



HALLE ★ Die Stadt

**Beschlussvorlage**

Nummer: III/2001/01767

Datum: 30.01.2002

Wiedervorlage:

Aktz.:

Bezug-Nr.:

Abteilung/Amt: Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Termin	Status	Zustim- -mung	Verän- -derun- g	Ableh- -nung
Beigeordnetenkonferenz	12.02.200 2	nichtöffent- lich vorberatend			
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Beschäftigung und Liegenschaften	05.03.200 2	öffentlich vorberatend			
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	12.03.200 2	öffentlich vorberatend			
Hauptausschuss	20.03.200 2	öffentlich vorberatend			
Stadtrat	27.03.200 2	öffentlich beschließen d			

**Betreff:** Beschluss zur Aufstellung und zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 117 Halle-Trotha, SB-Warenhaus Magdeburger Chaussee

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 117.

Der vorhabenbezogene B-Plan erhält die Bezeichnung Nr. 117 Halle-Trotha, SB-Warenhaus Magdeburger Chaussee.

Der Stadtrat billigt den vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den Entwurf der Begründung.

Rainer Tepasse  
Beigeordneter für  
Planen und Bauen

**Parallelverfahren bitte bestätigen !**



HALLE ★ Die Stadt

**Beschlussvorlage**

Nummer: III/2001/01767  
Datum: 30.01.2002

Wiedervorlage:  
Aktz.:  
Bezug-Nr.:  
Abteilung/Amt: Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Termin	Status	Zustim- -mung	Verän- -derun- g	Ableh- -nung
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Beschäftigung und Liegenschaften	05.03.200 2	öffentlich vorberatend			
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	12.03.200 2	öffentlich vorberatend			
Hauptausschuss	20.03.200 2	öffentlich vorberatend			
Stadtrat	27.03.200 2	öffentlich beschließen d			

**Betreff:** Beschluss zur Aufstellung und zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 117 Halle-Trotha, SB-Warenhaus Magdeburger Chaussee

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 117.  
Der vorhabenbezogene B-Plan erhält die Bezeichnung Nr. 117 Halle-Trotha, SB-Warenhaus Magdeburger Chaussee.  
Der Stadtrat billigt den vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den Entwurf der Begründung.

Tepasse  
Beigeordneter für  
Planen und Bauen



HALLE ★ Die Stadt

## Beschlussvorlage

Nummer: III/2001/01767

Datum: 30.01.2002

Wiedervorlage:

Aktz.:

Bezug-Nr.:

Abteilung/Amt: Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Termin	Status	Zustim- -mung	Verän- -derun- g	Ableh- -nung
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Beschäftigung und Liegenschaften	05.03.200 2	öffentlich vorberatend			
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	12.03.200 2	öffentlich vorberatend			
Hauptausschuss	20.03.200 2	öffentlich vorberatend			
Stadtrat	27.03.200 2	öffentlich beschließen d			

**Betreff:** Beschluss zur Aufstellung und zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 117 Halle-Trotha, SB-Warenhaus Magdeburger Chaussee

### Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 117.

Der vorhabenbezogene B-Plan erhält die Bezeichnung Nr. 117 Halle-Trotha, SB-Warenhaus Magdeburger Chaussee.

Der Stadtrat billigt den vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den Entwurf der Begründung.

Ingrid Häußler

Oberbürgermeisterin

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 117 Halle-Trotha, SB-Warenhaus Magdeburger Chaussee - Begründung zur Satzung**

## Inhaltsverzeichnis

### Seite

	<b>1. Erfordernis der Planaufstellung</b>	<b>2</b>
	<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
	<b>3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
	<b>4. Bestandsaufnahme</b>	<b>3</b>
	4.1 Eigentumsverhältnisse	3
	4.2 Baubestand	3
	4.3 Natur und Landschaft	4
	4.4 Verkehrstechnische Erschließung	6
	4.5 Stadttechnische Erschließung	6
	7	
	<b>5. Planungskonzept</b>	<b>7</b>
	5.1 Städtebauliches Zielkonzept	
	7	
	5.2 Grünordnerisches Zielkonzept	7
	5.3 Verkehrskonzept	7
	<b>6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen</b>	<b>8</b>
	6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzung	8
Anlagen	6.2 Überbaubare Flächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen	9
	6.3 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	9
	6.4 Immissionsschutz	9
10	6.5 Grünordnung	
10	6.6 Verkehrserschließung	
	<b>7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b>	
11		
	<b>8. Stadttechnische Erschließung</b>	
12		
	<b>9. Flächenbilanz</b>	
13		
	<b>10. Planverwirklichung</b>	
13		
	<b>11. Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	
13		

### Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan
Anlage 2	Freiflächen- und Gestaltungsplan
Anlage 3	Gebäudeansichten

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

### 1.1 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Gewerbe- und Industriegebiet Trotha im nördlichen Städteingangsbereich von Halle zwischen Magdeburger Chaussee und Brachwitzer Straße.

