichen Bahnlinie verortet, die eine Zäsur des Stadtteils darstellt.

Westlich der Merseburger Straße dominiert eine Wohnnutzung, die meist durch eine straßenbegleitende und kompakte Wohnbebauung geprägt ist. In Richtung Silberhöhe – insbesondere in Beesen – lockert die Bebauung deutlich auf. Im östlichen Bereich sind die Wohnbaustrukturen durch die sog. Heimstättensiedlung geprägt, die aus freistehenden, meist ein- bis zweigeschossigen Stadthäusern besteht.

In der Ortslage Ammendorf/Beesen wohnen derzeit ca. 7.000 Personen. Die **Bevölkerungsentwicklung** war in den letzten zehn Jahren mit -1,9 % rückläufig und ist mit der Entwicklung im Bezirk Süd vergleichbar. In Relation zur gesamtstädtischen Bevölkerungsentwicklung (+4,5 %) konnte der Bezirk Süd von dem Bevölkerungswachstum in Halle nicht profitieren, wengleich sind die Bevölkerung in Ammendorf/Beesen in den letzten Jahren positiv entwickelt hat.⁹

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung des Stadtteils Ortslage Ammendorf/Beesen im Vergleich

	Einwohner		Veränderung
	12/2008	12/2018	
	abs.	abs.	%
Ortslage Ammendorf/Beesen	7.135	7.001	-1,9
Bezirk Süd	68.820	67.539	-1,9
Halle (Saale)	230.900	241.333	+4,5

Quelle: Stadt Halle (Saale), Bevölkerung nach Stadtbezirken und Stadtteilen/-vierteln (Hauptwohnsitz 31.12.2008/2018)

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Stadtteils Ortslage Ammendorf/Beesen wird vor allem durch die vier-spurig ausgebaute Merseburger Straße gewährleistet, die Teil der Bundesstraße B 91 ist. Dieser bandförmige Straßenzug – der eine wichtige Nord-Süd-Achse in Halle darstellt – ist durch eine hohe Fahrzeugfrequenz geprägt. Weiterhin stellen verschiedene innerörtliche Verbindungsstraßen (u.a. Industriestraße, Regensburger Straße, Georgi-Dimitroff-Straße) die Anbindung an umliegende Stadtviertel dar.

Die **ÖPNV-Anbindung** des Stadtteils erfolgt durch die Straßenbahnlinie 5, die auf der Merseburger Straße verkehrt. Diese Straßenbahnlinie fungiert auf rd. 25 km als Überlandstraßenbahn von Halle über Merseburg und Leuna bis in die Kleinstadt Bad Dürrenberg. Die kleinräumige Erschließung des Stadtteils wird durch zwei Buslinien sichergestellt. Im südlichen und im nördlichen Bereich des Stadtteils liegt ferner je ein S-Bahnhof, so dass der Stadtteil auch an das S-Bahnnetz angebunden ist. Im Fazit ist für den Stadtteil Ortslage Ammendorf/Beesen somit eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu konstatieren.

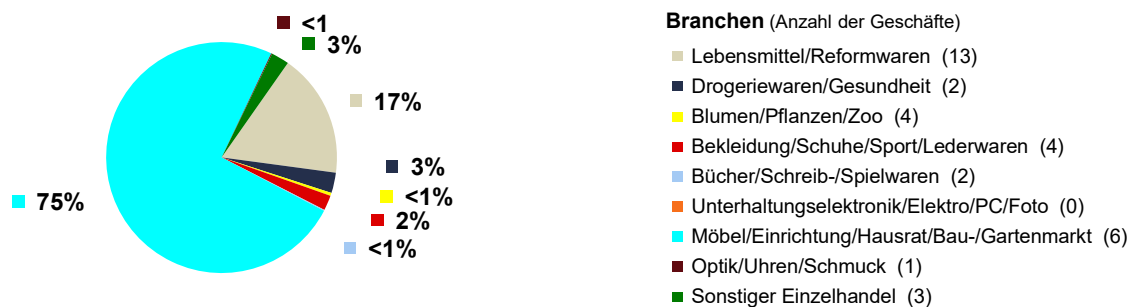
⁹ Im Jahr 2012 lag die Bevölkerung in Ammendorf/Beesen bei 6.693 Personen, so dass sich zum heutigen Zeitpunkt ein Bevölkerungswachstum von +4,6 % errechnet.

Anmerkung: Die stadtteilbezogene Bevölkerungsprognose von Halle (Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2014, Bericht vom 11.09.2014) ist nicht mehr als aktuell einzuschätzen, so dass keine konkrete Bevölkerungsentwicklung für die nächsten Jahre ablesbar ist.

Das **Einzelhandelsangebot** im Stadtteil Ortslage Ammendorf/Beesen beläuft sich auf rd. 25.600 m² Verkaufsfläche, so dass sich eine einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von rd. 3,7 m² Verkaufsfläche je Einwohner errechnet. Dieser Wert liegt deutlich oberhalb des gesamtstädtischen Ausstattungswertes von rd. 1,6 m² Verkaufsfläche je Einwohner.¹⁰

Das hohe stadtteilbezogene Handelsangebot erklärt sich durch den Einzelhandelsbesatz in der Baumarktbranche, die mit ca. 19.000 m² einen Anteil von drei Viertel der Gesamtverkaufsfläche einnimmt. Weiterhin belegt der Lebensmittelhandel einer Fläche von rd. 4.500 m², was einem Anteil von rd. 17 % entspricht.

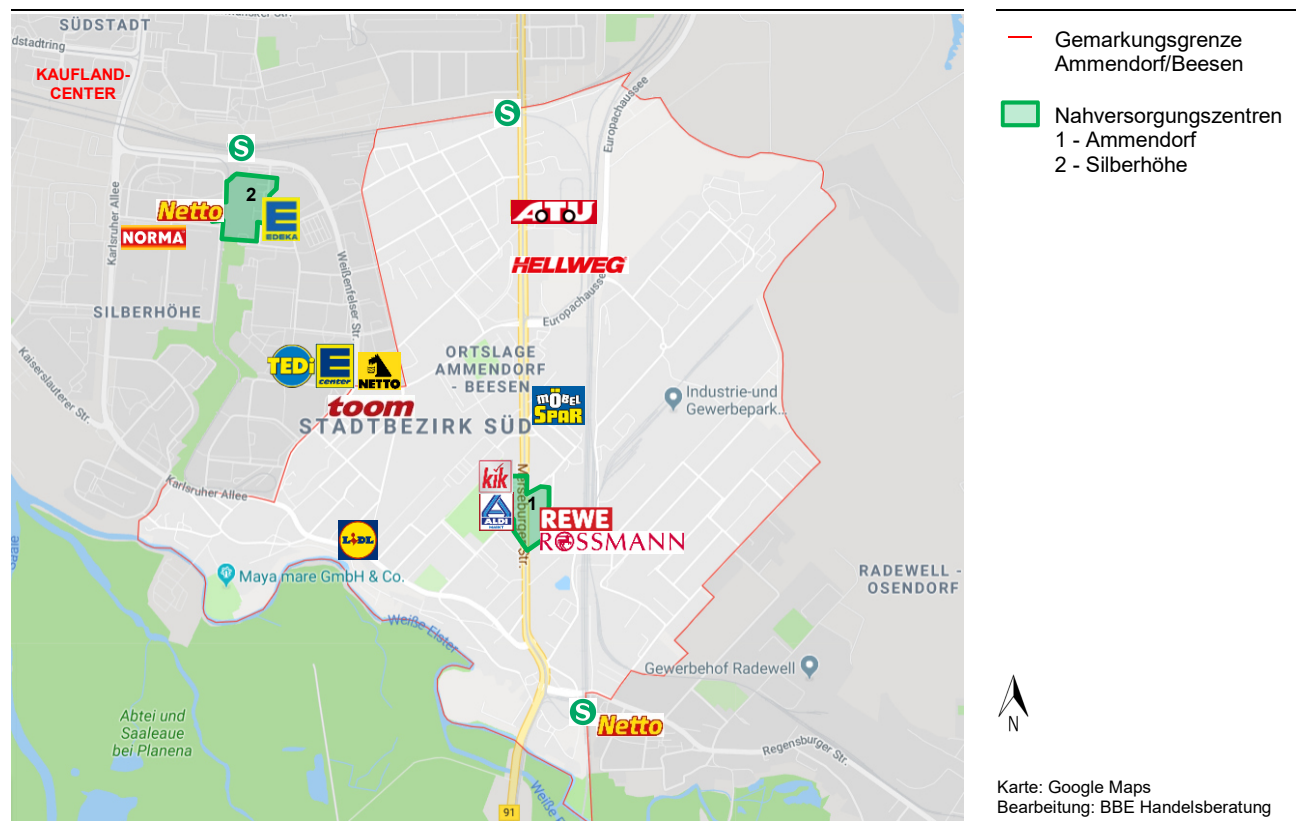
Abbildung 4: Einzelhandelsstruktur Stadtteil Ortslage Ammendorf/Beesen



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen

In Bezug auf die **räumliche Verteilung** des Einzelhandels ist eine Angebotskonzentration entlang der Merseburger Straße zu beobachten. Mit Lidl und toom sind zwei weitere großformatige Betrieb in integrierten Lagen verortet.

Karte 3: Einzelhandelslagen in Ammendorf/Beesen (Skizzierung) und im direkten Umfeld



10 Quelle: Stadt + Handel, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale), 02/2019 (Entwurf), Tab. 5.

Für die Ortslage Ammendorf/Beesen ist in dem Hallenser Zentrenkonzept mit dem Nahversorgungszentrum Ammendorf ein **zentraler Versorgungsbereich** ausgewiesen. Dieser befindet sich an der Merseburger Straße in Höhe der Schachtstraße und verläuft südlich bis zur Karl-Peter-Straße. Das Nahversorgungszentrum umfasst im Wesentlichen das ehemalige Straßenbahndepot der Halleschen Verkehrsbetriebe – hier wurde im Juni 2019 ein REWE- und ein Rossmann-Markt eröffnet – und ein kleineres Fachmarktzentrum (u.a. mit Aldi, Getränkequelle, KIK).

Das ausgewiesene Nahversorgungszentrum soll vor allem die stadtteilbezogene Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs bzw. mit sog. nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernehmen. Der aktuelle Handelsbestand beläuft sich auf zehn Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.000 m².

2.3. Mikrostandort

Der **Projektstandort** ist im zentralen Bereich der Ortslage Ammendorf/Beesen verortet. Das Grundstück des geplanten Textilmarktes liegt östlich der Merseburger Straße (vgl. auch Abb. 2) und befindet sich im Standortverbund mit einem REWE- und einem Rossmann-Markt. Das gesamte Vorhabengebiet wird nördlich und südlich durch die straßenbegleitende Wohnbebauung der Schachtstraße bzw. der Karl-Peter-Straße begrenzt. Östlich verläuft die Leo-Herwegen-Straße, in dessen Folge der Gleiskörper der Bahn eine Zäsur des gesamten Standortbereiches bildet.

Karte 4: Lage des Projektstandortes an der Merseburger Straße in Ammendorf



Die **Umfeldnutzung** des gesamten Vorhabenareals ist durch diverse Nutzungsarten gekennzeichnet. Nördlich des Standortes schließen sich an die straßenbegleitende Wohnbebauung der Schachtstraße gewerbegebietstypische Nutzungen an. Östlich befindet sich eine Freifläche, die vormals durch eine Industrienutzung belegt war. Hier verlaufen dann diverse Gleisanlagen, die in Höhe der Horst-Heilmann-Straße in Richtung der Heimstättensiedlung fußläufig überquert werden können.

Südlich der Karl-Peter-Straße, die durch vereinzelte Wohnbebauung belegt ist, schließen sich Gewerbe- bzw. Industrienutzungen an. Westlich verläuft die Merseburger Straße, die durch eine Mischnutzung geprägt ist. Dabei sind in den mehrgeschossigen Wohnhäusern in den Erdgeschosslagen zum Teil Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Kleingastronomie und auch ein Hotel implementiert. Die Wohnbebauung dehnt sich in westlicher Richtung weiter aus, wobei in dem sich anschließenden Wohnquartier mit einem Sportstadion und einer Schule auch öffentliche Einrichtungen verortet sind.

Nordwestlich des Projektstandortes befindet sich ein kleines Fachmarktzentrum (ca. 1.600 m² VK), in dem u.a. ein Lebensmitteldiscounter (Aldi), ein Textildiscounter (KIK), ein Getränkemarkt (Getränke Quelle) und ein Fachmarkt für Raumgestaltung (Farben Schultze) angesiedelt sind.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Vorhabenstandortes erfolgt über die als Bundesstraße (B 91) ausgewiesene Merseburger Straße, die eine hoch frequentierte Verbindungsstraße aus den südlichen Bezirken bzw. den südlich an Halle angrenzenden Orten in die Hallesche Innenstadt darstellt. Weiterhin ist die Anfahbarkeit auch aus der östlich liegenden Leo-Herwegen-Straße möglich, die direkt zu dem geplanten Textilmarkt führt.

Die Anfahbarkeit der Parkierungsanlage erfolgt unmittelbar aus den beiden vorstehend genannten Straßenzügen über zwei kombinierte Ein- und Ausfahrten. Für das Nahversorgungszentrum sind ca. 160 betriebseigene **PKW-Abstellplätze** zur gemeinschaftlichen Nutzung aller Handelsbetriebe geplant, so dass mit rd. 21 m² Verkaufsfläche pro Stellplatz genügend Parkmöglichkeiten für den motorisierten Individualverkehr bestehen.¹¹ Die Anzahl der Parkplätze ist ausreichend, da der Standort von einem großen Teil der Einwohner des Ansiedlungsstadtteils zu Fuß erreicht werden kann.

Der Projektstandort besitzt in seinem fußläufigen Umfeld ein **Bevölkerungspotenzial** von rd. 2.700 Personen. Diese Mantelbevölkerung ist insbesondere auf die verdichtete Wohnbebauung westlich der Merseburger Straße zurückzuführen, da östlich dieses Straßenzugs gewerbegebietstypische Nutzungen dominieren.

Karte 5: Fußläufiger Nahbereich des Projektstandortes



Im engeren fußläufigen Nahbereich¹² (Laufwege bis 500 Meter) leben knapp 1.500 Einwohner. Im gesamten Nahbereich (Laufwege bis 800 Meter) wohnen – auch unter Berücksichtigung von städtebaulichen Barrieren bzw. Zäsuren – circa 2.700 Personen. Die Bevölkerung im Nahbereich des Standortes entspricht ca. 38 % der Einwohner des Stadtteils Ortslage Ammendorf/Beesen (vgl. Tab. 2), so dass ein großer Teil der lokalen Einwohner den Vorhabenstandort fußläufig erreichen kann.

11 Auf Grundlage von Erfahrungswerten der BBE liegt das Verhältnis von Verkaufsfläche pro Kundenparkplatz bei vergleichbaren Nahversorgungszentren dieser Größe bei ca. 14 bis 18 m² VK je Abstellplatz. Diese Vergleichswerte können je nach Standortqualität, Konzept, Lage etc. naturgemäß abweichen.

12 Als fußläufiger Einzugsbereich wird allgemein unabhängig von den jeweils standörtlichen Gegebenheiten ein Radius von rd. 500 bis maximal 800 m angesetzt, was ca. 8 bis 12 Gehminuten entspricht.

Die Einwohneranzahl in dem Nahbereich ist als verhältnismäßig hoch einzuschätzen, da der Projektstandort kein idealtypisches bzw. in alle Richtungen gleichmäßig ausgreifendes Naheinzugsgebiet ausbilden kann. Insbesondere befinden sich östlich des Standortes auf Grund der bestehenden Zäsur (Bahngleiskörper¹³) und auch in nördlicher und südlicher Richtung keine verdichteten Wohnsiedlungsbereiche mehr. Ferner weist die Ortslage Ammendorf/Beesen eine verhältnismäßig geringe Bevölkerungsdichte auf.

Die **fußläufige Erreichbarkeit** des gesamten Handelsstandortes ist aus der Umgebung barrierefrei möglich, da eine direkte Anbindung bzw. eine Wegebeziehung in Form eines Fußweges entlang der Merseburger Straße existiert. Dieser Weg ist beidseitig als kombinierter Fuß-/ Fahrradweg ausgebaut, so dass der Projektstandort auch mit dem Fahrrad erreichbar ist.

Neben der Erreichbarkeit über die Merseburger Straße besteht ein weiterer Zugang aus der Leo-Herwegen-Straße (vgl. Abb. 2), so dass auch eine Begehbarkeit aus östlicher bzw. südlicher Richtung möglich ist. Dieser Zugang ist für potenzielle Kunden aus den östlich des Bahngleiskörpers befindlichen Wohnquartieren relevant, da hier eine Fußgängerbrücke – auch für Fahrradfahrer nutzbar – existiert und somit eine fußläufige Verbindung besteht.

Der geplante Textilfachmarkt besitzt eine direkte **ÖPNV-Anbindung**, da sich unmittelbar an dem Handelsstandort eine kombinierte Straßenbahn-/ Bushaltestelle („Kurt-Wüsteneck-Straße“) befindet. Die Haltestelle wird während der Hauptverkehrszeiten in einer ortsüblichen Taktung (4x p.Std.) von der Straßenbahnlinie 5 und der Buslinie 24 (2x p.Std.) bedient, so dass der Standort über einen qualifizierten bzw. ortsüblichen ÖPNV-Anschluss verfügt.

Hinsichtlich der **Einordnung des Standortes in das Einzelhandelsgefüge** wird auf das Zentrenkonzept der Stadt Halle (Entwurfassung) Bezug genommen, das die städtebaulichen Ziele in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung von Halle definiert.

Karte 6: Lage des Projektstandortes i.S.d. Zentrenkonzepts Halle (Saale)



Der Projektstandort des Vorhabenträgers liegt in dem ausgewiesenen **zentralen Versorgungsbereich Ammendorf**. Demnach fügt sich das Ansiedlungsvorhaben in die Zielsetzung des Zentrenkonzeptes der Stadt Halle ein, da der Standort funktionsgerecht in einen zentralen Versorgungsbereich eingebettet ist. In Bezug auf die Hierachiestufe ist der Versorgungsbereich als sog. Nahversorgungszentrum ausgewiesen.

13 Die Überquerung des Gleiskörpers ist fußläufig über eine bestehende Brücke möglich.

Im Fazit der vorstehenden Mikrostandortanalyse ist der Planstandort des Textilfachmarktes an der Merseburger als **städtebaulich integrierte Lage** einzustufen, da der Standort

- räumlich und funktional einem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet ist,
- im Zusammenhang einer bestehenden Bebauung liegt bzw. in die Bebauungsstrukturen der Umgebung eingebettet ist,
- sich für die umliegende Wohnbevölkerung in fußläufig gut erreichbarer Lage befindet,
- über hohe Bevölkerungsanteile im fußläufigen Einzugsgebiet (Nahbereich) verfügt,
- einen qualifizierten ÖPNV-Anschluss besitzt und
- sich in die bestehenden Einzelhandelsstrukturen bzw. die städtebaulichen Zielsetzungen des lokalen Zentrenkonzeptes durch seine Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches einfügt.

3. Markt-/ Wettbewerbsanalyse

3.1. Einzugsgebiet

Als Einzugsgebiet wird ein räumlich abgegrenzter Bereich definiert, aus dem Konsumenten regelmäßig Versorgungsangebote eines Standortes in Anspruch nehmen. In diesem Bereich ist jedoch von keiner ausschließlichen Einkaufsorientierung zu dem Projektstandort auszugehen, da sich Verbraucher polyorientiert verhalten und zur Deckung der Nachfrage nach Bekleidung naturgemäß auch konkurrierende Einzelhandelslagen aufsuchen.

Zur **Abgrenzung des Einzugsgebiets** sind vor allem folgende Kriterien eingeflossen:

- die Zeit- und Wegedistanzen zum Erreichen des Projektstandortes,
- die Verkehrsanbindung,
- topographische und infrastrukturelle Barrieren,
- Kundenverflechtungen des zu verlagernden KIK-Bestandsbetriebes,
- die Standortqualität des Projektstandortes sowie Agglomerations- und Kopplungseffekte zu den Bestandsanbietern REWE und Rossmann,
- die Strahlkraft des KIK-Marktes, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Konzeptes bestimmt werden und
- das konkurrierende Angebot an Textilfachmärkten im weiteren Umfeld des Projektstandortes.

Von besonderer Bedeutung für die Abgrenzung des Einzugsgebiets ist vor allem die Angebotslage im Textilhandel im lokalen Umfeld zu sehen. So stellen umliegende Angebotsstandorte wie das HEP, das Südstadtcenter und die Hallenser Innenstadt die maßgeblichen konkurrierenden Angebotsstandorte dar, wobei im Südstadtcenter und in der Hallenser Innenstadt jeweils ein angebotsgleicher KIK-Textilmarkt angesiedelt ist.

Des Weiteren wird der Einzugsbereich auch durch die Erreichbarkeit (Fahrzeitdistanz) begrenzt, da für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Distanz und dem damit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeit-Distanz-Empfindlichkeit wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt, wobei auf Grund der geringen Stückpreise in einem Textilfachmarkt wie KIK seitens der Konsumenten keine größeren Anreisezeiten – wie beispielsweise bei einem Textilkaufhaus – in Kauf genommen werden.

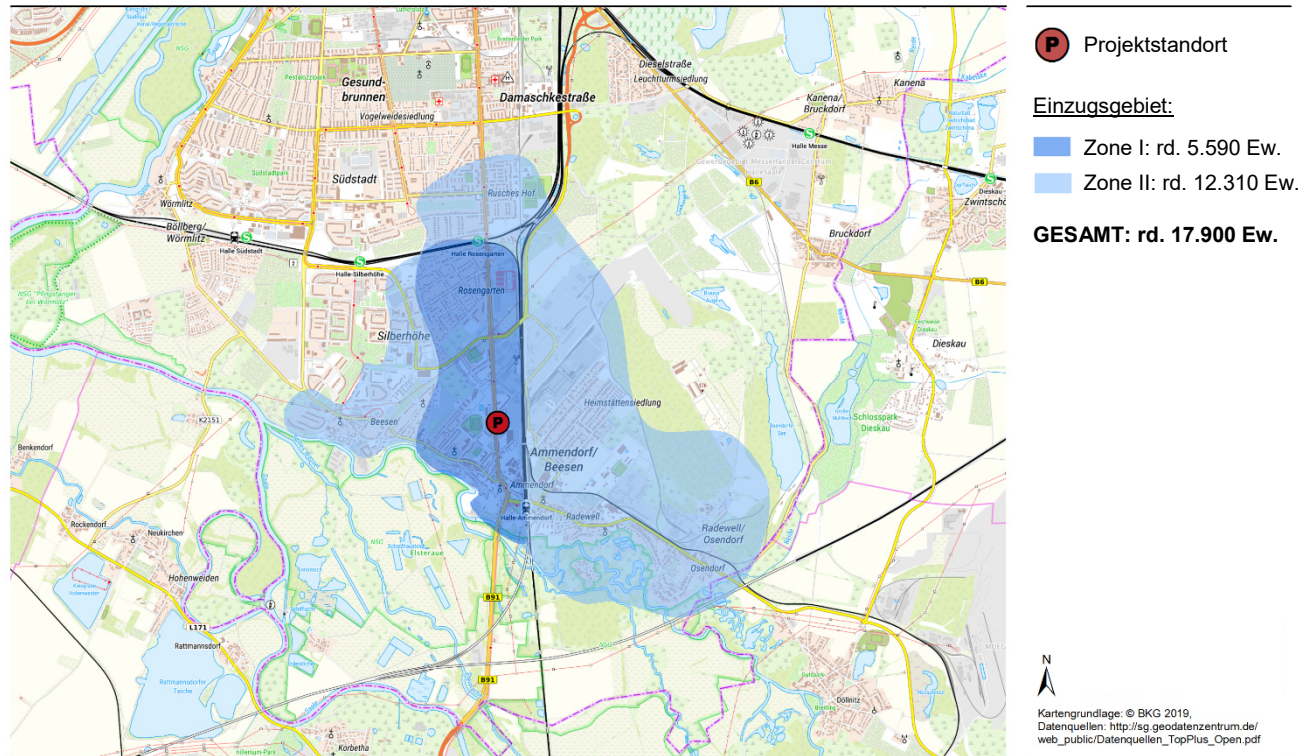
Im Fazit kann der geplante KIK-Markt nur ein relativ geringes **Einzugsgebiet** erschließen, was insbesondere auf die Attraktivität und die limitierte Strahlkraft eines solchen Marktes zurückzuführen ist. Der Marktbereich des Textilfachmarktes wird sich dabei im Wesentlichen an dem Einzugsgebiet von REWE und Rossmann orientieren.

Das Kerneinzugsgebiet (Zone I) des Textilmarktes wird sich auch nach dessen Verlagerung maßgeblich über einen Großteil des Stadtteils Ortslage Ammendorf/Beesen erstrecken, wobei der östlich der Merseburger Straße verlaufende Bahngleiskörper eine Zäsur darstellt. Zu diesem Einzugsbereich der Zone I sind die Gebiete zu zählen, aus denen der Vorhabenstandort an der Merseburger Straße zügig – insbesondere auch fußläufig – erreicht werden kann. In dem Kerneinzugsgebiet wohnen ca. 5.600 Personen.

Das erweiterte Einzugsgebiet (Zone II) umfasst den restlichen Teil von Ammendorf/Beesen sowie die beiden südöstlich angrenzenden Stadtteile Radewell und Osendorf. In westlicher Richtung schließt der Bereich einen Teil des Stadtteils Silberhöhe mit ein, ebenso in nördlicher Richtung einen Teil des Stadtteils Damaschkestraße. In dem erweiterten Einzugsgebiet ist mit einer nachlassenden Bindungsintensität zu rechnen, da umliegende Handelsstandorte (v.a. das Südstadtcenter oder das HEP) eine hohe Strahlkraft besitzen. In dem Einzugsgebiet der Zone II wohnen ca. 12.300 Personen, so dass der geplante Textilfachmarkt auf ein Konsumentenpotenzial von fast 18.000 Personen zurückgreifen kann.

In der nachstehenden Karte wird das prospektive Einzugsgebiet des geplanten Textilfachmarktes nach den zu erwartenden Intensitätsabstufungen hinsichtlich der Kundenbindung zoniert.

Karte 7: Zonierung des Einzugsgebiets des geplanten Textilfachmarktes im NVZ Ammendorf



Grundlegend sind Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet des Textilmarktes endet deshalb nicht punktgenau an der dargestellten Grenze. Insbesondere ist bezüglich der guten verkehrlichen Erreichbarkeit des Standortes bzw. der Lage an einem lokalen Hauptverkehrsträger mit weiteren Umsatzpotenzialen zu rechnen, die aus sog. **Streuumsätzen** (diffuse Umsätze ohne direkten Ortsbezug) resultieren können.

Die umliegenden Gebiete außerhalb des abgegrenzten Einzugsbereiches sind jedoch nicht zum Marktgebiet des geplanten Textilfachmarktes zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und bereits mit verstärkten Einflüssen von konkurrierenden Textilanbietern im weiteren Umfeld zu rechnen ist.

3.2. Marktpotenzial

Das Marktpotenzial wird durch die jährlichen bundesdurchschnittlichen **Pro-Kopf-Ausgaben** für den jeweils projektrelevanten Sortimentsbereich bestimmt. Bei diesen Verbrauchsausgaben werden die Ausgabevolumina für Direktvertrieb, Home-Shopping und sonstige Anbieter abgezogen, so dass nur die reinen Konsumausgaben für das vorhabenrelevante Bekleidungsassortiment angesetzt werden.

Der Durchschnittswert der Verbrauchsausgaben wird mit Hilfe der **sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffer** an die lokalen Verhältnisse im Einzugsgebiet angepasst. Die sortimentsspezifische Kaufkraft spiegelt dabei die Nachfrage der privaten Haushalte bzw. Personen einer Stadt oder einer Region für spezielle Sortimente bzw. Warengruppen im Einzelhandel wider. Sie weicht von der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ab, die zusammenfassend die Ausgaben über alle Sortimente im Einzelhandel darstellt (vgl. Abb. 3). Durch die sortimentsspezifische Kaufkraft werden die unterschiedlichen Elastizitäten innerhalb der einzelnen Branchen des Einzelhandels – im vorliegenden Fall für die Textilbranche – abgebildet.¹⁴

Die beiden vorstehenden Determinanten werden mit dem **Einwohnerpotenzial** in dem abgegrenzten Einzugsgebiet des Textilmarktes multipliziert, so dass sich das einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen nach Bekleidung in dem Marktgebiet des Projektvorhabens errechnet.¹⁵

Tabelle 3: Marktpotenzial der projektrelevanten Textilbranche im Einzugsgebiet

	Einwohner	Verbrauchs- ausgaben p.a.	sortimentsspez. Kaufkraftindex	Marktpotenzial
	abs.	EUR p.P.		Mio. EUR p.a.
Zone I	5.590	538	81,9	2,46
Zone II	12.310	538	81,9	5,42
Summe	17.900			7,88

Quelle: Institut für Handelsforschung Köln, Marktvolumina 2018 / Ergänzungen und Berechnungen der BBE Handelsberatung MB-Research Nürnberg, Sortimentsspezifische Kaufkraftkennziffern für die Branche Textilien für den PLZ-Bezirk 06132

Basierend auf dem vorhandenen Konsumentenpotenzial, den jährlichen Verbrauchsausgaben und unter Berücksichtigung des sortimentsspezifischen Kaufkraftniveaus der einzelnen Orte im Einzugsgebiet errechnet sich in dem Marktgebiet des Textilmarktes ein jährliches Nachfragepotenzial nach Bekleidungsartikeln von rd. 7,9 Mio. EUR.

¹⁴ Hinsichtlich der unterschiedlichen demographischen und einkommensseitigen Bestimmungswerte weichen die sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffern innerhalb der einzelnen Branchen und auch von der durchschnittlichen Kaufkraft einer Stadt oder einer Region ab. Im vorliegenden Fall liegt die sortimentsspezifische Kaufkraft für Textilien in dem PLZ-Bezirk 016132 mit 81,9 unter der allgemeinen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von 83,8 (vgl. Abb. 3).

¹⁵ Das Marktpotenzial wird ortsbezogen nach folgender Formel berechnet:
 Einwohnerzahl je Gebiet x Verbrauchsausgabe je Sortiment x sortimentsspezifische Kaufkraftkennziffer je Gebiet.

3.3. Angebotsanalyse der Textilbranche im Einzugsgebiet

Im Juli 2019 wurden alle projektrelevanten Betriebe und deren Verkaufsflächen im Rahmen einer Vor-Ort-Erhebung in dem zonierten Einzugsgebiet (vgl. Karte 7) aufgenommen. Aktuell ist in dem Einzugsgebiet lediglich ein eingeschränktes Angebot von drei Betrieben vorzufinden, die eine summierte **Verkaufsfläche** von ca. 460 m² belegen.

Die **Betriebstypenstruktur** wird durch den Betriebstyp Textilfachmarkt (oder Textildiscounter) geprägt, da der projektrelevante KIK-Markt (ca. 310 m² VK) dieser Betriebsform zuzuordnen ist. Die Textildiscounter zielen grundsätzlich auf eine preissensible Kundengruppe ab, da bei einem breiten und ausreichend tiefen Sortiment aktuelle Mode (i.d.R. No-Name-Ware) in einem äußerst günstigen Preis-Leistungs-Verhältnis angeboten wird. Sie unterscheiden sich von Textilfachgeschäften in der durchschnittlichen Betriebsgröße und der damit in engem Zusammenhang stehenden Sortimentsbreite und Discountnähe. Insgesamt ist ihnen die deutliche Preisorientierung gemein, was sich auch – verglichen mit Fachgeschäften und Textilkaufhäusern – in einer deutlich niedrigeren Raumleistung niederschlägt.

In der Georgi-Dimitroff-Straße sind zwei Textilfachgeschäfte vorhanden. Der mittelständische bzw. inhabergeführte Betrieb Biancas Jeansshop zeigt ein Angebot an Markenbekleidung im mittleren Preissegment. Die Ladeneinrichtung, die Warenpräsentation und die Ausgestaltung sind modern und zeitgemäß einzustufen, so dass es sich bei diesem bereits langjährig eingeführten Betrieb um einen attraktiven Fachanbieter handelt.

Neben dem benannten Fachgeschäft ist ein weiteres Textilgeschäft vorhanden, dessen Angebot im unteren Preisniveau etabliert ist. Die Ladeneinrichtung, die Warenpräsentation und die Ausgestaltung sind als einfach bzw. funktional einzustufen. Im Gegensatz zu Biancas Jeansshop werden in diesem Geschäft nur No-Name-Textilien aus dem ostasiatischem Raum angeboten.

Abbildung 5: Textilanbieter im Einzugsgebiet



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

Nachstehend wird das aktuelle Bekleidungsangebot in dem untersuchten Einzugsgebiet nach den beiden relevanten **Versorgungslagen** – differenziert nach Betrieben, Verkaufsflächen und generiertem Umsatz – dargestellt. Der KIK-Markt ist dabei in dem zentralen Versorgungsbereich (zVB) Ammendorf angesiedelt, die beiden anderen Anbieter liegen außerhalb dieses Bereiches.

Tabelle 4: Angebot des Textilhandels im Einzugsgebiet

	Verkaufsfläche m ²	Umsatz Mio. EUR	Betriebe abs.
zVB Ammendorf	310	0,50	1
sonstige Lagen	150	0,30	2
Gesamt	460	0,80	3

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen

Abschließend wird die **Umsatz-Kaufkraft-Relation** (Bindungsquote/Zentralität) des Textilhandels in dem betrachteten Einzugsgebiet berechnet, die das Verhältnis zwischen den erzielten Einzelhandelsumsätzen (vgl. Tab. 4) und dem vorhandenen Nachfragevolumen (vgl. Tab. 3) ausdrückt. Durch die Gegenüberstellung können Aussagen abgeleitet werden, ob per Saldo Kaufkraftzuflüsse (> 100) oder Kaufkraftabflüsse (< 100) im Textilhandel aus dem untersuchten Gebiet existieren.

Tabelle 5: Zentralität des Sortiments Textilien im Einzugsgebiet

	Marktpotenzial	realisierte Umsätze	Zentralität
	Mio. EUR	Mio. EUR	%
Einzugsgebiet	7,88	0,80	10

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Auf Basis des ladeneinzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens und der betriebs- bzw. ortstypischen Einzelhandelsumsätze¹⁶ mit Bekleidung errechnet sich für den Textilhandel in dem untersuchten Einzugsgebiet eine Zentralität von rd. 10 %. Demnach können die örtlichen Textilanbieter (per Saldo) die lokale Kaufkraft nur zu einem äußerst geringen Teil binden, so dass ein Umsatzabfluss von ca. 7,1 Mio. EUR an umliegende Standorte außerhalb des Einzugsgebietes besteht.

Die Umsatzabflüsse aus dem Einzugsgebiet sind als plausibel einzustufen, da in dem betrachteten Marktgebiet nur ein sehr geringes Angebot vorhanden ist. Demnach decken Konsumenten ihre Nachfrage vor allem an Standorten, die über ein umfangreiches Angebot bzw. einen kundenattraktiven Mix an verschiedenen Angebotsformaten besitzen. Als mögliche Einkaufsalternativen sind das Südstadtcenter, das HEP und die Halleser Innenstadt zu sehen.

¹⁶ Die Bewertung des Umsatzes (Brutto-Jahresumsatz) jedes einzelnen Textilanbieters erfolgt auf Grundlage der ortstypischen Raumleistung, die mit der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes multipliziert wird. Die Kennwerte der Raumleistung werden aus den Erfahrungen der einzelnen spezialisierten BBE-Branchenberater abgeleitet. Ferner werden diese Raumleistungen auch mit der aktuellen Handelsliteratur oder mit Veröffentlichungen von Großbetriebsformen abgeglichen. Durch die Vor-Ort-Begehung jedes einzelnen Geschäftes werden in der Umsatzbewertung ebenfalls qualitative Aspekte, die Wettbewerbsfähigkeit der einzelnen Anbieter oder mikroräumliche bzw. lageseitige Standortbedingungen berücksichtigt.

4. Städtebauliche Bewertung des Projektvorhabens

4.1. Rechtliche Beurteilungsgrundlagen

Der Standort des geplanten Textilfachmarktes an der Merseburger Straße befindet sich im **Geltungsbereich eines Bebauungsplans**¹⁷, der das Gebiet als Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausweist. Einer möglichen Ansiedlung des KIK-Marktes stehen die textlichen Festlegungen in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entgegen, da die Entwicklung von sog. zentrenrelevanten Sortimenten nicht möglich ist. Daher ist für die avisierte Ansiedlung des Textilfachmarktes eine Änderung dieses Bebauungsplanes notwendig.

Für die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu untersuchen, ob von dem Projektvorhaben nicht nur unwesentliche **Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung** ausgehen. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ist insbesondere zu prüfen, welche

- Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und
- auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde bzw. auch umliegenden Gemeinden

im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO anzunehmen sind. Dabei spielen vor allem die ökonomischen Auswirkungen (d.h. die Umsatzumlenkungen) auf die zentralen Versorgungsbereiche bzw. bestehende Nahversorgungslagen eine wesentliche Rolle. Dadurch soll der Schutz des Einzelhandels an solchen Standorten sichergestellt werden, die funktionsgerecht in das städtebauliche Ordnungssystem eingebunden sind.

Ein fest definierter Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss, ab dessen Höhe mit schädlichen städtebaulichen Folgen zu rechnen wäre, ist gesetzlich nicht vorgegeben.¹⁸ In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich jedoch (abgeleitet aus der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 3 BauGB) als **quantitative Orientierungsgröße** etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust i.d.R. ab 10 %, bei anderen Sortimenten ab 20 % zu Geschäftsaufgaben führen kann und als abwägungsrelevant angesehen wird.¹⁹

Diese Richtwerte sind allerdings schematisch und berücksichtigen nicht die Situation im Einzelfall. Die städtebauliche Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben ist immer auch aus den **individuellen lokalen Gegebenheiten** betroffener Bereiche und deren Stabilität abzuleiten. Daher müssen weitere Aspekte (u.a. Sortimentsausrichtung betroffener Betriebe, qualitative Aspekte, städtebauliche Gegebenheiten, Einzelhandelsstruktur, etwaige Vorschädigungen von Versorgungsbereichen) in die Bewertung der Auswirkungen mit einbezogen werden.

Insbesondere sind beispielsweise bei einer bestehenden Vorschädigung, bei Attraktivitätsmängeln (etwa geringe städtebauliche Qualität, niedrige Aufenthaltsqualität des Stadtraums, geringe Einzelhandelsdichte, Ladenleerstände, unattraktives Angebot) oder bei Erreichbarkeitsdefiziten (z.B. schlechte Straßenanbindung, geringes Stellplatzangebot, fehlende ÖPNV-Anbindung) Stabilitätsverluste zu erwarten. Der Abwä-

17 Stadt Halle (Saale), Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf - Merseburger Straße“, im Juli 2017 als Satzung beschlossen.

18 Das OVG Nordrhein-Westfalen führt in einem Urteil zu dieser Thematik aus: „Auch in der obergerichtlichen Rechtsprechung wird die Frage, ob und gegebenenfalls bei welchen Prozentsätzen ein prognostizierter Kaufkraftabzug den Schluss auf negative städtebauliche Folgen für die davon betroffene Gemeinde zulässt, mit unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert. Der Bandbreite der angenommenen Werte, die von mindestens 10 % bis hin zu etwa 30 % reicht, ist allerdings die Tendenz zu entnehmen, dass erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als gewichtig angesehen werden.“
vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10A 1676/08] vom 30.09.2009.

19 Die Diskussion der obergerichtlichen Rechtsprechung, ab welchen „Schwellenwerten“ negative städtebauliche Folgen zu erwarten sind, reicht von einer Umsatzumlenkung von 10 % (OVG Brandenburg [3 B 116/98] vom 16.12.1998, OVG NRW [7 A 2902/93] vom 05.09.1997, OVG Koblenz [8 A 11441/ 00] vom 25.04.2001), über 10 bis 20 % (OVG Koblenz [8 B 12650/98] vom 08.01.1999, BayVGH [26 N 99.2961] vom 07.06.2000) bis zu etwa 30 % (Thüringer OVG [1 N 1096/03] vom 20.12.2004).

gungsschwellenwert von 10 % ist somit ein wesentlicher Indikator für mögliche schädliche Auswirkungen, jedoch nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen.²⁰

Tabelle 6: Orientierungswerte der Umsatzverlagerungen bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben

	Sortiment	
	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Abwägungsschwellenwert, Folgen auf den Wettbewerb sind wahrscheinlich	<10 %	<10 %
Nicht nur unwesentliche städtebauliche Folgen sind wahrscheinlich	10 – 20 %	>20 %
Nicht nur unwesentliche raumordnerische Folgen sind wahrscheinlich	>20 %	20 – 30 %
Unverträglichkeit	>20 %	>30 %

Quelle: eigene Darstellung nach: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg 1998

Neben der Berechnung der Umsatzzumlenkungen aus zentralen Versorgungsbereichen können noch **weitere Indikatoren** geprüft werden, um die Auswirkungen des Planvorhabens besser zu beurteilen. Dazu können u.a. die Entfernung des Planvorhabens zu den jeweils betroffenen zentralen Versorgungsbereichen und die städtebauliche Beurteilung dieser Lagen zählen. Des Weiteren ist zu prüfen, inwieweit das Planvorhaben auf solche Sortimente abzielt, die in dem jeweiligen zentralen Versorgungsbereich von einem „Magnetbetrieb“ angeboten werden, dessen unbeeinträchtigter Bestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches hat.²¹

Mögliche Umsatzzumlenkungen, die keine schädlichen städtebaulichen Folgen haben, sind bezüglich der Beurteilung der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit hinzunehmen, da die Genehmigungsverfahren kein Instrument zur Wettbewerbssteuerung darstellen sollen. Schädliche Auswirkungen dürfen also nicht unter dem Aspekt des Wettbewerbsschutzes gesehen werden. Selbst ein größerer Umsatzverlust in einzelnen Branchen gilt als unschädlich, solange der gesamte Versorgungsbereich in keine kritische Lage versetzt wird. Grundsätzlich sind jedoch schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche dann zu erwarten, wenn deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig gestört wird, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen können.²²

Derartige Versorgungsbereiche sind i.d.R. in städtebaulichen Konzepten definiert oder können nachvollziehbar an den eindeutigen Verhältnissen vor Ort identifiziert werden. Diese Bereiche können neben der besonders zu schützenden Innenstadt auch Stadtteil-, Quartiers- und Ortsteilzentren umfassen.

Im vorliegenden Fall verfügt die Stadt Halle über ein **Zentrenkonzept**²³ (vgl. Karte 2), in dem zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO definiert sind. Demzufolge sind gemäß dem Prüfauftrag die Auswirkungen auf die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche und auch die Standorte, welche der verbrauchernahen Versorgung dienen, zu untersuchen.

20 Das OVG Nordrhein-Westfalen führt in einem Urteil zu dieser Thematik aus: „Ein bestimmter Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss ist gesetzlich nicht vorgegeben. Prozentual ermittelte – und prognostisch nur bedingt verlässlich greifbare – Umsatzzumverteilungssätze lassen nicht lediglich einen einzigen logischen Schluss zu. In der Tendenz kann – faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als gewichtig anzusehen sind. Allerdings bietet das 10 %-Kriterium nicht mehr als einen Anhalt. Es muss im Zusammenhang mit den sonstigen Einzelfallumständen gewertet werden.“ vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [D 63/11.NE] vom 09.11.2012.

21 vgl. Urteil BVerwG [4 C 7.07] vom 11.10.2007 und Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10A 1417/07] vom 06.11.2008.

22 vgl. Urteil BVerwG [4 C 7.07] vom 11.10.2007.

23 vgl. Stadt + Handel, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale), 02/2019 (Entwurf).

4.2. Umsatzprognose

Für die Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen einer Einzelhandelsansiedlung oder -erweiterung ist der Umsatz des jeweiligen Planvorhabens relevant, da dieser teilweise in Form von Umsatzumlenkungen wettbewerbswirksam wird.

Nachfolgend wird für den geplanten Textilfachmarkt eine Umsatzherkunftsprognose auf Basis des potenziell erzielbaren Marktanteils im Einzugsgebiet (= **Marktanteilskonzept**²⁴) erstellt. Auf Grundlage

- der Lagequalität des Projektstandortes,
- der Größe und des Betriebstyps des Textilmarktes,
- des örtlichen Nachfragepotenzials und
- der Wettbewerbsintensität

ergibt sich für den projektierten Textilfachmarkt ein zu erwartender Jahresumsatz von ca. 0,9 Mio. EUR. Folgende Tabelle stellt die **Umsatzprognose** (vgl. Karte 7 i.V.m. Tab. 3) des Textildiscounters in seinem Marktgebiet dar.

Tabelle 7: Marktanteilsprognose des geplanten Textilfachmarktes im NVZ Ammendorf

	Marktpotenzial Mio. EUR	Ø Marktanteil ²⁵ %	Umsatz Mio. EUR p.a.
Zone I	2,46	~15	0,37
Zone II	5,42	~7	0,38
<i>Zwischensumme</i>	<i>7,88</i>	<i>~10</i>	<i>0,75</i>
Streuumsätze			0,14
Gesamt			0,89

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Im Kerneinzugsgebiet des projektierten Textilmarktes (Zone I), das sich auf einen Großteil von Ammendorf bezieht, ist von einem maximalen Marktanteil von ca. 15 % des vorhandenen Nachfragevolumens für Bekleidung und somit von einem Umsatz von ca. 0,4 Mio. EUR auszugehen. Hier ist mit der höchsten Marktdurchdringung zu rechnen, da der projektierte Textilfachmarkt auf Grund seiner zentralen Lage über eine gute Erreichbarkeit aus den umliegenden verdichteten Siedlungsbereichen von Ammendorf verfügt.

Im Einzugsgebiet der Zone II ist eine nachlassende Marktdurchdringung zu erwarten, da die Konsumenten in diesem Bereich auch zu anderen Versorgungsstandorten fahren. In dem erweiterten Einzugsbereich ist für den Textildiscounter mit einem Marktanteil von durchschnittlich rd. 7 % zu rechnen, was einem zu erwartenden Jahresumsatz von knapp 0,4 Mio. EUR entspricht.

Neben dem Umsatz aus dem Einzugsgebiet von knapp 0,8 Mio. EUR ist mit Erlösen von ca. 0,1 Mio. EUR aus diffusen Zuflüssen zu rechnen. Diese Streuumsätze²⁶ resultieren von Kunden außerhalb des Einzugsgebiets und sind vor allem auf den Durchgangsverkehr an der Merseburger Straße (bspw. Zufallskunden, Pendler, Durchreisende) zurückzuführen und resultieren aus Kopplungseffekten zu dem bestehenden REWE- bzw. Rossmann-Markt.

24 Bei dem sog. Marktanteilskonzept werden das relevante Nachfragevolumen im Einzugsgebiet und die mögliche Kaufkraftabschöpfung eines Vorhabens (= Marktanteil) gegenübergestellt. Der ausgewiesene Umsatz versteht sich als Bruttoumsatz, d.h. inklusive Mehrwertsteuer.

25 Die Marktanteile wurden jeweils separat für die einzelnen Ortsteile im Einzugsgebiet prognostiziert. Der in der Tabelle ausgewiesene Marktanteil stellt somit einen aggregierten Wert dar.

26 Dies sind Umsätze, welche durch Kunden von außerhalb des Einzugsgebiets zufließen. Streuumsätze resultieren aus keinen dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen und können hinsichtlich der Herkunft nicht genau lokalisiert werden. Diese Umsätze ergeben sich beispielsweise aus sporadischen Einkäufen oder von Zufallskunden.

Nachfolgend wird auf Basis der Umsatzprognose und des Flächenprogramms des Textilmarktes wird die **Raumleistung** berechnet. Somit wird die Kapazitätsauslastung der Verkaufsfläche deutlich und kann Vergleichswerten gegenübergestellt werden. Insbesondere kann eine Plausibilitätsprüfung erfolgen, inwieweit die Umsatzprognose für das Planvorhaben von KIK belastbar ist und realitätsnahe Planzahlen vorliegen.

Tabelle 8: Prospektive Raumleistung des Textilfachmarktes

Branche	Betriebstyp	Umsatzprognose	Verkaufsfläche	Raumleistung
		Mio. EUR	m ²	TEUR/m ²
Textil	Fachmarkt	0,89	700	1,3

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Die vorstehend ermittelte Raumleistung des KIK-Marktes von rd. 1,3 TEUR/m² liegt im mittleren Bereich bundesdurchschnittlicher Vergleichswerte, da Textildiscounter i.d.R. eine Flächenleistung zwischen 1,0 bis 1,6 TEUR/m² erzielen.²⁷ Ein höherer Umsatz ist für diesen Textilmarkt hinsichtlich

- der im Bundesvergleich (100,0 %) deutlich niedrigeren einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (83,8 %, vgl. Abb. 3) und auch der sortimentspezifischen Kaufkraft (81,9 %, vgl. Tab. 3) im Einzugsgebiet sowie der somit verbundenen geringeren Nachfrage,
- des Wettbewerbsdrucks durch weitere leistungsfähige Discount- bzw. Großflächenanbieter in Halle,
- des begrenzten und auch zukünftig nicht ausdehnbaren Einzugsgebiets und
- eines nicht wesentlich zu steigenden Marktanteils²⁸ des KIK-Marktes

nicht realisierbar. Somit handelt es sich bei der erstellten Umsatzprognose unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten um einen Maximalwert für das Vorhaben, so dass die folgenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die betroffenen Textilanbieter den sog. Worst-Case darstellen.

Bezüglich der Umsatzplanung ist unter betreiberspezifischer Sicht zu konstatieren, dass der prognostizierte **Gesamtumsatz** des KIK-Marktes von ca. 0,9 Mio. EUR über dem bundesweit üblichen Filialumsatz dieses Großfilialisten liegt. KIK erwirtschaftet über alle Märkte in Deutschland hinweg einen Umsatz²⁹ von ca. 0,6 Mio. EUR je Filiale, so dass es sich bei der Umsatzprognose – insbesondere unter Berücksichtigung der vorstehend aufgeführten Standortfaktoren – um einen maximalen Umsatzwert handelt. Eine Umsatzausweitung ist für diesen KIK-Markt demnach auszuschließen.

27 Der Mittelwert der bundesdurchschnittlichen Raumleistung (brutto) beläuft sich bei Textilfachmärkten auf rd. 1,3 TEUR/m², wobei eine Spannweite zwischen 1,0 bis 1,6 TEUR/m² zu beobachten ist.

Quelle: BBE Handelsberatung, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandel 2017, Seite 17 – vgl. Anlage 1.

28 Eine vollständige bzw. 100 %-ige Marktabdeckung durch nur ein Textilkonzept ist nicht möglich, da sich Konsumenten i.d.R. bei mehreren Betriebsformen versorgen. So kann insbesondere ein Textilfachmarkt bzw. Textildiscounter nur eine eingeschränkte Marktabdeckung erreichen, da dieses Angebotskonzept ausschließlich auf preissensible Kunden abzielt, die vorwiegend sog. No-Name-Ware einkaufen. Da die Marktdurchdringung eines Textildiscounters bzw. auch anderer Textilkonzepte nicht beliebig steigerungsfähig ist, ist eine wesentliche Erhöhung des Marktanteils des KIK-Marktes nicht realistisch und auch nicht umsetzbar. Demnach stellt auch die ausgewiesene Raumleistung einen Maximalwert für diesen Markt dar.

29 Quelle: Statista GmbH Hamburg 2019, Umsatz von KIK in Deutschland im Jahr 2017 / Anzahl der Filialen von KIK in Deutschland im Jahr 2017.

4.3. Wirkungsprognose des Projektvorhabens

4.3.1. Methodische Vorgehensweise

Im Rahmen einer qualifizierten Auswirkungsanalyse ist eine sachgerechte Bewertung der Auswirkungen einer geplanten Einzelhandelsansiedlung bzw. -erweiterung auf die bestehende städtebauliche Situation bzw. die Nutzungsstruktur in dem Ansiedlungsort erforderlich. Für die Beurteilung der Auswirkungen ist insbesondere die Überprüfung möglicher **Umsatzverlagerungsprozesse** – die aus zentralen Versorgungsbereichen oder von Nahversorgungsstandorten induziert werden könnten – von entscheidender Bedeutung. Insofern erfolgt eine Analyse und Bewertung der möglichen Umsatzzumlenkungen, die durch das Planvorhaben von KIK hervorgerufen werden.

Die Ermittlung der Umsatzzumlenkungen erfolgt unter Anwendung eines Gravitationsmodells³⁰, in welches die für den Untersuchungsraum relevanten Berechnungskennwerte einfließen. Die Eingangswerte des Gravitationsmodells sind dabei

- die bestehenden sortimentspezifischen Verkaufsflächen im Untersuchungsraum,
- die Raumleistung bzw. der erzielte Umsatz eines jeden Betriebes,
- die Betriebstypenzugehörigkeit der einzelnen Anbieter,
- die Raumdistanzen bzw. räumlichen Widerstände zwischen den relevanten Handelsbetrieben und dem Projektstandort,
- die Bewertung der Attraktivität und der Leistungsfähigkeit betroffener Handelsbetriebe und
- der Prognoseumsatz des Projektvorhabens.

Bei der Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen wird in Folge nach **zwei Szenarien** unterschieden. Im ersten Fall wird die Verlagerung von KIK mit einer vergrößerten Verkaufsfläche untersucht, wobei keine Nachbelegung des KIK-Marktes durch einen anderen Textilanbieter unterstellt wird. Dieses Szenario ist sehr wahrscheinlich, da die aktuelle KIK-Verkaufsfläche von ca. 310 m² für einen vergleichbaren Textilfachmarkt zu gering dimensioniert ist. Somit hätte ein Textilanbieter – gerade im Vergleich zu dem naheliegenden und deutlich größeren KIK-Markt – einen klaren Standortnachteil, zumal eine flächenseitige Vergrößerung der Verkaufsfläche in der bestehenden Handelsimmobilie augenscheinlich nicht möglich ist. Ferner ist es selten, dass konkurrierende Anbieter Flächen von Mitbewerbern³¹ nachbelegen, zumal es sich um eine modernisierungsbedürftige Ladeneinheit handelt.

Des Weiteren hat Aldi bereits den Wunsch nach einer flächenseitigen Erweiterung ihrer nebenliegenden Filiale signalisiert, da die aktuelle Aldi-Fläche von ca. 700 m² deutlich zu niedrig liegt. Somit ist es wahrscheinlich, dass Aldi seine Filiale am Standort erweitern wird und die KIK-Fläche perspektivisch mit nutzen wird. Demnach stellen diese beschriebenen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen den sog. Real Case dar.

Die Verlagerung des KIK-Marktes ist jedoch bauplanungsrechtlich als Neuansiedlung zu bewerten, da mit der Betreiberaufgabe des KIK-Marktes die Zulässigkeit eines derartigen Marktes am Altstandort nicht erlischt; d.h. die Nachnutzung der Bestandsfläche in der Merseburger Straße 388 ist nach der Absiedlung von KIK durch einen anderen Textilmarkt gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan³² möglich. Im Rahmen der Darstellung ist daher die Existenz eines gleichartigen bzw. fiktiven Textilmarktes zu unterstellen, wengleich die Ansiedlung eines vergleichbaren Marktes nicht realistisch ist. Diese Betrachtungsvariante stellt den sog. Worst Case dar, die den theoretischen Neueintritt des KIK-Marktes und somit erhöhte Umsatzzumlenkungen auf die Bestandsanbieter darstellt.

30 Das Gravitationsmodell liefert Wahrscheinlichkeitsaussagen über mögliche Kaufkraftumverteilungen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden. Dabei sind die dargestellten Quellen der Umsatzherkunft („Aus welchem Gebiet kommen die künftigen Kunden her“ – vgl. Karte 7 i.V.m. Tab. 7) mit den ausgelösten Umsatzzumverteilungen („Wo haben die Kunden bislang eingekauft, welcher Handelsbetrieb bzw. welche Lage wird Umsatz verlieren“ – vgl. Tab. 10/11) nicht identisch.

31 Dies trifft nicht für Hochfrequenzlagen (bspw. in Innenstädten oder in Shopping-Centern) zu.

32 Stadt Halle (Saale), Bebauungsplan Nr. 112, im Jahr 2003 als Satzung beschlossen.

Die Umsätze eines Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhabens setzen sich in Abhängigkeit von Art, Größe, Lage des Vorhabens und der Wettbewerbssituation aus verschiedenen Quellen zusammen. Für die Betrachtung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Verlagerung bzw. Erweiterung ist im **Real Case** der zu erwartende Zusatzumsatz von Relevanz, so dass von dem prognostizierten Gesamtumsatz des erweiterten KIK-Textilmarktes der aktuelle KIK-Bestandsumsatz (0,5 Mio. EUR, vgl. Tab. 4) subtrahiert wird.

Diese Betrachtungsweise berücksichtigt, dass KIK bereits seit vielen Jahren Bestandteil des lokalen Einzelhandelsangebots in Ammendorf/Beesen ist. Demzufolge sind die Wettbewerbswirkungen der Bestandsflächen am Markt schon eingetreten und der Wettbewerb hat sich auf den langjährig etablierten Anbieter eingestellt. Somit werden durch den „Bestandsumsatz“ keine zusätzlichen städtebaulich relevanten Umsatzumverteilungen auf andere Textilanbieter ausgelöst, da dieser lediglich von dem Altstandort zu dem Planstandort „mitgenommen“ wird. Als Prüfmaßstab ist demnach lediglich der zusätzlich durch die Mehrverkaufsfläche induzierte Umsatz anzusetzen.

Im **Worst Case** wurde die Nachbelegung des KIK-Bestandsstandortes durch einen gleichartigen Textilfachmarkt unterstellt. Demzufolge wird die Verlagerung von KIK als „reine“ Neuansiedlung betrachtet. Die Planumsätze des KIK-Marktes gehen dabei u.a. Betrieben innerhalb des Einzugsgebietes verloren, wovon auch der fiktive Textilfachmarkt in der Merseburger Straße 388 betroffen wäre. In der nachstehenden Tabelle wird das Untersuchungslayout zusammenfassend dargestellt.

Tabelle 9: Umsatzherkunft des projektierten Textilfachmarktes

	Umsatzherkunft	
	Real Case Mio. EUR	Worst Case Mio. EUR
Umsatzprognose (vgl. Tab. 7)	0,89	
davon aus:		
Umsatz KIK-Bestandsbetrieb	0,50	0,00
Umsatzumlenkung zu Lasten von Betrieben im Einzugsgebiet	0,01	0,09
Rückholung von Kaufkraftabflüssen von außerhalb des Einzugsgebiets	0,38	0,80

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Vorhaben induzierten **Umsatzumlenkungseffekte**³³ für die im Einzugsgebiet ansässigen Betriebe relevant. Dabei geht der im Realisierungsfall am Standort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Wettbewerbern an anderer Stelle verloren, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern bzw. Wettbewerbsstandorten umgelenkt wird. Die Auswirkungen dieser Umsatzverlagerungen auf die anderen Marktteilnehmer im Einzugsgebiet werden im Real Case bei ca. 0,01 Mio. EUR, im Worst Case bei ca. 0,09 Mio. EUR liegen.

Ein großer Teil des Umsatzes des KIK-Marktes wird aus der Kaufkraftrückholung stammen, da die Kaufkraftbindung in dem betrachteten Einzugsgebiet bei lediglich ca. 10 % liegt (vgl. Seite 21) und der Großteil der Nachfrage außerhalb des betrachteten Marktgebietes gebunden wird. Die Umsatzrückholungen von Textilanbietern von außerhalb des Einzugsgebietes liegen im Real Case bei ca. 0,38 Mio. EUR, maximal wären 0,80 Mio. EUR zu erwarten.

33 Für die Prognose der von dem Projektvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen Wirkungen wurde ein Gravitationsmodell eingesetzt, das auf dem Modell von D.L. HUFF ("Defining and Estimating a Trading Area") basiert. Das HUFF-Modell ist ein ökonometrisches Interaktions- und Prognosemodell zur Herleitung von Kaufkraftströmen bzw. des Einkaufsverhaltens der Konsumenten. Es werden bspw. die Attraktivität und die Leistungsfähigkeit der betroffenen Einkaufsstätten ebenso wie deren Standortqualität, die Intensität der Wettbewerbsbeziehung oder die Zeitdistanzen zwischen dem Projektstandort und betroffenen Betrieben berücksichtigt. Das Modell wurde auf Grundlage der lokalen Einzelhandels- und Umsatzstrukturen in dem betrachteten Einzugsgebiet kalibriert, um eine Prognose der Umsatzumverlagerungen bei einer Umsetzung des geplanten Verlagerungs- bzw. Erweiterungsvorhabens von KIK vornehmen zu können.

4.3.2. Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens im Einzugsgebiet

Auf Basis der prognostizierten **Umsatzumlenkungen** (vgl. Tab. 9), die durch die Verlagerung des KIK-Marktes ausgelöst werden, sind in der nachstehenden Tabelle die jeweiligen Auswirkungen für die beiden betrachteten Fälle ausgewiesen. Im Real Case wurde eine Nachbelegung des KIK-Marktes ausgeschlossen, so dass der Umsatz des zu verlagernden Marktes an den neuen Standort „mitgenommen“ wird. Im Worst Case wurde eine Nachbelegung des KIK-Altstandortes durch einen gleichartigen bzw. fiktiven Markt angenommen, so dass dieser auch von den Umsatzumlenkungen des „neuen“ KIK-Marktes betroffen ist.

Die folgende Tabelle beschreibt zusammenfassend die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den beiden Lagebereichen im Einzugsgebiet (vgl. Tab. 4).

Tabelle 10: Prognostizierte Umsatzumlenkungen des Textilmarktes im Einzugsgebiet

	Bestandsumsatz		Umsatzumlenkung			
	Mio. EUR	Real Case		Worst Case		
		Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	
zVB Ammendorf	0,50	*	-	0,08	16,0	
sonstige Lagen Einzugsgebiet	0,30	0,01	3,3	0,01	3,3	
Gesamt	0,80	0,01	1,3	0,09	11,3	

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

* Anmerkung: In diesem Fall sind keine Auswirkungen zu erwarten, da der Umsatz des KIK-Marktes an den neuen Standort „mitgenommen“ wird und keine Nachbelegung des KIK-Altstandortes erfolgt.

Die prognostizierten Umsatzumlenkungen beziehen sich im **Real Case** (ca. 0,01 Mio. EUR, vgl. Tab. 9) lediglich auf die beiden Textilgeschäfte außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, da in diesem Betrachtungsfall eine Nachbelegung des KIK-Altstandortes mit einem Textilanbieter ausgeschlossen wurde.

Der Umsatz des bestehenden KIK-Marktes wird an den Planstandort „mitgenommen“. Somit wird grundsätzlich an dem Altstandort ein Leerstand induziert, wobei die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches im Segment Textilien weiter aufrechterhalten wird. Insbesondere kann der neu projektierte KIK-Markt auf Grund seiner größeren Verkaufsfläche eine attraktivere und qualitativ verbesserte Versorgungsfunktion für sein Einzugsgebiet übernehmen. Ein Abbau von wohnortnaher Versorgung ist demzufolge auszuschließen.

Für den Altstandort sind primär negative städtebauliche Auswirkungen anzunehmen, da durch den Umzug ein Leerstand erzeugt wird. Die Nachbelegung des KIK-Marktes ist jedoch durch den am Standort bestehenden Aldi-Markt geplant, der seine derzeitige Verkaufsfläche (ca. 700 m²) auf ein konzeptübliches Maß erhöhen kann. Demnach ist nach dem Auszug von KIK eine Wiedernutzung der Bestandsfläche realistisch, zumal auch andere Nutzungsarten³⁴ an diesem Standort möglich sind.

Durch einen möglichen Leerstand des KIK-Marktes wird die weitere Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches nicht negativ tangiert. Der neu geplante KIK stellt bezüglich seiner Größe einen Ankerbetrieb innerhalb des Nahversorgungszentrums dar, so dass alle Betriebe dieses zentralen Versorgungsbereiches hiervon mit profitieren können. Insbesondere können sich verstärkte Kopplungs- und Synergieeffekte

34 Da u.E. eine Belegung durch einen neuen Textilfachmarkt bezüglich der objekt- und der standortseitigen Lagequalität nicht realistisch ist, kommt eine Nachnutzung außerhalb des Textilhandels in Frage. Dabei sind vor allem Konzepte der Branchen Bau-/ Gartenmarktartikel, Möbel, Fahrrad, Tiernahrung/ Zoobedarf und sog. Sonderpostenmärkte zu beobachten. Der Großteil der gängigen Konzepte wird meist mit sog. nicht-zentrenrelevanten Waren umgesetzt.

Des Weiteren ist eine Nutzung leergezogener Fachmärkte durch einzelhandelsfremdes Gewerbe zu beobachten, da sich diese Handelsimmobilien auf Grund der großzügig dimensionierten und gut zugeschnittenen Flächen (i.d.R. ohne Säulen) und der guten Anlieferungs- und Zufahrtsmöglichkeiten bspw. auch gut für Handwerksbetriebe nutzen lassen. Ferner sind diese Standorte verkehrlich gut erreichbar und besitzen eine vorgelagerte Parkplatzanlage. Diese Standortegegebenheiten treffen auch für den projektrelevanten KIK-Markt in der Merseburger Straße 388 zu.

ergeben, ebenso wie das städtebauliche Gewicht dieses ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches ansteigt.

Ferner entsteht durch den freiwerdenden KIK-Markt eine Angebotsreserve, die funktionsgerecht durch den Aldi-Markt genutzt werden kann. Sofern sich Aldi an diesem Standort neu aufstellt und die Bestandsfläche von KIK mit nutzt, kann sich dieser Markt konzeptkonform präsentieren. Somit wäre eine weitere Stärkung dieses Nahversorgungszentrums die Folge. Im Fazit ist diese Entwicklung versorgungsstrukturell und auch aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen.

Für die beiden Textilfachgeschäfte in den sonstigen Lagen im Einzugsgebiet (vgl. Seite 20) wird ein äußerst marginaler Umsatzverlust von rd. 0,01 Mio. EUR (vgl. Tab. 10) ausgewiesen. Diese summierten Umsatzumverlagerungen liegen mit einem hohen Sicherheitsabstand unterhalb der sog. Nachweisbarkeitsgrenze³⁵ von 0,10 Mio. EUR. Da sich dieser Umsatzverlust zudem noch auf zwei Textilanbieter verteilt, sind unter Zugrundelegung der prognostischen Marktanalyse keine einzelbetrieblichen monetären Auswirkungen nachweisbar. Demnach sind für diese Textilanbieter grundsätzlich keine spürbaren Ertragsausfälle zu erwarten. Stattdessen werden die Erlösrückgänge im Rahmen einer üblichen jahreszeitlichen Umsatzschwankung im Textilhandel liegen und können nicht zu Ertragseinbrüchen der beiden betroffenen Betriebe führen.

Die geringen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ergeben sich aus dem Fakt, dass von dem KIK-Textilfachmarkt³⁶ weniger spezialisierte oder konzeptionell andersartig positionierte Fachgeschäfte betroffen werden, da sich deren Angebot deutlich von einem Großflächenkonzept eines fachmarkttypischen Anbieters unterscheidet.³⁷ Auf Grund der Sortimentsausrichtung von Textilfachmärkten werden absatzwirtschaftlich in erster Linie die Betriebe tangiert, die adäquate Sortimente mit einem vergleichbaren Betreiberkonzept und einem ähnlichen Preisniveau führen. Somit werden vorwiegend angebotsaffine Textilanbieter betroffen, die als sog. Systemwettbewerber einzustufen sind. Diese sind jedoch in dem Einzugsgebiet nicht vorhanden.

Fazit: Durch die Verlagerung des KIK-Marktes werden sich – bei Nichtnachbelegung des Bestandsmarktes – keine schädlichen Auswirkungen auf die beiden bestehenden Textilanbieter in dem betrachteten Einzugsgebiet ergeben. Insbesondere ist keine Schädigung der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Ammendorf und auch keine Abschmelzung bestehender verbrauchernaher Versorgungsangebote im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu erwarten.

Im **Worst Case** wurde eine Nachnutzung des KIK-Altstandortes durch einen fiktiven Anbieter unterstellt. Für diesen Textilmarkt werden Umsatzverluste von ca. 0,08 Mio. EUR (vgl. Tab. 10) ausgewiesen, die unterhalb der sog. Nachweisbarkeitsgrenze von 0,10 Mio. EUR liegen. Da die berechneten Umsatzrückgänge bezüglich ihrer Höhe niedrig ausfallen, wäre ein Rückzug eines fiktiven Bestandsmarktes nicht zu erwarten. Auf Basis der Umsatzverluste bzw. des geringeren Bestandsumsatzes zeigt sich jedoch, dass eine Nachbelegung des KIK-Altstandortes eher nicht realistisch ist.

Wie bereits vorstehend ausgeführt, wird der zentrale Versorgungsbereich – auch ohne einen weiteren Textilmarkt an der Merseburger Straße 388 – seine Versorgungsfunktion im Segment Bekleidung durch den neu eröffneten KIK-Markt weiter und auf einem höheren qualitativen Niveau erfüllen können. Somit ist die Nachbelegung des KIK-Bestandsmarktes durch einen neuen Anbieter nicht zwangsweise notwendig.

35 Umsatzumlenkungseffekte von unter 0,10 Mio. EUR sind auf einzelne Betriebe mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachweisbar bzw. lassen sich mit einer modellbasierenden Wahrscheinlichkeitsrechnung nicht mehr hinreichend genau ermitteln (vgl. auch Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10 A 1676/08] vom 30.09.2009). Unterhalb dieses Wertes sind i.d.R. keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten.

36 Textilfachmärkte sind großformatige Einzelhandelsbetriebe mit einem breiten und tiefen Bekleidungsassortiment, das ggf. durch Randsortimente arrondiert wird. Die Waren werden i.d.R. in Vorwahl und/oder in Selbstbedienung preisaktiv angeboten. Textilfachmärkte decken i.d.R. ein Preisniveau im unteren Genre ab und zeichnen sich durch eine hohe Werbeintensität, d.h. eine aktive Sonderangebots- und Verkaufspolitik aus. Die Marktzutrittsgröße liegt i.d.R. bei minimal 400 m². Aktuell ist in dem Einzugsgebiet – mit Ausnahme von KIK – kein derartiger Anbieter vorhanden.

37 Beispielhaft ist der Betrieb Biancas Jeansshop zu sehen, der ein mittelpreisiges Sortiment mit Markenwaren führt und sich durch eine gehobene Warenpräsentation auszeichnet. Im Gegensatz dazu steht das Konzept eines Bekleidungsfachmarktes wie KIK, der ausschließlich No-Name-Waren in einem discounterorientiertem Segment führt und nur über eine einfache und funktionale Warenpräsentation verfügt. Im Gegensatz hierzu zeigt sich wiederum ein Asia-Textilanbieter, der mit einer unterdurchschnittlich attraktiven und einfachen Präsentation nur „Billigprodukte“ – meist aus Ostasien – anbietet und nur über eine eingeschränkte Verkaufsfläche verfügt.

Die Umsatzzumlenkungen in den sonstigen Lagen werden auch bei Nachbelegung des KIK-Altstandortes durch einen neuen Textilmarkt äußerst marginal ausfallen und werden nicht zu einem Rückzug von den beiden Textilgeschäften führen (vgl. vorstehende Diskussion auf Seite 29).

Fazit: Nach der Verlagerung des KIK-Marktes werden sich auch bei einer Nachbelegung des Bestandsmarktes keine schädlichen Auswirkungen auf die bestehenden Textilbetriebe in dem Einzugsgebiet ergeben. Bezüglich der relativ geringen Bestandsumsätze ist die Nachnutzung des KIK-Altstandortes eher nicht realistisch.

4.3.3. Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens außerhalb des Einzugsgebiets

Eine relevante Wirkung des zu prüfenden Vorhabens auf Bereiche außerhalb des dargestellten Einzugsgebietes wäre zu erwarten, wenn mit der Realisierung des Planvorhabens die bestehenden Angebotsstrukturen auf Grund von Wettbewerbswirkungen gravierenden Beeinträchtigungen ausgesetzt wären und somit die Grundversorgung der Bevölkerung oder die Funktion von anderen zentralen Versorgungsbereichen in Halle gefährdet wäre. Eine derartige Beeinträchtigung ist grundsätzlich auszuschließen, da sich der Einzugsbereich des KIK-Marktes lediglich auf den räumlichen Umgriff von Ammendorf/Beesen bzw. direkt umliegende Stadtteile beschränkt. In dem Einzugsgebiet des Textilfachmarktes ist **kein zentraler Versorgungsbereich** vorhanden.

Da derzeit Kunden aus dem dargestellten Einzugsgebiet – in dem lediglich drei Textilanbieter (vgl. Seite 20) vorhanden sind – ihre Nachfrage nach Bekleidung überwiegend außerhalb dieses Bereiches decken, bestehen verschiedene **Kundenverflechtungen**³⁸ zu umliegenden Standorten. Die Kundenverflechtungen beziehen sich nicht auf einen speziellen Ort, sondern sind hinsichtlich der Zeit- und Wegedistanzen, bestehender Pendlerverflechtungen oder bereits ausgebildeter Einkaufsbeziehungen auf verschiedene Standorte in Halle verteilt. Die abfließende Kaufkraft aus dem gesamten Einzugsgebiet ist auf aktuell ca. 7,1 Mio. EUR zu quantifizieren (vgl. Tab. 5).

Bei der zu erwartenden Umsatzrückholung – die im Worst Case bei rd. 0,8 Mio. EUR (vgl. Tab. 9) liegen wird – handelt es sich nicht um überdimensionale Werte, die beispielsweise auf eine über das Einzugsgebiet hinausgehende Versorgungsfunktion des geplanten KIK-Marktes oder eine im Verhältnis zum Einzugsgebiet standortunangepasste Verkaufsfläche deuten. Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass durch das Projektvorhaben nur ein geringer **Teil der abfließenden Umsätze** zurückgeholt wird. Das verdeutlicht die Gegenüberstellung der vorstehenden Werte der Umsatzrückholung (max. 0,8 Mio. EUR, vgl. Tab. 9) im Vergleich zu dem derzeit abfließenden gesamten Nachfragepotenzial aus dem Einzugsgebiet von rd. 7,1 Mio. EUR (vgl. Tab. 5).

Somit wird auch nach der Verlagerung und Erweiterung des KIK-Marktes die **branchenspezifische Zentralität deutlich unter 100 %** liegen, so dass die Kaufkraft für Textilien nicht vollständig in dem Einzugsgebiet gebunden werden kann und weiterhin Kaufkraftabflüsse zu umliegenden Handelsstandorten erfolgen werden. Dies ist mit der Flächendimensionierung des projektierten KIK-Marktes bzw. mit dessen Strahlkraft zu begründen, da solch ein Markt nur eine anteilige Umsatzbindung – insbesondere im unteren Preissegment – des lokalen Nachfragepotenzials erzielen kann.

Als **Einkaufsalternative** für Textilien kommen für die Konsumenten in dem Einzugsgebiet im Wesentlichen drei Angebotsstandorte in Frage:

- Der zentrale Versorgungsbereich Altstadt stellt mit einer Verkaufsfläche von ca. 26.000 m² und einem Umsatz von ca. 88,4 Mio. EUR den Angebotsschwerpunkt in Halle dar. Das vollumfängliche Angebot wird durch großformatige Textilkonzepte (u.a. Kaufhof, P&C, H&M, C&A, TK Maxx, Fischer, KIK) geprägt, deren Angebot durch verschiedene weitere Filialisten und vor allem zahlreiche mittelständische Betriebe ergänzt wird. Insgesamt sind in diesem Bereich aktuell 64 Textilanbieter verortet.
- Im zentralen Versorgungsbereich Südstadt sind derzeit acht Textilanbieter mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.700 m² vorzufinden, die überwiegend im unteren bis mittleren Preisniveau etabliert sind. Es wird ein breites Angebot offeriert, das durch fachmarkttypische Konzepte (u.a. AWG [wird schließen], KIK, Takko, Jeans Fritz, Woolworth), aber auch vereinzelt kleinteilige Anbieter (Bonita, Ernstings Family) geprägt ist. Die Anbieter an dem Standort generieren einen Umsatz von ca. 9,2 Mio. EUR.
- Am sog. Sonderstandort HEP sind 16 Textilanbieter mit einer Verkaufsfläche von ca. 6.300 m² vorhanden. Neben verschiedenen Großflächenanbietern (H&M, Adler, New Yorker) sind weitere Filialis-

38 Der Kaufkraftabfluss wird aus der berechneten Bindungsquote des Textilhandels in dem betrachteten Einzugsgebiet deutlich, die mit 10 % einen hohen Kaufkraftabfluss ausweist (vgl. Tab. 5).

ten und inhabergeführte Bekleidungsgeschäfte vorzufinden. Insgesamt wird eine breite Auswahl insbesondere an mittelpreisigen Angebotskonzepten gezeigt. Der generierte Umsatz von ca. 22,1 Mio. EUR deutet auf ein leistungsstarkes Angebot hin.

Im näheren Umfeld des Einzugsgebietes des KIK-Marktes sind keine vergleichbaren Textilanbieter vorhanden, die eine mögliche Einkaufsalternative zu diesem Textilfachmarkt darstellen. Es ist grundsätzlich nur ein rudimentäres Angebot vorzufinden, dass sich aus vereinzelt Fachgeschäften³⁹ zusammensetzt. Diese Betriebe stellen kein vergleichbares bzw. konkurrierendes Angebot dar, so dass eine Beeinträchtigung dieser Anbieter auszuschließen ist.

Die Umsätze, die zukünftig durch das Projektvorhaben in dem zentralen Versorgungsbereich Ammendorf gebunden bzw. hierher „zurückgeholt“ werden, gehen im Wesentlichen den vorstehend drei benannten Angebotsstandorten verloren. Es ist von einer **Rückholung von derzeit abfließender Kaufkraft** von minimal 0,38 Mio. EUR (Real Case) bzw. maximal 0,80 Mio. EUR (Worst Case, vgl. Tab. 9) auszugehen. Für die bestehenden Angebotsstandorte wird dies zu folgenden Umsatzumverlagerungsquoten führen:

Tabelle 11: Prognostizierte Umsatzumlenkungen des Textilmarktes außerhalb des Einzugsgebiets

	Bestandsumsatz Mio. EUR	Umsatzumlenkung			
		Real Case		Worst Case	
		Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
zVB Altstadt (Hauptzentrum)	88,45	0,18	0,2	0,41	0,5
zVB Südstadt (Nebenzentrum)	9,16	0,06	0,7	0,12	1,3
HEP (Sonderstandort)	22,09	0,14	0,6	0,27	1,2
Gesamt	119,70	0,38	0,3	0,80	0,7

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Die ausgewiesenen **Umsatzumlenkungsquoten** liegen insgesamt sowie auch für die einzelnen Versorgungsbereiche – insbesondere im Worst Case – mit einem hohen Sicherheitsabstand unter dem Abwägungsschwellenwert der Unverträglichkeit von rd. 10 % (vgl. Tab. 6), so dass keine schädlichen Auswirkungen auf die Anbieter in diesen Handelslagen zu erwarten sind. Ein möglicher „Anfangsverdacht“ für schädliche Auswirkungen lässt sich aus diesen geringen Umsatzumlenkungswerten definitiv nicht ableiten.

- Grundsätzlich sind schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Altstadt auszuschließen, da mit einem Umsatzverlust – auch im Worst Case – von deutlich unter einem Prozent zu rechnen ist. Die ausgewiesenen Umsatzumlenkungen von ca. 0,41 Mio. EUR verteilen sich zudem auf 64 Textilanbieter, so dass die einzelbetrieblichen Auswirkungen mit einem hoher Sicherheitspuffer unterhalb der sog. Nachweisbarkeitsgrenze⁴⁰ von 0,10 Mio. EUR liegen werden. Eine Abschmelzung von Betrieben ist auszuschließen, da die Umsatzrückgänge für die einzelnen Anbieter monetär nicht spürbar sein können.
- Der vorstehende Fakt trifft auch für den zentralen Versorgungsbereich Südstadt zu, in welchem sich die Umsatzverluste von maximal 0,12 Mio. EUR auf insgesamt acht Textilanbieter aufsplitten. Einzelbetrieblich relevante Auswirkungen sind daher mit hoher Sicherheit auszuschließen. Ferner ist hier ein betriebs- bzw. angebotsgleicher KIK-Markt vorhanden, so dass bei einer Beeinträchtigung dieser

39 Außerhalb des Einzugsgebietes des KIK-Marktes sind im näheren Umfeld lediglich vereinzelt Textilanbieter vorhanden. Es sind ausschließlich kleinere Fachgeschäfte vorzufinden, die keine direkte Konkurrenzsituation mit dem KIK-Markt besitzen. Beispielhaft sind zu nennen: Mode Schröter (Merseburger Str. 205) mit ca. 70 m², Braut- und Festmoden (Lauchstädter Str. 9) mit ca. 40 m², Asia-Textilshop (Kattowitzer Str. 2) mit ca. 70 m², Sparfuchs Mode-Schuhe-1000 Dinge (Wittenberger Str. 11) mit ca. 80 m².

40 Umsatzumlenkungseffekte von unter 0,10 Mio. EUR sind auf einzelne Betriebe mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachweisbar bzw. lassen sich mit einer modellbasierenden Wahrscheinlichkeitsrechnung nicht mehr hinreichend genau ermitteln (vgl. auch Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10 A 1676/08] vom 30.09.2009). Unterhalb dieses Wertes sind i.d.R. keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten.

Handelslage dieser Betrieb zuerst von möglichen Umsatzumlenkungen betroffen wäre. Grundsätzlich sind jedoch schädliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

- Im HEP sind derzeit 16 Textilanbieter angesiedelt. Ein Rückzug von Betrieben ist nach der Verlagerung und Erweiterung des KIK-Marktes bezüglich der geringen Umsatzverluste nicht realistisch, wobei es sich bei diesem dezentralen Standort nicht um eine im Sinne der BauNVO schützenswerte Lage handelt.

Zusammenfassend sind für die Textilanbieter in den beiden zentralen Versorgungsbereichen und auch im Einkaufszentrum HEP – die als mögliche Einkaufsalternative für Kunden aus dem dargestellten Einzugsgebiet dienen – auf Grund

- der breiten räumlichen Streuung und
- der geringen Höhe der prognostizierten Umsatzrückgänge

keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten. Dies ist insbesondere unter dem Aspekt der hohen Zahl der Textilanbieter zu sehen, wobei einzelbetrieblich alle absoluten Beträge des jeweiligen Umsatzrückgangs unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze (0,10 Mio. EUR) liegen.

An dieser Stelle ist nochmals darauf zu verweisen, dass die durch KIK induzierte Kaufkraftückholung der **Eigenbindung von Kunden** in Ammendorf/Beesen bzw. dem zonierte Einzugsgebiet und somit einer verstärkten lokalen Verbraucherbindung dient. Trotz der erweiterten Verkaufsfläche des KIK-Marktes ist nicht von einer vollständigen Bindung der Textilkaukraft in dem Einzugsgebiet auszugehen, so dass weiterhin Versorgungsfahrten zu umliegenden Standorten notwendig sind.

Das Marktgebiet des erweiterten KIK-Marktes erstreckt sich sowohl heute als auch zukünftig über das zonierte Einzugsgebiet (vgl. Karte 7). Eine **Ausweitung des Einzugsgebiets** scheidet aus, da insbesondere die drei vorstehend genannten Angebotsstandorte (Altstadt, Südstadtcenter, HEP) den Marktbereich des projektrelevanten KIK-Marktes begrenzen; ferner ist dies auch durch fehlende Alleinstellungsmerkmale hinsichtlich des Gesamtkonzepts von KIK zu begründen.

Des Weiteren wird für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer, wobei die Waren des KIK-Marktes hinsichtlich des niedrigen Warenwerts eine hohe Zeit-Distanz-Empfindlichkeit aufweisen. Der Einkauf solcher preisgünstigen Waren erfolgt durch die Verbraucher überwiegend wohnortnah. Demnach ist auch zukünftig die Ausweitung des Marktbereiches des KIK-Marktes und eine damit einhergehende Beeinträchtigung umliegender Textilanbieter auszuschließen.

Fazit: Nach der Verlagerung des KIK-Marktes werden sich auf Grund des geringen Textilangebots in dem betrachteten Einzugsgebiet Kunden- und auch Kaufkraftückholungen von umliegenden Angebotsstandorten ergeben. Im Worst Case – d.h. bei einer Nachbelegung des KIK-Bestandmarktes – sind jedoch keine schädlichen Auswirkungen auf die bestehenden Textilbetriebe in zentralen Versorgungsbereichen und auch an sonstigen Angebotsstandorten zu erwarten, was aus der geringen Höhe der Umsatzrückholung resultiert.

4.3.4. Kompatibilität des Projektvorhabens mit dem Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale)

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle – das aktuell in der Entwurfsfassung vorliegt – stellt ein sog. städtebauliches Entwicklungskonzept dar, dem im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine zu beachtende Wirkung zukommt. Für die Zulässigkeit des Projektvorhabens im Sinne des Hallenser Zentrenkonzeptes ist die Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielsetzungen in diesem Konzept zu prüfen. Hierbei sind die definierten **Steuerungsleitsätze** zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung zu beachten.

Im Vorfeld der Bewertung ist zu eruieren, zu welcher Sortimentsgruppe der ansiedlungsrelevante Einzelhandelsbetrieb zählt. Da es sich um das Sortiment Bekleidung handelt, ist das Kernsortiment dieses Ansiedlungsbetriebes gemäß der Halleschen Sortimentsliste als sog. **zentrenrelevantes Sortiment**⁴¹ einzugruppieren. Demzufolge ist der unter dem Punkt 13.2 formulierte Leitsatz 1 relevant, der Ausführungen zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten enthält.

Abbildung 6: Leitsatz 1 des Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale) 02/2019 (Entwurf)

Leitsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sind zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

Quelle: Stadt + Handel, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale), 02/2019, (Entwurf), Seite 153

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung entspricht der Ansiedlungsstandort an der Merseburger Straße dieser Maßgabe (vgl. auch Karte 6), da dieser gemäß des Hallenser Zentrenkonzeptes als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist.

Hinsichtlich der Hierarchiestufe handelt es sich bei dem zentralen Versorgungsbereich um ein **Nahversorgungszentrum**. Im Punkt 4 des Leitsatzes 1 wird folgendes dargelegt: „In den Nahversorgungszentren soll eine zur Ergänzung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes abgestimmte Entwicklung mit den höherstufigen Zentren vorgenommen werden (i.d.R. bis zu 800 m² konzeptkonform)“.

Da die Verkaufsfläche des projektrelevanten Textilfachmarktes

- unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegt sowie
- die Fläche des Textilmarktes (ca. 700 m²) deutlich geringer als die Fläche der Handelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (ca. 3.460 m²) ausfällt

ist das geplante Ansiedlungs- bzw. Verlagerungsvorhaben des Textilfachmarktes als konzeptkonform zu bewerten.

Fazit: Für das geplante Vorhaben ist eine Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Entwurfsfassung) gegeben, da sich das Projektvorhaben in die Zielsetzung dieses städtebaulichen Entwicklungskonzeptes einordnet.

41 Stadt + Handel, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale), 02/2019 (Entwurf), Tab. 27.

5. Zusammenfassung

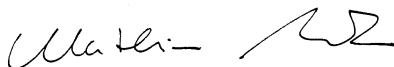
Nachstehend werden die wichtigsten Aspekte der vorliegenden Untersuchung zu den Auswirkungen, die aus der geplanten Verlagerung des KIK-Marktes in Halle-Ammendorf resultieren, zusammengefasst.

- Die Handelskette KIK betreibt bereits langjährig in Halle in der Merseburger Straße 388 einen Textilfachmarkt. Die aktuelle Verkaufsfläche des Marktes fällt mit ca. 310 m² unter betreiberspezifischen Aspekten zu niedrig aus, so dass eine **Verlagerung** und Vergrößerung des Marktes auf eine naheliegende Potenzialfläche – die sich im Standortverbund mit REWE und Rossmann befindet – geplant ist. Hier ist der Neubau eines Marktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 700 m² angedacht.
- Der Planstandort an der Merseburger Straße 401 ist als wohnortnah einzustufen und stellt räumliche und funktionale Bezüge zu den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen her. Hinsichtlich der **Lagequalität** ist der städtebaulich integrierte Standort fußläufig gut aus den angrenzenden Wohnquartieren zu erreichen und leistet einen Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung. Im fußläufigen Nahbereich des Standortes (800 m-Laufweg) leben ca. 2.700 Einwohner, was einem Anteil von ca. 38 % der Bewohner des Ansiedlungsstadtteils Ortslage Ammendorf/Beesen entspricht.
- Der Vorhabenstandort befindet sich in einem ausgewiesenen **zentralen Versorgungsbereich**. Aktuell verfügt dieses Nahversorgungszentrum („Ammendorf“) über zehn Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.000 m², wovon ca. 86 % (ca. 3.460 m²) mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten belegt sind. Perspektivisch ist – bei einer Nachbelegung des KIK-Marktes – ein Anstieg der Gesamtverkaufsfläche auf ca. 4.700 m² zu erwarten, so dass sich das städtebauliche Gewicht dieser zentralen Handelslage erhöhen wird.
- Der **betriebliche Einzugsbereich** von KIK umfasst auch nach der geplanten Verlagerung die Stadtteile Ortslage Ammendorf/Beesen, Radewell und Osendorf sowie kleinere Bereiche der Stadtteile Silberhöhe und Damaschkestraße. Der Textilfachmarkt kann auf ein Einwohnerpotenzial von ca. 17.900 Personen zurückgreifen, die über ein jährliches Ausgabevolumen für Bekleidung von ca. 7,9 Mio. EUR verfügen.
- Das aktuelle **Textilangebot** wird in dem betrachteten Einzugsgebiet von drei Betrieben auf einer Verkaufsfläche von rd. 460 m² abgebildet; hierbei handelt es sich um den bestehenden KIK-Markt und zwei Textilgeschäfte. Die Zentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation) des Sortiments liegt in dem Einzugsgebiet nur bei ca. 10 %, so dass der Großteil der Kunden Textilien an anderen Standorten außerhalb des Einzugsgebietes nachfragt.
- Der projektierte Textilfachmarkt wird in seiner Konfiguration von rd. 700 m² Verkaufsfläche in seinem Einzugsgebiet einen **Marktanteil** von durchschnittlich ca. 10 % erzielen. Somit deckt der Markt nur anteilig die Nachfrage ab, so dass auch nach der Verlagerung bzw. Erweiterung offene Nachfragepotenziale für andere Textilanbieter verbleiben. Der Umsatz des KIK-Marktes wird bei ca. 0,9 Mio. EUR p.a. liegen, wobei mit einer Flächenleistung von ca. 1,3 TEUR/m² ein ortsüblicher bzw. ein standortangepasster Wert für diesen Betreiber erreicht wird.
- Der Umsatz der erweiterten Verkaufsfläche wird u.a. aus **Verdrängungsumsätzen** zu Lasten von bestehenden Textilanbietern aus dem räumlichen Umfeld des KIK-Marktes rekrutiert. Die prognostizierten Umsatzverluste liegen für die einzigen beiden Textilanbieter in dem Einzugsgebiet deutlich unterhalb des Abwägungsschwellenwertes der Unverträglichkeit (ca. 10 %), so dass keine vorhabeninduzierte Absiedlung dieser Anbieter zu erwarten ist. Auf Grund der Geschäftsgröße des KIK-Bestandsmarktes ist eine Wiederansiedlung eines neuen Textilmarktes unwahrscheinlich, zumal Aldi diese Fläche zur Erweiterung seiner bestehenden Filiale nutzen möchte. Somit wäre bei dieser Fallkonstellation mit einer deutlichen Aufwertung dieses zentralen Versorgungsbereiches zu rechnen.

- Nach der Verlagerung und Erweiterung des KIK-Marktes werden sich auf Grund des geringen Angebots an Textilgeschäften in dem betrachteten Einzugsgebiet Kunden- und auch **Kaufkraftrückholungen** von umliegenden Angebotsstandorten, unter anderem aus den zentralen Versorgungsbereichen Altstadt und Südstadt sowie vom HEP ergeben. Im Worst Case – d.h. bei einer Nachbelegung des KIK-Bestandsmarktes – sind jedoch keine schädlichen Auswirkungen auf die bestehende Textilbetriebe in zentralen Versorgungsbereichen und auch an sonstigen Angebotsstandorten zu erwarten, was aus der geringen Höhe der jeweiligen Umsatzrückholung resultiert.
- Für die **baurechtliche Bewertung** des Projektvorhabens ist entscheidend, ob durch die ausgelösten Umsatzumverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu erwarten sind. Eine Beeinträchtigung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der Stadt Halle ist auf Basis der durchgeführten Analyse nicht zu erwarten, was sich insbesondere aus der geringen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ableitet. Ferner ist ein Abbau von verbrauchernahe Versorgung mit hoher Sicherheit auszuschließen, zumal im Umfeld des Projektstandortes nur ein rudimentäres Angebot an Textelanbieter vorhanden ist.
- Das Projektvorhaben ordnet sich in die Zielsetzungen des Hallenser **Einzelhandels- und Zentrenkonzepts** – das in der Entwurfsfassung vorliegt – ein und ist somit mit diesem städtebaulichen Entwicklungskonzept kompatibel.

Vorstehendes Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für den Planungs- und Genehmigungsprozess des Vorhabens.

BBE Handelsberatung GmbH



i.V. Dipl.-oec. Mathias Vlcek
Projektleitung

Erfurt, 9. August 2019

Anlage 1: Bundesdurchschnittliche Raumleistungen im Textileinzelhandel nach Betriebsformen

Betriebsform	MIN	Durchschnitt	MAX
	€/m ² p.a.	€/m ² p.a.	€/m ² p.a.
Bekleidungs-Fachgeschäfte	3.000	3.300	3.700 ⁵
Kaufhäuser	2.500	3.000	3.500
Fachmärkte	1.000	1.300	1.600
Bekleidungs-Outlets (FOC)	3.000	4.000	5.000 ⁶

Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017

Primus Fünfte Immoinvest Berlin GmbH
Oranienburger Straße 3, 10178 Berlin
c/o Zehentner & Seidel Immobiliengesellschaft mbH
Goetheplatz 8a
99423 Weimar

Inhaber: Tobias Schönefeld
Gottfried-Keller-Straße 24
D-01157 Dresden

Fon: +49/(0)351-422-11-96
Fax: +49/(0)351-422-11-98

<http://www.svu-dresden.de>

Dipl.-Ing. Tobias Schönefeld
Mail: schoenefeld@svu-dresden.de

Betreff: Verkehrsuntersuchung Neubau Einkaufsmarkt Merseburger
Straße in Halle (Saale),
Einschätzung zu den Auswirkungen der 1. Änderung 11.11.2019

Sehr geehrter Herr Zehentner,

zu der von Ihnen geschilderten nochmalige Anpassung der Verkaufsraumflächen am Einzelhandelsstandort an der Merseburger Straße in der Stadt Halle / Saale (Textilfachmarkt mit 700 statt 650 m²) ergeben sich aus verkehrsplanerischer Sicht folgende Anmerkungen zu den Auswirkungen:

Die rechnerisch zusätzlich entstehenden Verkehrsmengen für die Summe der Ein- und Ausfahrten sind mit 1 - 2 Fahrzeugen pro Stunde gering. Zudem sind die Verkaufsraumflächen immer noch deutlich geringer, als im Verkehrskonzept berücksichtigt (900 m²). Hinzu kommen die günstigeren sortimentsbezogenen Kennwerte für das Kundenverkehrsaufkommen (Textilmarkt < Zoofachmarkt).

Entsprechend ergeben sich weiterhin keine relevanten verkehrsplanerischen bzw. verkehrstechnischen Auswirkungen. Eine tiefergehende Nachberechnung ist aus unserer Sicht nicht erforderlich.

Für Ihr Verständnis und Ihre Bemühungen bedanken wir uns im Voraus sehr.

Mit freundlichen Grüßen



Dipl.-Ing. Tobias Schönefeld
(Inhaber / Büroleiter)

Schalltechnisches Gutachten

Neubau "Nahversorgungszentrum Ammendorf"
Merseburger Straße in Halle/Saale
nach TA Lärm

Bericht-Nr.: 2016-056-002

15. Februar 2016

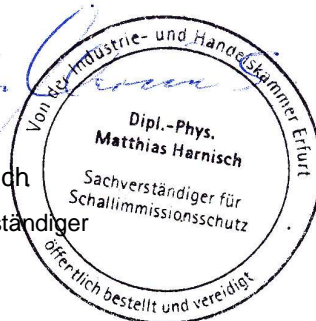
(Erweiterung von Bericht-Nr.: 2015-046-009 v. 26.10.2015)

Akustik Rosenheinrich und Harnisch GbR

An der Magdel 4 • 99444 Blankenhain
Tel.: 036454/51897 • 03643/741011
Fax: 036454/51897 • 03643/741012
Mail.: info@rosenheinrich-harnisch.de
Web: www.rosenheinrich-harnisch.de

Bearbeiter:

Matthias Harnisch
ö.b.u.v. Sachverständiger
Messstellenleiter
Dipl.-Phys.



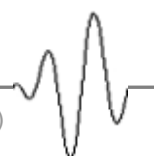
Bearbeiter:

Hagen Rosenheinrich
Sachverständiger
stellv. Messstellenleiter
Dipl.-Ing. Dipl.-Mus.

Dieser Bericht umfasst 15 Seiten Text + 5 Anlagenteile

Akustik Rosenheinrich und Harnisch GbR

amtlich benannte Messstelle nach **§26 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG)



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	- 4 -
1.1 Gesetzliche Grundlagen	- 4 -
1.2 Technische Grundlagen	- 4 -
2 Aufgabenstellung	- 6 -
3 Immissionsorte, IRW und IRW-Anteile	- 6 -
4 Ermittlung der Schallemissionen	- 8 -
4.1 Emissionen Nahversorgungszentrum	- 8 -
4.2 Emissionen Merseburger Straße	- 8 -
5 Ermittlung der Geräuschemissionen	- 9 -
5.1 Rechenverfahren	- 9 -
5.2 Beurteilung Fremdgeräuschsituation	- 9 -
5.3 Bewertung ohne straßenbegleitende LSW	- 12 -
6 Aussagesicherheit	- 15 -

Dieser Bericht bleibt, bis zur Begleichung des Rechnungsbetrages durch den Auftraggeber, Eigentum des Auftragnehmers. Eine ganzheitliche, gekürzte oder auszugsweise Vervielfältigung oder Veröffentlichung darf nur nach schriftlicher Genehmigung durch den Auftragnehmer erfolgen.

Akustik Rosenheinrich und Harnisch GbR

amtlich benannte Messstelle nach **§26 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG)



Objekt: Neubau "Nahversorgungszentrum Ammendorf"
Merseburger Straße
in 06132 Halle/Saale
Gemarkung Ammendorf, Flur 3

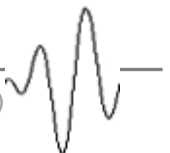
Auftraggeber: PRIMUS Fünfte Immoinvest GmbH
Oranienburger Straße 3
10178 Berlin

Vertreten durch:
Herrn Dornhofer
Tel.: 03643/83 94 28
Fax: 03643/83 94 16
Mobil: 0171/422 68 36

Auftrag vom: 02. Februar 2016

Akustik Rosenheinrich und Harnisch GbR

amtlich benannte Messstelle nach **§26 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG)



1 Grundlagen

Der Inhalt dieses Berichtes wurde unter Berücksichtigung folgender Unterlagen und Quellen, technischer Verordnungen, Normen, Richtlinien und Literaturstellen erarbeitet:

1.1 Gesetzliche Grundlagen

- / 1/ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkung durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Neufassung: 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274); zul. geändert am 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474),
- / 2/ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), 26.08.1998,
- / 3/ Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV), mit Anlage 2 (zu §4) Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03), 2014.
- / 4/ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zul. geänd. durch Art. 2 G v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- / 5/ Parkplatzlärmstudie - Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, Bay. Landesamt für Umweltschutz, 6. überarb. Aufl., 2007,
- / 6/ Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche ..., Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Lärmschutz in Hessen, 1995, weiterführend Heft 3, 2005,
- / 7/ DIN ISO 9613-2 - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Allgemeines Berechnungsverfahren (1999-10),
- / 8/ RLS-90 - Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (1990-04).

1.2 Technische Grundlagen

- / 9/ Bericht-Nr.: 2015-046-009 Schalltechnisches Gutachten Neubau "Nahversorgungszentrum Ammendorf" Merseburger Straße Halle/Saale, Akustik Rosenheinrich und Harnisch GbR, Stand 26.10.2015,

Akustik Rosenheinrich und Harnisch GbR

amtlich benannte Messstelle nach §26 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)



- /10/ Lageplan Entwurf - Variante 3, Nr.: E-V 03c, M 1:1.000, Zellmann Architekturbüro, Stand: 17.03.2015,
- /11/ Bebauungsplan Nr. 112, Stadt Halle/Saale, "Industrie- und Gewerbepark Ammendorf, Merseburger Straße/Schachtstraße", M 1:1.000, Stand: 03/2003,
- /12/ Begründung zum Bebauungsplan Nr. 112, Stadt Halle/Saale, Industrie- und Gewerbepark Ammendorf, Merseburger Straße/Schachtstraße, Stand: 03/2003,
- /13/ Schallgutachten 1585/02 - Schallimmissionsprognose B-Plan Nr. 112, Halle/Sa. "Industrie- und Gewerbepark Ammendorf, Merseburger Straße /Schachtstraße", enth. Kontingentierung inkl. Vorbelastung, Goritzka Akustik, Stand: 27.09.2002,
- /14/ Besprechung mit der UIB Halle/Saale, dem Investor und der Stadt Halle/Saale zur Fremdgeräuschsituation der Merseburger Straße am 25.01.2016,
- /15/ Auszug aus dem Liegenschaftskataster, M 1:1.000, Stadt Halle, FB Planen, Abteilung Stadtvermessung, Stand: 07.08.2015,
- /16/ Abschlussbericht - Verkehrsuntersuchung Neubau Einkaufsmarkt Merseburger Straße in Halle/Saale, SVU Dresden, Stand: 15.Juni 2015,
- /17/ Vorentwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1, "Nahversorgungszentrum Ammendorf - Merseburger Straße" der Stadt Halle/Saale, Stand: 19.10.2015,
- /18/ DTV-Werte und Schwerlastverkehrsanteil tags und nachts der Merseburger Straße im Bereich des zukünftigen Marktes, Stadt Halle/S. FB Umwelt, Mail vom 04.02.2016 und 08.02.2016,
- /19/ Linienfahrpläne der Straßenbahn, Linien 5 und 95S, Stand 2016,
- /20/ Tagesganglinien des Verkehrsaufkommens der Merseburger Straße am Knoten Merseburger Str./Karl-Peter-Str. inklusive Schwerlastverkehrsanteil (Lieferfzg. + Lkw + Lastzug + Bus), Stadt Halle/S. FB Planen, Abteilung Verkehrsplanung, Frau Lange, Mail vom: 04.02.2016,
- /21/ Typische Tagesganglinie Parkplatz REWE-Markt, "Handels- und Dienstleistungszentren Erkner", Stadtraum Berlin, Stand: 11.12.2015.



2 Aufgabenstellung

Auf dem Gelände des ehemaligen Straßenbahndepots zwischen Merseburger Straße, Schachtstraße und Karl-Peter-Straße in 06132 Halle/Saale (Gemarkung Ammendorf) ist die Neuansiedelung eines Nahversorgungszentrums mit Einkaufsmarkt, Drogerie und Fachmarkt geplant /10/. Der Standort liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 112 /11/.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 "Nahversorgungszentrum Ammendorf - Merseburger Straße" der Stadt Halle/Saale /17/ und im Zuge des Genehmigungsverfahrens war ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen. Als Ergebnis dieses Gutachtens (Bericht-Nr.: 2015-046-009 von Akustik Rosenheinrich und Harnisch GbR) / 9/ war u.a. eine zur Merseburger Straße orientierte straßenbegleitende Lärmschutzwand als erforderlich festgestellt worden.

In der Besprechung in Halle am 25.01.2016 /14/ wurden seitens des Investors und Vertreten der Stadt Aspekte diskutiert, die eine straßenbegleitende Lärmschutzwand nicht zulassen /14/. Im vorliegenden Gutachten wird daher geprüft, ob im Sinne der TA Lärm Abschnitt 3.2.1 Absatz 5 infolge ständig vorherrschender Fremdgeräusche keine zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen durch die zu beurteilende Anlage zu befürchten sind. Unmittelbar am Standort des zukünftigen Nahversorgungszentrums läuft die Merseburger Straße (B91) entlang. Es ist zu prüfen, ob der von der Straße ausgehende Schalldruckpegel in mehr als 95% der Betriebszeit des Nahversorgungszentrums höher als der Anlagenpegel ist.

3 Immissionsorte, IRW und IRW-Anteile

Tabelle 3-1 gibt Aufschluss über die dem schalltechnischen Gutachten gemäß / 9/ an den Immissionsorten zu Grunde gelegten Immissionsrichtwerte [IRW] und über die aus den im B-Plan Nr. 112 /11/ festgesetzten Emissionskontingente berechneten Immissionsrichtwert-Anteile [IRW-Anteil], die an den IO im 1.OG einzuhalten sind.

Für die Prüfung des vorherrschenden Fremdgeräusches werden lediglich die IO 07 bis IO 10 herangezogen, da dort die abschirmende Wirkung der straßenbegleitenden Lärmschutzwand entfällt.

Akustik Rosenheinrich und Harnisch GbR

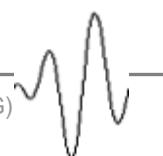
amtlich benannte Messstelle nach §26 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)



Tabelle 3-1: Immissionsorte mit IRW und IRW-Anteilen (Immissionskontingent) für das 1.OG

IO	Gebietsnutzung		IRW t/n dB(A)	IRW-Anteil t/n dB(A)
IO 01	Schachtstraße 5 (SO)	GE ¹⁾	65/50	42,7/22,7
IO 02	Schachtstraße 2 (SO)	GE ¹⁾	65/50	39,2/19,2
IO 03	Schachtstraße 20 (SO)	GE ¹⁾	65/50	51,7/31,7
IO 04	Schachtstraße 19 (SO)	GE ¹⁾	65/50	56,8/36,8
IO 05	Schachtstraße 1a (SO)	GE ¹⁾	65/50	47,9/27,9
IO 06	Merseburger Straße 393 (O)	GE ¹⁾	65/50	53,6/33,6
IO 07	Kurt-Wüsteneck-Straße 1 (O)	WA	55/40	53,8/31,9
IO 08	Merseburger Straße 396 (O)	WA	55/40	55,0/33,0
IO 09	Merseburger Straße 400 (O)	WA	55/40	55,0/33,1
IO 10	Merseburger Straße 402 (O)	WA	55/40	52,9/30,9
IO 11	Merseburger Straße 403 (O)	GE ¹⁾	65/50	55,8/35,3
IO 12	Karl-Peter-Straße 1 (NW)	MI	60/45	50,5/30,1
IO 13	Karl-Peter-Straße 2 (NW)	MI	60/45	54,0/33,4
IO 14	Karl-Peter-Straße 4 (NW)	MI	60/45	55,1/34,6
IO 15	Gewerbestandort	GE	65/50	52,2/32,1

- 1) Entgegen der im B-Plan Nr. 112 /11/ und in der Besprechung mit der UIB und der Abteilung Stadtplanung der Stadt Halle/Saale für die IO 01 bis IO 07 und IO 12 angegebenen Gebietseinstufung als Gewerbegebiet, sieht die TA Lärm / 2/ für Gebiete, die dem Wohnen dienen, einem maximal zulässigen Immissionsrichtwert für Mischgebiet vor, da Wohnen in Gewerbegebieten ausschließlich für Betriebseigner zulässig ist.



4 Ermittlung der Schallemissionen

4.1 Emissionen Nahversorgungszentrum

Alle Schallemissionen des "Nahversorgungszentrums Ammendorf - Merseburger Straße" sind im Schalltechnischen Gutachten Bericht-Nr.: 2015-046-009 vom 26.10.2015 des Ingenieurbüros Akustik Rosenheinrich und Harnisch GbR / 9/ angegeben und **wurden für die Prüfung auf vorherrschendes Fremdgeräusch einbezogen**. Für den Parkverkehr des Kundenparkplatzes kommt zudem die Tagesganglinie eines von den Strukturdaten her vergleichbaren Rewe-Marktes zur Anwendung /21/ (vgl. Anlage 2-2). Für die Anlieferung werden im Zeitraum der erhöhten Empfindlichkeit (zw. 6.00 Uhr und 7.00 Uhr) zwei Lkw für den REWE-Markt und jeweils ein Lkw für die beiden Fachmärkte berücksichtigt. Alle weiteren Lkw werden nach 7.00 Uhr berücksichtigt.

4.2 Emissionen Merseburger Straße

Die rechnerische Ermittlung des Verkehrslärms der Merseburger Straße erfolgt nach der Richtlinie für den Lärmschutz an **Straßen RLS 90 / 8/** und für den Schienenlärm nach der **neuen Richtlinie Schall 03 (2014) / 3/**. Für die Merseburger Straße ist ein hohes Verkehrsaufkommen durch Kraftfahrzeuge und Schwerlastverkehr sowie durch den öffentlichen Personennahverkehr (Straßenbahnlinie 5 bzw. 95S und Busverkehr) gegeben. In die Emissionsberechnungen gehen folgende Lärmquellen nach /18/ und /19/ ein:

- **Kfz-Verkehr:** DTV = 18.974, MT = 1.138, MN = 208,7, $D_{Str0} = 0$ dB, V_{max} 50 km/h aus/18/. Die DTV-Werte wurden in die Tagesganglinie nach /20/ umgerechnet (vgl. Anlage 1-1 und längenbezogener Schalleistungspegel in Anlage 2-1).
- **Schwerlastverkehr:** Der Anteil des Schwerlastverkehrs wurde gemäß der Tagesganglinie nach /20/ (vgl. Anlage 1-2) berücksichtigt ($p_T = 15,2$ % aus /20/, $p_N = 4,469$ % aus /18/ - Umrechnung vgl. Anlage 2-1).
- **Straßenbahn:** Linie 5 bzw. 95S. Die Verkehrszahlen der Straßenbahn wurden ebenfalls in eine Tagesganglinie überführt. Hierbei gibt es am Tage zwischen 6.00 Uhr und 20.00 Uhr keine stündlichen Schwankungen, da die Straßenbahnen gleichmäßig über den Tag verteilt fahren, zwischen 20.00 Uhr und 22.00 Uhr ist eine Korrektur von -6 dB zu berücksichtigen. (vgl. Anlage 3 - Spektren der längenbezogenen Schalleistungspegel).



5 Ermittlung der Geräuschimmissionen

Die in Abschnitt 4 ermittelten Schallemissionsdaten wurden in das geometrische Rechenmodell des Gutachtens Bericht-Nr.: 2015-046-009 vom 26.10.2015 implementiert.

5.1 Rechenverfahren

Die Schallausbreitungsberechnungen wurden mit der Computersoftware SoundPLAN auf der Basis des allgemeinen Berechnungsverfahrens nach DIN ISO 9613-2 (Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien) / 7/ durchgeführt. Die Immissionsberechnungen im dreidimensionalen Computermodell berücksichtigen Entfernungseinflüsse, Bodendämpfungen, Luftabsorption, Abschirmungen, Reflexionen, Böschungskanten, Hindernisse sowie Richtwirkungs- und Raumwinkelmaße. Pegelminderungen durch Bewuchs werden vernachlässigt. Das Rechenverfahren entspricht dem heutigen Stand der Technik. Eine meteorologische Korrektur ist auf Grund der geringen Abstände nicht erforderlich.

Am Immissionsort werden alle Schallanteile aus den verschiedenen Teilflächen sowie der Punkt- und/oder Linienschallquellen getrennt nach dem Anlagenlärm des Nahversorgungszentrums und der Merseburger Straße energetisch stundenweise addiert.

Die Schallabstrahlung für Schienenlärm wurde spektral nach der neuen Richtlinie Schall 03 (2014) / 3/ berechnet. Die Quellhöhe liegt bei Straßenbahnen ausschließlich in Höhe der Schienenoberkante.

Anlage 4 enthält sowohl die Teilpegel aus dem Anlagenlärm des Nahversorgungszentrums als auch aus der Merseburger Straße, stundenweise unterteilt. Die nachfolgenden Bilder 1 bis 4 stellen das Ergebnis grafisch dar.

Eine durchgehende straßenbegleitende Lärmschutzwand an der Merseburger Straße (westliche Grundstücksgrenze) wurde **nicht berücksichtigt**.

5.2 Beurteilung Fremdgeräuschsituation

Die Beurteilung erfolgte gemäß TA Lärm anhand der Immissionsorte in einem Abstand von 0,5 m vor den geöffneten Fenstern. Es ist aus den Bildern 1 bis 4 zu erkennen, dass zu keinem Zeitpunkt der Anlagenlärm des Nahversorgungszentrums den Verkehrslärm der Merseburger Straße - ohne die straßenbegleitende Lärmschutzwand - überschreitet.

Akustik Rosenheinrich und Harnisch GbR

amtlich benannte Messstelle nach **§26 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG)



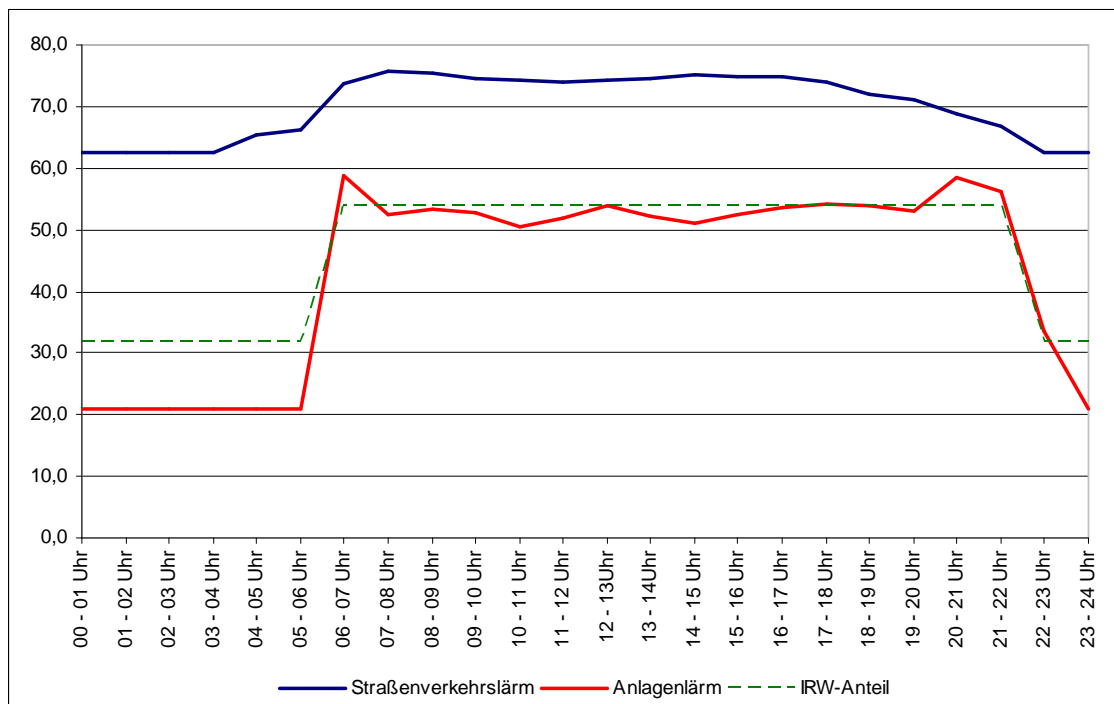


Bild 1: IO 07, 1.OG - 100%-ige Überlagerung des Anlagenlärms durch den Verkehrslärm

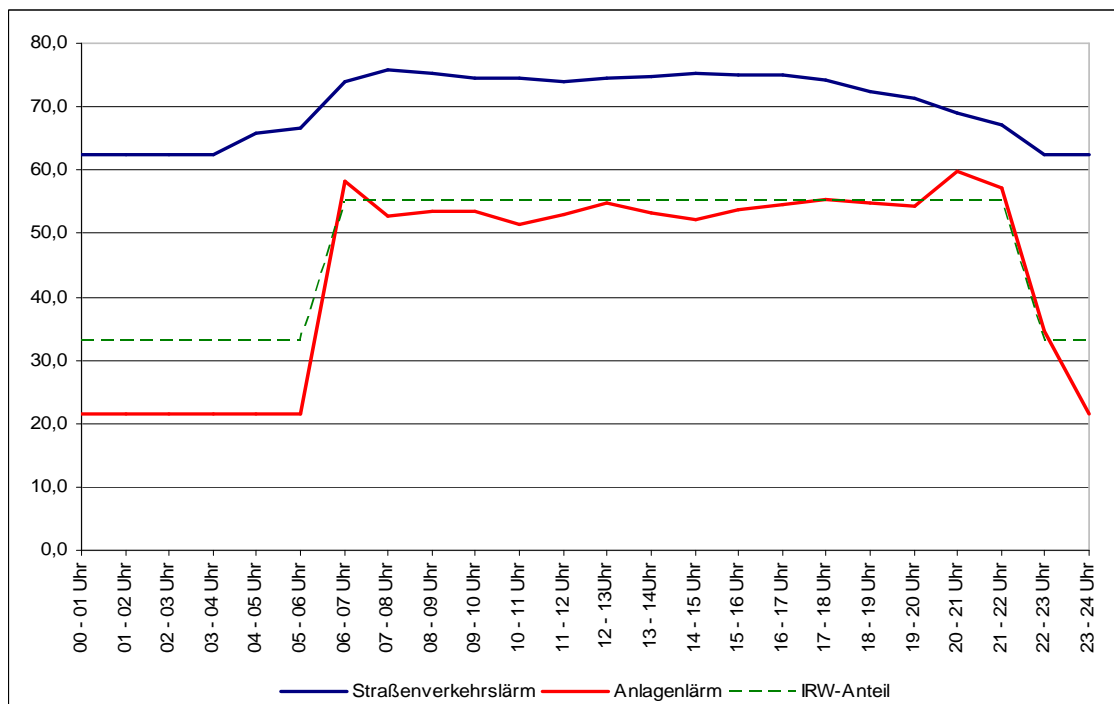


Bild 2: IO 08, 1.OG - 100%-ige Überlagerung des Anlagenlärms durch den Verkehrslärm



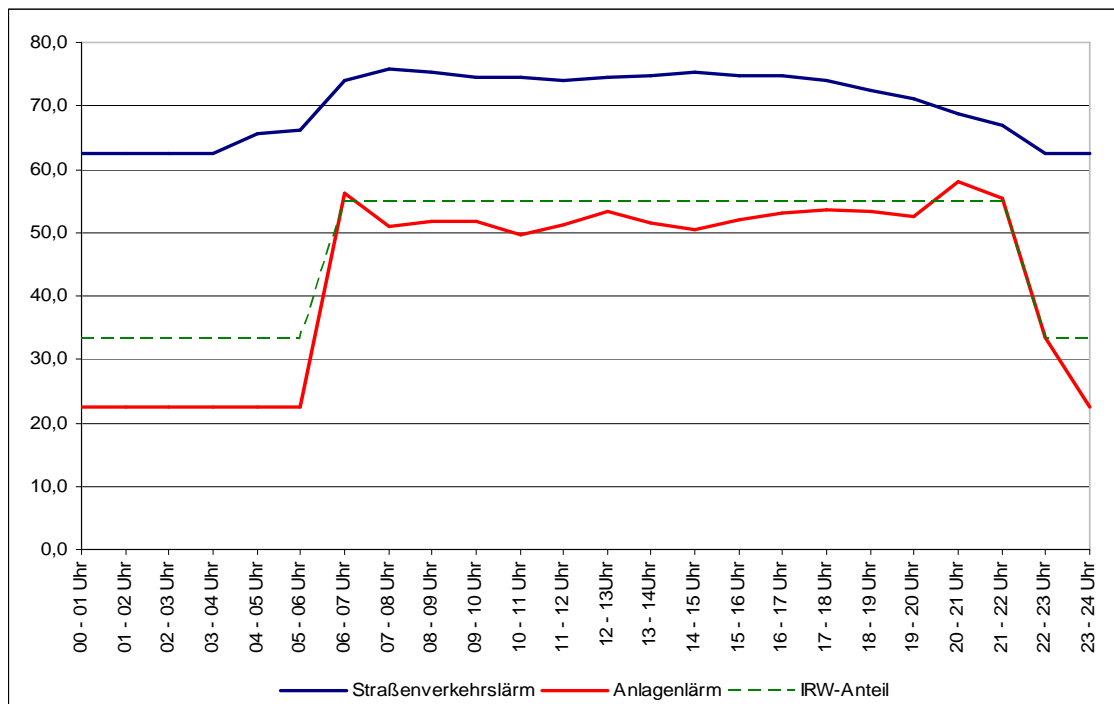


Bild 3: IO 09, 1.OG - 100%-ige Überlagerung des Anlagenlärms durch den Verkehrslärm

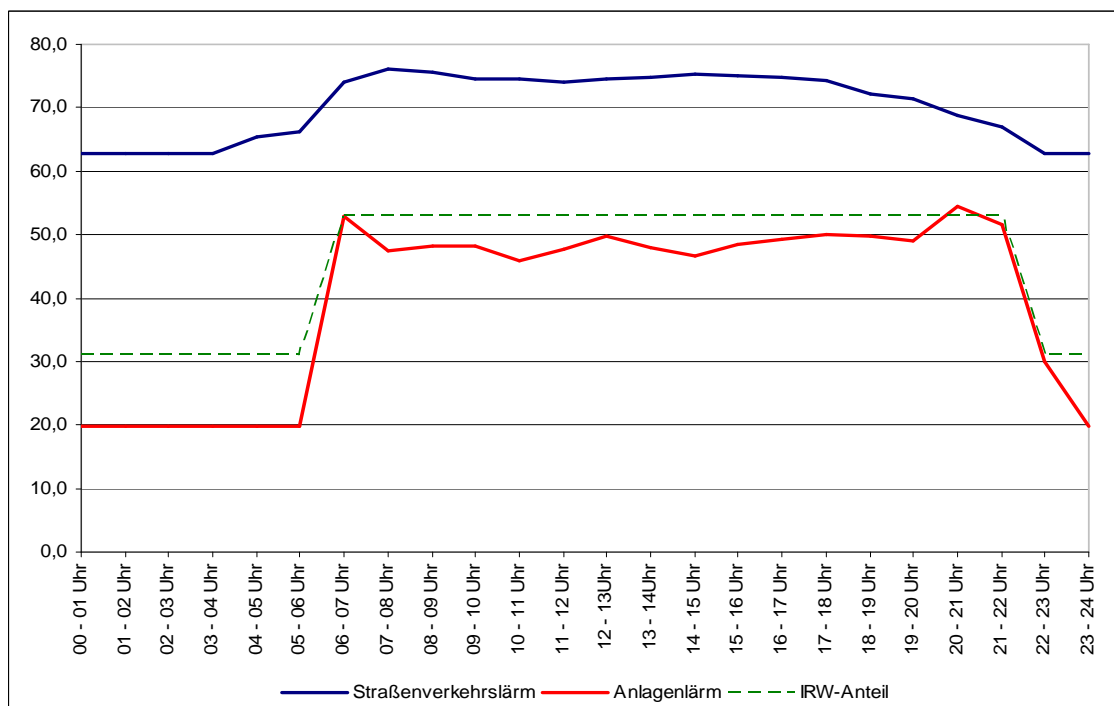


Bild 4: IO 10, 1.OG - 100%-ige Überlagerung des Anlagenlärms durch den Verkehrslärm



5.3 Bewertung ohne straßenbegleitende LSW

In der Tab. 5-1 werden die ermittelten Beurteilungspegel - **ohne** durchgehende straßenbegleitende **Lärmschutzwand** an der Merseburger Straße - mit den IRW bzw. den Immissionsrichtwert-Anteilen (Immissionskontingenten) verglichen. Die Ergebnisse stammen aus der Tabellen 4-1 bis 4-4 des Anhangs und sind für die 1. OG der IO angegeben.

Tabelle 5-1: Beurteilung an den Immissionsorten im 1.OG mit Pkw-Abfahrten nach 22:00 Uhr

IO	Gebietsnutzung		IRW t/n dB(A)	IRW-Anteil tags/nachts dB(A)	Beurt.-pegel tags/nachts dB(A)	Beurteilung
IO 07	Kurt-Wüsteneck-Straße 1 (O)	WA	55/40	53,8/31,9	54,3/33,6	-/-
IO 08	Merseburger Straße 396 (O)	WA	55/40	55,0/33,0	55,2/ 34,6	+/-
IO 09	Merseburger Straße 400 (O)	WA	55/40	55,0/33,1	53,4/33,1	+/+
IO 10	Merseburger Straße 402 (O)	WA	55/40	52,9/30,9	49,8/29,9	+/+

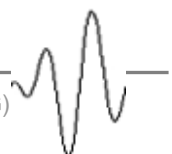
+ Immissionsrichtwert bzw. -anteil wird eingehalten - Immissionsrichtwert bzw. -anteil wird überschritten

Es ist abschließend festzustellen,

- dass die Immissionsrichtwert-Anteile tags an allen Immissionsorten mit Ausnahme der Immissionsorte IO 07 und IO 08 eingehalten werden. An den IO 07 bzw. IO 08 liegt tags eine Überschreitung um bis zu 2 dB an den obersten Stockwerken vor (vgl. Tabelle A1 des Anhangs).
- dass die Immissionsrichtwert-Anteile nachts an den Immissionsorten IO 09 und IO 10 eingehalten werden und an den Immissionsorten IO 07 und IO 08 überschritten werden. Die Höhe der Überschreitung beträgt ca. 3 dB (vgl. Tabelle A1 des Anhangs).
- dass die Spitzenpegel nachts an den IO 07 bis IO 09 um bis zu 1 dB überschritten werden. Die Überschreitungen resultieren aus dem Schließen des Kofferraumes an den gegenüberliegenden nächstgelegenen Stellplätzen.
- dass die Lärmimmission, herrührend von der Merseburger Straße (öffentlicher Kfz-Verkehr und Straßenbahn) in 100% der Betriebszeit des Marktes die Schallimmission, herrührend vom Betrieb des Marktes, um mindestens 15 - 20 dB überschreitet. **Somit liegt ein ständig vorherrschendes Fremdgeräusch gemäß Abschnitt 3.2.1 der TA Lärm vor, so dass keine zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen durch die zu beurteilende Anlage zu befürchten sind.**

Akustik Rosenheinrich und Harnisch GbR

amtlich benannte Messstelle nach **§26 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG)



Maßnahmen

Die schalltechnische Beurteilung nach TA Lärm hat ergeben, dass an allen Immissionsorten - sowohl am Tage als auch in der lautesten Nachtstunde - im Zuge einer Abwägung als von der nachgewiesenen Überdeckung betroffen angesehen werden können, wenn folgende Aspekte berücksichtigt werden:

Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan

- Alle Fahrwege der Pkw und Lkw sind zu asphaltieren.
- Eine Befahrbarkeit des Parkplatzes durch Pkw nach Schließung des Marktstandortes in der Nachtzeit, ist durch geeignete Maßnahmen (Beschilderung oder Beschränkung) auszuschließen.
- Anlieferungen mit Lkw zu den Märkten (Drogeriemarkt, Fachmarkt, Lebensmittelmarkt) sowie dazugehörige Be- und Entladetätigkeiten erfolgen ausschließlich tags.
- Die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Schallleistungspegel der haustechnischen Anlagen (Lüftung, Kühlung) dürfen nicht überschritten werden. Die Geräusche dürfen nicht tonhaltig im Sinne der DIN 45681 sein.

Tabelle 1: maximal zulässige Schallleistungspegel der technischen Anlagen

EZ	Schallquelle	Höhe ⁽¹⁾	Art der Schallquelle	max. zuläss. Schallleistg. ⁽²⁾	
		[in m]		$L_{WA,max}$ tags [dB(A)]	$L_{WA,max}$,nacht s [dB(A)]
24 h	Lebensmittelmarkt	Dach	2x (Fort- u. Zuluft) Lüftg.	je 70	je 65
24 h	Fachmarkt	Dach	4x (Fort- u. Zuluft) Lüftg.	je 70	je 65
24 h	Drogeriemarkt	Dach	2x (Fort- u. Zuluft) Lüftg.	je 65	je 60
24 h	Lebensmittelmarkt	Dach	2x Verflüssiger/Lüfter	je 75	je 70
24 h	Lebensmittelmarkt	Dach	VRV-Anlage	70	65

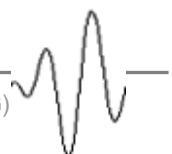
1) Höhe über Gelände zum akustischen Mittelpunkt der Schallquelle

2) Max. zul. Schallleistung (tags zw. 6:00 Uhr und 22:00 Uhr und nachts zw. 22:00 Uhr und 6:00 Uhr)

- Technische Anlagen und Geräte sind stets zu warten und bei Defekt auszutauschen, um erhöhte Lärmemissionen zu vermeiden.

Akustik Rosenheinrich und Harnisch GbR

amtlich benannte Messstelle nach **§26 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG)



- Fahnenmasten und ähnliche Werbeträger sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend auszuführen. Insbesondere sind sie so zu gestalten, dass das Klappern von Beschlägen und das Schlagen von Fallen an den Masten vermieden werden.
 - Die Einkaufswagen-Sammelbox ist dreiseitig einzuhausen und zu überdachen, so dass deren Schallemission gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) jenseits der Merseburger Straße abgeschirmt wird.
 - Ist der Lebensmittelmarkt bis 22:00 Uhr geöffnet, sind zum Schutz gegenüber den Parkplatzgeräuschen in der lautesten Nachtstunde (Verlassen des Parkplatzes durch Kunden und Mitarbeiter zwischen 22.00 Uhr und 23.00 Uhr) folgende Maßnahmen erforderlich:
 - Ausfahrt der Pkw nach 22.00 Uhr nur über die Ausfahrt der Leo-Herwegen-Straße (Sperrung der Ausfahrt zur Merseburger Straße ab 22:00 Uhr).
 - Errichten folgender Lärmschutzwände
 - Lärmschutzwand 1: Südliche Grundstücksgrenze und abgewinkelt, Höhe 3,50 m, Länge 60 m, erforderliche Schallabsorption auf der Straßenseite (Karl-Peter-Straße) $\geq 4 \text{ dB} < 8 \text{ dB}$ (Schallabsorptionsgrad 0,6 bis 0,85).
 - Lärmschutzwand 2: An der Grundstücksgrenze zum IO 11, Höhe 2,0 m, Länge 20 m, Absorption nicht erforderlich,
 - Lärmschutzwand 3: An der Grundstücksgrenze zum IO 06, Höhe 2,2 m, Länge 29 m, Absorption nicht erforderlich,
 - Lärmschutzwand 4: An der Grundstücksgrenze zum IO 04, Höhe 2,5 m, Länge 18 m, Absorption nicht erforderlich.
- Die Lage der Lärmschutzwände ist im Gutachten 2016-056-002 Anlage 5 dargestellt.
- Schließt der Lebensmittelmarkt entsprechend frühzeitig, sodass der Parkplatz bis 22:00 Uhr von allen Pkw verlassen wird, ist folgende Maßnahme erforderlich:



- Lärmschutzwand 1: Südliche Grundstücksgrenze, Höhe 2,00 m, Länge 44 m, erforderliche Schallabsorption auf Straßenseite (Karl-Peter-Straße) $\geq 4 \text{ dB} < 8 \text{ dB}$ (Schallabsorptionsgrad 0,6 bis 0,85).

6 Aussagesicherheit

Die Genauigkeit des ermittelten Beurteilungspegels ergibt sich im Wesentlichen aus der Genauigkeit der Eingabedaten. Die Aussageunsicherheit liegt bei ca. +/- 2 dB.



Anlagen

Akustik Rosenheinrich und Harnisch GbR

amtlich benannte Messstelle nach **§26 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG)

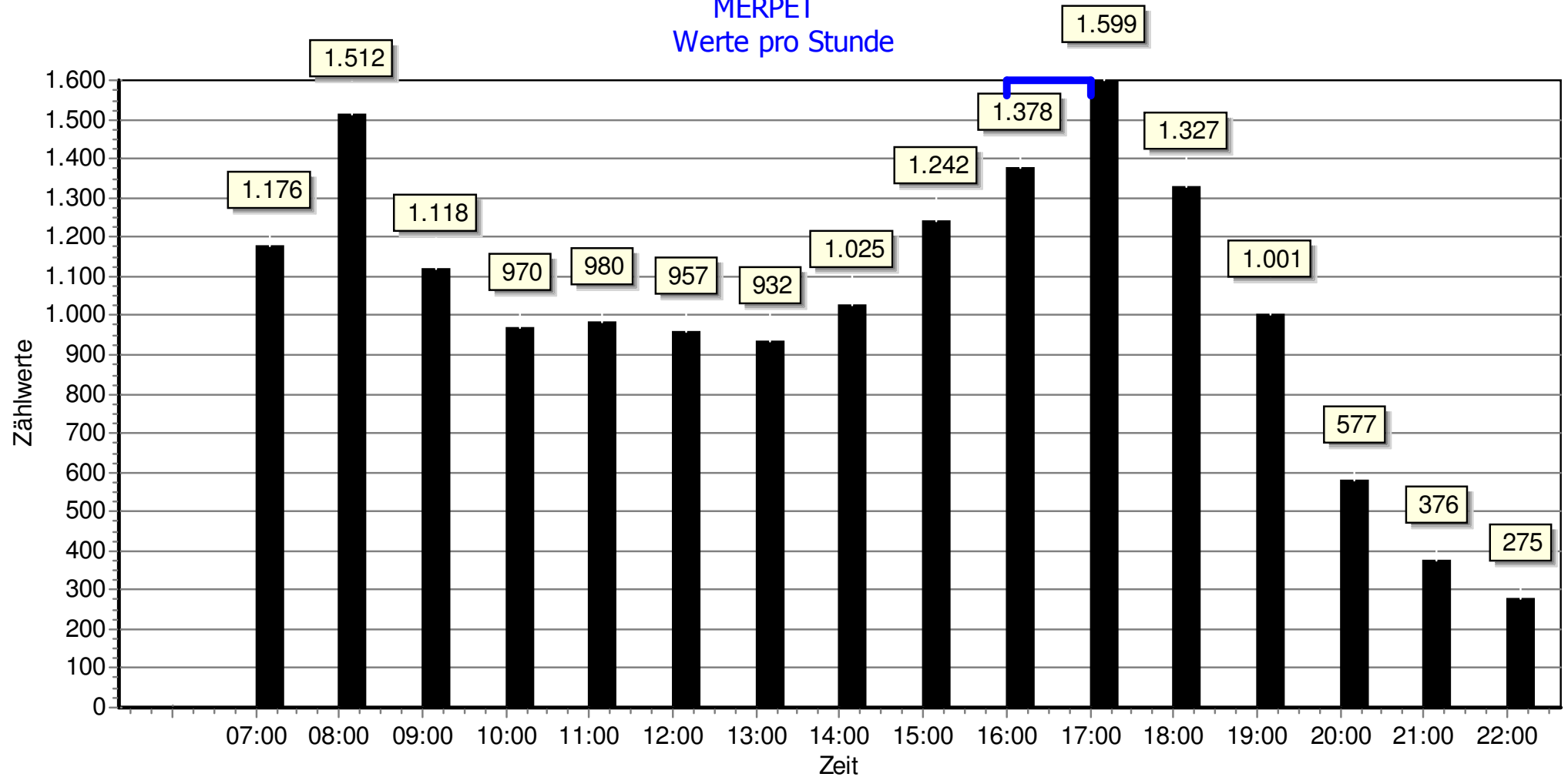
R+H GUT 1.1



Ganglinie - Kfz gesamt

LISA+

KP gesamt
MERPET
Werte pro Stunde



Spitzenstunde(n):

ZB1 (06:00-22:00): 16:00-17:00 1599 Kfz

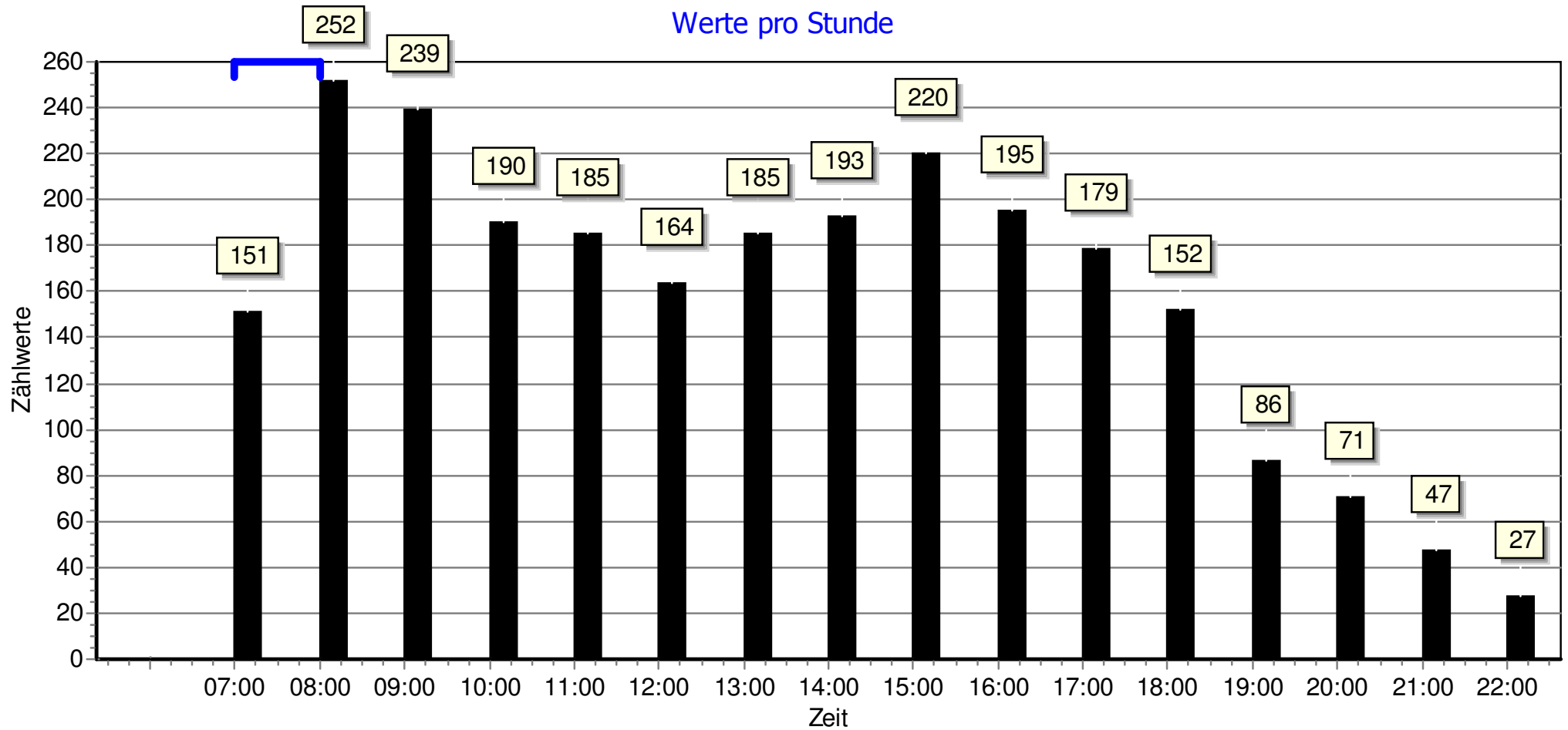
■ KP gesamt Kfz

Projekt	Halle-Süd				
Knoten	Merseburger Straße/Karl-Peter-Straße				
Auftr.-Nr.	69/13	Variante	merpet	Datum	01.10.2013
Bearbeiter	Frau Herrmann	Signum		Blatt	

Ganglinie - Schwerverkehr gesamt > 2,8 t

LISA+

KP gesamt
MERPET
Werte pro Stunde



Spitzenstunde(n):

ZB1 (06:00-22:00): 07:00-08:00 252

Lieferzg+Lkw+Lastzug+Bus

■ KP gesamt Summe

Projekt	Halle-Süd				
Knoten	Merseburger Straße/Karl-Peter-Straße				
Auftr.-Nr.	69/13	Variante	merpet	Datum	01.10.2013
Bearbeiter	Frau Herrmann	Signum		Blatt	

aus Verkehrszählung /20/		00 - 01	01 - 02	02 - 03	03 - 04	04 - 05	05 - 06	06 - 07	07 - 08	08 - 09	09 - 10	10 - 11	11 - 12	12 - 13	13 - 14	14 - 15	15 - 16	16 - 17	17 - 18	18 - 19	19 - 20	20 - 21	21 - 22	22 - 23	23 - 24
Kfz,ges	Stck.							1176	1512	1118	970	980	957	932	1025	1242	1378	1599	1327	1001	577	376	275		
Lkw-Anteil	Stck.							151	252	239	190	185	164	185	193	220	195	179	152	86	71	47	27		
Anteil Lkw	%							12,8	16,7	21,4	19,6	18,9	17,1	19,8	18,8	17,7	14,2	11,2	11,5	8,6	12,3	12,5	9,8		
DTV aus /18/ FB Umwelt		00 - 01	01 - 02	02 - 03	03 - 04	04 - 05	05 - 06	06 - 07	07 - 08	08 - 09	09 - 10	10 - 11	11 - 12	12 - 13	13 - 14	14 - 15	15 - 16	16 - 17	17 - 18	18 - 19	19 - 20	20 - 21	21 - 22	22 - 23	23 - 24
Kfz,ges	Stck.							1357	1745	1290	1119	1131	1104	1075	1183	1433	1590	1845	1531	1155	666	434	317		
Lkw-Anteil	Stck.							174	291	276	219	214	189	213	222	254	226	207	176	99	82	54	31		
Anteil Lkw	%							12,8	16,7	21,4	19,6	18,9	17,1	19,8	18,8	17,7	14,2	11,2	11,5	8,6	12,3	12,4	9,8		
längenbez. Lw	dB(A)	76,9	76,9	76,9	76,9	76,9	76,9	87,8	89,9	89,4	88,5	88,4	87,9	88,3	88,6	89,2	88,9	88,8	88,0	85,9	84,7	82,8	80,8	76,9	76,9

Anlage 2-1: Umrechnung Tagesganglinie aus Verkehrszählung in DTV und Berechnung des längenbezogenen Schalleistungspegels der Merseburger Straße

Kfz	tags	1906																							
Kfz	nachts	7																							
Parkplatzfläche	m²	7170																							
Ganglinie Parkplatz		00 - 01	01 - 02	02 - 03	03 - 04	04 - 05	05 - 06	06 - 07	07 - 08	08 - 09	09 - 10	10 - 11	11 - 12	12 - 13	13 - 14	14 - 15	15 - 16	16 - 17	17 - 18	18 - 19	19 - 20	20 - 21	21 - 22	22 - 23	23 - 24
Kfz	Stck.	0	0	0	0	0	0	25	72	97	110	72	110	182	118	89	131	165	199	182	152	135	68	7	0
Anteil Pkw	%	0	0	0	0	0	0	1,33	3,77	5,1	5,76	3,77	5,77	9,53	6,21	4,66	6,87	8,65	10,42	9,53	7,98	7,1	3,55	0	0
Bew./Stellp.*h		0	0	0	0	0	0	0,29	0,84	1,13	1,29	0,84	1,29	2,13	1,38	1,04	1,53	1,93	2,33	2,13	1,78	1,58	0,8	0,08	
flächenbez. Lw	dB(A)	0	0	0	0	0	0	53,9	58,5	59,8	60,3	58,5	60,3	62,5	60,6	59,4	61,1	62,1	62,9	62,5	61,7	61,2	58,2	42,8	0
Lw	dB(A)	0	0	0	0	0	0	92,5	97,1	98,4	98,9	97,1	98,9	101,1	99,2	98	99,7	100,7	101,5	101,1	100,3	99,8	96,8	81,4	0

Anlage 2-2: Tagesganglinie aus Vergleichsobjekt /21/ und Berechnung des flächenbezogenen Schalleistungspegels des Kunden-Parkplatzes

2 Linienschallquellen: nahes Gleis (NG) und fernes Gleis (FG)

längenbezogene **A-bewertete** Oktavmitten-Schalleistungspegel

Strecke	GL	Höhe	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000
Linie 5	FG	0	54,14	64,18	70,63	76,62	84,09	76,62	69,63	60,47
Linie 5	NG	0	54,14	64,18	70,63	76,62	84,09	76,62	69,63	60,47

Richtwirkung:

Winkel		0°	15	30	45	60	75	90	105	120	135	150	165	180°
RW		-6,5	-5,5	-3,0	-1,0	0,4	1,2	1,5	1,2	0,4	-1,0	-3,0	-5,5	-6,5

Tagesgang:

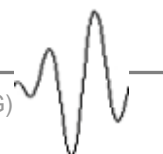
Zeit	6-7	7-8	8-9	9-10	10-11	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17	17-18	18-19	19-20	20-21	21-22
Korr.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-6 dB	-6 dB

Anlage 3: Tagesganglinie und längenbezogener Schalleistungspegel des Straßenbahnverkehrs

(morgens: 4.00 Uhr - 5.00 Uhr Korrektur -1,25 dB; 5.00 Uhr bis 6.00 Uhr -6 dB; Nach 22.00 Uhr kein Verkehr)

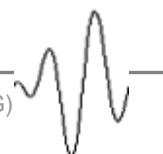
IO 7, 1.OG									
	Teilpegel Li aus Markt			Pegel	Li aus Merseburger Straße				Pegel
	TGA und Box	Parken Pkw	Anliefg. und Lkw	Li,ges	Kfz stadtausw.	Kfz stadteinw.	Straba stadtausw.	Straba stadteinw.	L,ges
00 - 01 Uhr	20,9	0,0	0,0	21,0	60,7	57,8	0,0	0,0	62,5
01 - 02 Uhr	20,9	0,0	0,0	21,0	60,7	57,8	0,0	0,0	62,5
02 - 03 Uhr	20,9	0,0	0,0	21,0	60,7	57,8	0,0	0,0	62,5
03 - 04 Uhr	20,9	0,0	0,0	21,0	60,7	57,8	0,0	0,0	62,5
04 - 05 Uhr	20,9	0,0	0,0	21,0	60,7	57,8	59,7	58,8	65,4
05 - 06 Uhr	20,9	0,0	0,0	21,0	60,7	57,8	61,0	60,1	66,1
06 - 07 Uhr	49,4	50,8	57,3	58,7	71,6	68,7	61,0	60,1	73,8
07 - 08 Uhr	43,4	49,4	48,3	52,5	73,7	70,8	61,0	60,1	75,8
08 - 09 Uhr	43,4	50,7	48,3	53,2	73,2	70,3	61,0	60,1	75,3
09 - 10 Uhr	43,4	51,2	45,3	52,7	72,3	69,4	61,0	60,1	74,5
10 - 11 Uhr	43,4	49,4	0,0	50,4	72,2	69,3	61,0	60,1	74,4
11 - 12 Uhr	43,4	51,2	0,0	51,9	71,7	68,8	61,0	60,1	73,9
12 - 13Uhr	43,4	53,4	0,0	53,8	72,1	69,2	61,0	60,1	74,3
13 - 14Uhr	43,4	51,5	0,0	52,1	72,4	69,5	61,0	60,1	74,6
14 - 15 Uhr	43,4	50,3	0,0	51,1	73,0	70,1	61,0	60,1	75,1
15 - 16 Uhr	43,4	52,0	0,0	52,6	72,7	69,8	61,0	60,1	74,8
16 - 17 Uhr	43,4	53,0	0,0	53,5	72,6	69,7	61,0	60,1	74,7
17 - 18 Uhr	43,4	53,8	0,0	54,2	71,8	68,9	61,0	60,1	74,0
18 - 19 Uhr	43,4	53,4	0,0	53,8	69,7	66,8	61,0	60,1	72,1
19 - 20 Uhr	43,4	52,6	0,0	53,1	68,5	65,6	61,0	60,1	71,1
20 - 21 Uhr	49,4	58,1	0,0	58,6	66,6	63,7	55,0	54,1	68,7
21 - 22 Uhr	49,4	55,1	0,0	56,1	64,6	61,7	55,0	54,1	66,9
22 - 23 Uhr	20,9	33,4	0,0	33,6	60,7	57,8	0,0	0,0	62,5
23 - 24 Uhr	20,9	0,0	0,0	21,0	60,7	57,8	0,0	0,0	62,5
	45,3	52,9	46,4	54,3	71,7	68,8	60,6	59,7	73,9

Anlage 4-1: Teilpegel und Summenpegel aus Anlagenlärm und Verkehrslärm am IO 07



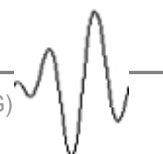
IO 8, 1.OG									
	Teilpegel Li aus Markt			Pegel	Li aus Merseburger Straße				Pegel
	TGA und Box	Parken Pkw	Anliefg. und Lkw	Li,ges	Kfz stadtausw.	Kfz stadteinw.	Straba stadtausw.	Straba stadteinw.	L,ges
	00 - 01 Uhr	21,3	0,0	0,0	21,4	60,9	57,5	0,0	0,0
01 - 02 Uhr	21,3	0,0	0,0	21,4	60,9	57,5	0,0	0,0	62,5
02 - 03 Uhr	21,3	0,0	0,0	21,4	60,9	57,5	0,0	0,0	62,5
03 - 04 Uhr	21,3	0,0	0,0	21,4	60,9	57,5	0,0	0,0	62,5
04 - 05 Uhr	21,3	0,0	0,0	21,4	60,9	57,5	60,8	59,4	65,9
05 - 06 Uhr	21,3	0,0	0,0	21,4	60,9	57,5	62,1	60,7	66,6
06 - 07 Uhr	50,9	51,9	55,7	58,1	71,8	68,4	62,1	60,7	74,0
07 - 08 Uhr	44,8	50,5	46,7	52,8	73,9	70,5	62,1	60,7	75,9
08 - 09 Uhr	44,8	51,8	46,7	53,6	73,4	70,0	62,1	60,7	75,4
09 - 10 Uhr	44,8	52,3	43,7	53,5	72,5	69,1	62,1	60,7	74,6
10 - 11 Uhr	44,8	50,5	0,0	51,5	72,4	69,0	62,1	60,7	74,5
11 - 12 Uhr	44,8	52,3	0,0	53,0	71,9	68,5	62,1	60,7	74,0
12 - 13Uhr	44,8	54,5	0,0	54,9	72,3	68,9	62,1	60,7	74,4
13 - 14Uhr	44,8	52,6	0,0	53,3	72,6	69,2	62,1	60,7	74,7
14 - 15 Uhr	44,8	51,4	0,0	52,3	73,2	69,8	62,1	60,7	75,2
15 - 16 Uhr	44,8	53,1	0,0	53,7	72,9	69,5	62,1	60,7	74,9
16 - 17 Uhr	44,8	54,1	0,0	54,6	72,8	69,4	62,1	60,7	74,9
17 - 18 Uhr	44,8	54,9	0,0	55,3	72,0	68,6	62,1	60,7	74,1
18 - 19 Uhr	44,8	54,5	0,0	54,9	69,9	66,5	62,1	60,7	72,3
19 - 20 Uhr	44,8	53,7	0,0	54,2	68,7	65,3	62,1	60,7	71,3
20 - 21 Uhr	50,9	59,2	0,0	59,8	66,8	63,4	56,1	54,7	68,9
21 - 22 Uhr	50,9	56,2	0,0	57,3	64,8	61,4	56,1	54,7	67,1
22 - 23 Uhr	21,3	34,4	0,0	34,6	60,9	57,5	0,0	0,0	62,5
23 - 24 Uhr	21,3	0,0	0,0	21,4	60,9	57,5	0,0	0,0	62,5
	46,8	54,0	44,8	55,2	71,9	68,5	61,7	60,3	74,0

Anlage 4-2: Teilpegel und Summenpegel aus Anlagenlärm und Verkehrslärm am IO 08



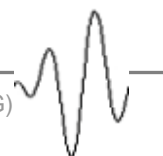
IO 9, 1.OG									
	Teilpegel Li aus Markt			Pegel	Li aus Merseburger Straße				Pegel
	TGA und Box	Parken Pkw	Anliefg. und Lkw	Li,ges	Kfz stadtausw.	Kfz stadteinw.	Straba stadtausw.	Straba stadteinw.	L,ges
	00 - 01 Uhr	22,3	0,0	0,0	22,4	60,8	57,9	0,0	0,0
01 - 02 Uhr	22,3	0,0	0,0	22,4	60,8	57,9	0,0	0,0	62,6
02 - 03 Uhr	22,3	0,0	0,0	22,4	60,8	57,9	0,0	0,0	62,6
03 - 04 Uhr	22,3	0,0	0,0	22,4	60,8	57,9	0,0	0,0	62,6
04 - 05 Uhr	22,3	0,0	0,0	22,4	60,8	57,9	59,9	58,9	65,5
05 - 06 Uhr	22,3	0,0	0,0	22,4	60,8	57,9	61,2	60,2	66,2
06 - 07 Uhr	44,8	50,6	54,2	56,1	71,7	68,8	61,2	60,2	73,9
07 - 08 Uhr	38,8	49,2	45,2	50,9	73,8	70,9	61,2	60,2	75,9
08 - 09 Uhr	38,8	50,5	45,2	51,8	73,3	70,4	61,2	60,2	75,4
09 - 10 Uhr	38,8	51,0	42,2	51,8	72,4	69,5	61,2	60,2	74,6
10 - 11 Uhr	38,8	49,2	0,0	49,6	72,3	69,4	61,2	60,2	74,5
11 - 12 Uhr	38,8	51,0	0,0	51,3	71,8	68,9	61,2	60,2	74,0
12 - 13Uhr	38,8	53,2	0,0	53,4	72,2	69,3	61,2	60,2	74,4
13 - 14Uhr	38,8	51,3	0,0	51,5	72,5	69,6	61,2	60,2	74,7
14 - 15 Uhr	38,8	50,1	0,0	50,4	73,1	70,2	61,2	60,2	75,2
15 - 16 Uhr	38,8	51,8	0,0	52,0	72,8	69,9	61,2	60,2	74,9
16 - 17 Uhr	38,8	52,8	0,0	53,0	72,7	69,8	61,2	60,2	74,8
17 - 18 Uhr	38,8	53,6	0,0	53,7	71,9	69,0	61,2	60,2	74,1
18 - 19 Uhr	38,8	53,2	0,0	53,4	69,8	66,9	61,2	60,2	72,3
19 - 20 Uhr	38,8	52,4	0,0	52,6	68,6	65,7	61,2	60,2	71,2
20 - 21 Uhr	44,8	57,9	0,0	58,1	66,7	63,8	55,2	54,2	68,8
21 - 22 Uhr	44,8	54,9	0,0	55,3	64,7	61,8	55,2	54,2	67,0
22 - 23 Uhr	22,3	33,0	0,0	33,4	60,8	57,9	0,0	0,0	62,6
23 - 24 Uhr	22,3	0,0	0,0	22,4	60,8	57,9	0,0	0,0	62,6
	40,7	52,7	43,3	53,4	71,8	68,9	60,8	59,8	74,0

Anlage 4-3: Teilpegel und Summenpegel aus Anlagenlärm und Verkehrslärm am IO 09



IO 10, 1.OG									
	Teilpegel Li aus Markt			Pegel	Li aus Merseburger Straße				Pegel
	TGA und Box	Parken Pkw	Anliefg. und Lkw	Li, ges	Kfz stadtausw.	Kfz stadteinw.	Straba stadtausw.	Straba stadteinw.	L, ges
	00 - 01 Uhr	19,6	0,0	0,0	19,7	60,9	58,0	0,0	0,0
01 - 02 Uhr	19,6	0,0	0,0	19,7	60,9	58,0	0,0	0,0	62,7
02 - 03 Uhr	19,6	0,0	0,0	19,7	60,9	58,0	0,0	0,0	62,7
03 - 04 Uhr	19,6	0,0	0,0	19,7	60,9	58,0	0,0	0,0	62,7
04 - 05 Uhr	19,6	0,0	0,0	19,7	60,9	58,0	59,7	58,7	65,5
05 - 06 Uhr	19,6	0,0	0,0	19,7	60,9	58,0	61,0	60,0	66,1
06 - 07 Uhr	39,9	47,0	51,2	52,8	71,8	68,9	61,0	60,0	74,0
07 - 08 Uhr	33,9	45,6	42,2	47,4	73,9	71,0	61,0	60,0	76,0
08 - 09 Uhr	33,9	46,9	42,2	48,3	73,4	70,5	61,0	60,0	75,5
09 - 10 Uhr	33,9	47,4	39,2	48,2	72,5	69,6	61,0	60,0	74,6
10 - 11 Uhr	33,9	45,6	0,0	45,9	72,4	69,5	61,0	60,0	74,6
11 - 12 Uhr	33,9	47,4	0,0	47,6	71,9	69,0	61,0	60,0	74,1
12 - 13Uhr	33,9	49,6	0,0	49,7	72,3	69,4	61,0	60,0	74,5
13 - 14Uhr	33,9	47,7	0,0	47,9	72,6	69,7	61,0	60,0	74,7
14 - 15 Uhr	33,9	46,5	0,0	46,7	73,2	70,3	61,0	60,0	75,3
15 - 16 Uhr	33,9	48,2	0,0	48,4	72,9	70,0	61,0	60,0	75,0
16 - 17 Uhr	33,9	49,2	0,0	49,3	72,8	69,9	61,0	60,0	74,9
17 - 18 Uhr	33,9	50,0	0,0	50,1	72,0	69,1	61,0	60,0	74,2
18 - 19 Uhr	33,9	49,6	0,0	49,7	69,9	67,0	61,0	60,0	72,3
19 - 20 Uhr	33,9	48,8	0,0	48,9	68,7	65,8	61,0	60,0	71,3
20 - 21 Uhr	39,9	54,3	0,0	54,5	66,8	63,9	55,0	54,0	68,9
21 - 22 Uhr	39,9	51,3	0,0	51,6	64,8	61,9	55,0	54,0	67,1
22 - 23 Uhr	19,6	29,5	0,0	29,9	60,9	58,0	0,0	0,0	62,7
23 - 24 Uhr	19,6	0,0	0,0	19,7	60,9	58,0	0,0	0,0	62,7
	35,8	49,1	40,3	49,8	71,9	69,0	60,6	59,6	74,1

Anlage 4-4: Teilpegel und Summenpegel aus Anlagenlärm und Verkehrslärm am IO 10





Schallimmissionsprognose

Neubau "Nahversorgungszentrum"
Merseburger Straße in Halle/Saale

Autraggeber:
PRIMUS Fünfte Immoinvest GmbH
Oranienburger Straße 3, 10178 Berlin

Zeichenerklärung

-  Hauptgebäude
-  Immissionsort
-  Punktquelle
-  Lkw-Fahrwege
-  Nebengebäude
-  Märkte

Maßstab 1:1750

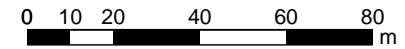


Bild: 1

Lageplan und Immissionsorte

Stand: 23.10.2015

Amtlich benannte Messtelle §26 BImSchG
Akustik Rosenheinrich und Harnisch GbR
An der Magdel 4
99444 Blankenhain
Tel./Fax: +49 (0) 3643 - 50 06 02
Tel./Fax: +49 (0) 36454 - 51 897
Mobil: +49 (0) 175 - 47 23 743
www.rosenheinrich-harnisch.de

Schalltechnisches Gutachten "Nahversorgungszentrum Halle-Ammendorf"

IO	Nutzung	Geschoss	HR	RW,T	LrT	LrT,diff	RW,N	LrN	LrN,diff	RW,T,max	LT,max	LT,max,diff	RW,N,max	LN,max	LN,max,diff
				dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
IO 01	GE	EG	W	65	33,9	---	50	20,0	---	95	45,3	---	70	37,8	---
		1. OG		65	35,8	---	50	21,7	---	95	46,9	---	70	39,9	---
		2. OG		65	38,6	---	50	23,3	---	95	51,4	---	70	41,5	---
		3. OG		65	40,0	---	50	24,1	---	95	52,4	---	70	42,8	---
IO 02	GE	EG	W	65	36,1	---	50	19,3	---	95	42,9	---	70	41,1	---
		1. OG		65	37,7	---	50	20,9	---	95	44,5	---	70	41,6	---
		2. OG		65	39,2	---	50	23,0	---	95	48,9	---	70	42,2	---
IO 03	GE	EG	W	65	42,8	---	50	28,5	---	95	52,6	---	70	48,8	---
		1. OG		65	44,6	---	50	29,7	---	95	55,1	---	70	50,6	---
		2. OG		65	46,6	---	50	30,6	---	95	57,8	---	70	51,5	---
IO 04	GE	EG	W	65	49,6	---	50	32,3	---	95	57,3	---	70	56,5	---
		1. OG		65	52,3	---	50	34,8	---	95	58,5	---	70	58,5	---
		2. OG		65	54,0	---	50	36,3	---	95	60,5	---	70	60,5	---
IO 05	GE	EG	W	65	44,1	---	50	26,2	---	95	56,8	---	70	49,6	---
		1. OG		65	45,7	---	50	27,8	---	95	57,8	---	70	51,3	---
		2. OG		65	47,3	---	50	29,4	---	95	58,3	---	70	52,1	---
IO 06	GE	EG	SW	65	52,7	---	50	33,4	---	95	68,7	---	70	57,2	---
IO 07	WA	EG	SW	55	53,3	---	40	32,4	---	85	62,5	---	60	59,0	---
		1. OG		55	54,3	---	40	33,6	---	85	62,8	---	60	61,0	1,0
		2. OG		55	55,3	0,3	40	34,7	---	85	63,1	---	60	60,9	0,9
		3. OG		55	55,8	0,8	40	35,3	---	85	63,6	---	60	60,7	0,7
IO 08	WA	EG	SW	55	54,2	---	40	33,5	---	85	61,2	---	60	58,2	---
		1. OG		55	55,2	0,2	40	34,6	---	85	61,8	---	60	60,3	0,3

Tabelle A1: Prognose Anlagenlärm nach TA Lärm - werktags
 Seite: 1 Beurteilungs- und Spitzenpegel nach TA Lärm
 Situation: ohne straßenbegleitende Lsw (Lsw 1)



Schalltechnisches Gutachten "Nahversorgungszentrum Halle-Ammendorf"

IO	Nutzung	Geschoss	HR	RW,T	LrT	LrT,diff	RW,N	LrN	LrN,diff	RW,T,max	LT,max	LT,max,diff	RW,N,max	LN,max	LN,max,diff
				dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
		2. OG		55	56,2	1,2	40	35,6	---	85	62,7	---	60	61,1	1,1
		3. OG		55	56,9	1,9	40	36,4	---	85	63,7	---	60	60,9	0,9
IO 09	WA	EG	SW	55	52,4	---	40	32,3	---	85	60,9	---	60	58,9	---
		1. OG		55	53,4	---	40	33,1	---	85	61,9	---	60	60,9	0,9
IO 10	WA	EG	SW	55	49,0	---	40	29,0	---	85	58,9	---	60	55,3	---
		1. OG		55	49,8	---	40	29,9	---	85	59,2	---	60	56,6	---
		2. OG		55	51,1	---	40	30,9	---	85	59,5	---	60	57,8	---
IO 11	GE	EG	SW	65	50,6	---	50	32,8	---	95	63,9	---	70	63,9	---
IO 12	MI	EG	SO	60	44,2	---	45	27,0	---	90	55,0	---	65	53,6	---
		1. OG		60	46,6	---	45	28,9	---	90	60,7	---	65	56,5	---
		2. OG		60	48,8	---	45	30,8	---	90	62,0	---	65	57,4	---
IO 13	MI	EG	SO	60	46,1	---	45	28,9	---	90	64,1	---	65	55,6	---
		1. OG		60	49,9	---	45	32,0	---	90	67,7	---	65	59,6	---
		2. OG		60	52,9	---	45	34,9	---	90	70,3	---	65	63,6	---
IO 14	MI	EG	SO	60	47,8	---	45	30,3	---	90	67,8	---	65	55,5	---
		1. OG		60	52,1	---	45	33,8	---	90	72,6	---	65	59,2	---
IO 15	GE	EG		65	50,1	---	50	32,4	---	95	71,5	---	70	57,1	---

Tabelle A1: Prognose Anlagenlärm nach TA Lärm - werktags
 Seite: 2 Beurteilungs- und Spitzenpegel nach TA Lärm
 Situation: ohne straßenbegleitende Lsw (Lsw 1)

AKUSTIK + SCHALLSCHUTZ
ROSENHEINRICH