Die Magdeburger Chaussee ist nicht nur eine der wichtigsten Zufahrtsstraßen nach Halle, sondern zugleich auch Autobahnzubringer mit einem seit Eröffnung der Autobahn A14 zwar deutlich reduziertem, aber immer noch hohem Verkehrsaufkommen.

Die im Flächennutzungsplan formulierten Ziele für den als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereich gehen von einer gewerblichen Nutzung aus, wobei insbesondere den Flächen unmittelbar an der Magdeburger Chaussee als Städteingangsbereich hinsichtlich der Nutzung und der Gestaltung der Baukörper eine besondere Bedeutung zukommt.

Diesen besonderen Anforderungen wird das Plangebiet in seinem gegenwärtigen Zustand nicht gerecht.

Für die derzeit zum überwiegenden Teil brachliegende Fläche hat ein Vorhabenträger an die Stadt den Antrag zur Errichtung eines SB-Warenhauses mit 5100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, darunter ein Getränkefachmarkt mit ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie ergänzende Handels- und Dienstleistungseinrichtungen mit ca. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gestellt.

Das aktuelle Einzelhandelsgutachten für die Stadt Halle (erstellt von der GMA im Auftrag des Amtes für Wirtschaftsförderung 1999/2000) hat für die Stadt und insbesondere für den Stadtbezirk Nord noch einen Ansiedlungsspielraum im Bereich des kurzfristigen Bedarfsegmentes (d.h. Lebensmittel, Drogerieartikel etc.) in einer Größenordnung von ca. 2000 bis 3000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ermittelt. Etwas größer ist gesamtstädtisch gesehen der Ansiedlungsspielraum im Bereich des mittelfristigen Bedarfsegmentes.

Diese Verkaufsflächengrößen sind als ein Richtwert zu verstehen. Die Gutachter schätzen selber ein, daß die Verkaufsflächengröße auch abhängig ist von den standörtlichen Bedingungen und demzufolge in Abhängigkeit von dem jeweiligen Standort durchaus auch über- oder unterschritten werden kann.

Mit dem SB-Warenhaus in Trotha kann der von der GMA für den Stadtbezirk Nord ermittelte Bedarf gedeckt und wesentlich zur Verbesserung der Versorgung der Einwohner beigetragen werden. Der Kaufkraftabfluß aus der Stadt wird zu einem gewissen Teil eingeschränkt und es muß auch davon ausgegangen werden, daß Kaufkraft aus dem Umland gebunden werden kann.

Außerdem soll mit dem Neubau des Gebäudekomplexes des Einzelhandelsbetriebes auf der Gewerbebrache an der Magdeburger Chaussee dieser wichtige Städteingangsbereich aufgewertet und damit ein Anstoß für die weitere Entwicklung des Gewerbegebietes Trotha gegeben werden. Diese Aufwertung entspricht auch den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens und zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Erschließung ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Einbeziehung von Flächen, die über das Grundstück des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinausgehen, erforderlich.

### 1.2 Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Gebietscharakter des Plangebietes entspricht zur Zeit dem eines Gewerbegebietes.

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Aufgrund der vorgesehenen neuen Nutzung ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ im Flächennutzungsplan erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren zum Bebauungsplan erfolgen.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet von Halle im Gewerbe- und Industriegebiet Halle-Trotha zwischen der Magdeburger Chaussee und der Brachwitzer Straße und wird begrenzt

- auf der Nordostseite von der Magdeburger Chaussee
- auf der Südostseite von der Wohnbebauung an der Magdeburger Chaussee
- auf der Südwestseite von der Brachwitzer Straße
- auf der Nordwestseite von weiteren Gewerbeflächen.

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke:

Gemarkung Trotha

Flur 7, Flurstück 9 (anteilig)

Flur 8, Flurstücke 2/31, 5  
15 (anteilig)

Flur 11, Flurstücke 26, 28/2 (anteilig).

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 3,0 ha. Die Flächen befinden sich überwiegend in Privateigentum mit Ausnahme der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

## **3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation**

Das Regionale Entwicklungsprogramm enthält keine Festlegungen, durch die der Bebauungsplan berührt würde.

Das Areal wird im Flächennutzungsplan der Stadt Halle als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die beabsichtigte bauliche Entwicklung erfordert die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wird deshalb parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt.

Rechtsgrundlage zur Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bildet der § 12 BauGB in Verbindung mit § 2 ff BauGB.

## **4. Bestandsaufnahme**

### **4.1 Eigentumsverhältnisse**

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 30.041 m<sup>2</sup>. Davon sind 25.556 m<sup>2</sup> private Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers und ca. 4.485 m<sup>2</sup> städtisches Eigentum. Die städtische Fläche umfaßt die öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere die angrenzende Straße Magdeburger Chaussee.

### **4.2 Baubestand**

Die Umgebung des Plangebietes wird bestimmt durch eine Vielzahl von alten Gewerbe- und Industriekomplexen, aber auch durch große, derzeit brachliegende ehemals gewerblich genutzte Flächen. Neben einigen wenigen noch verbliebenen alteingesessenen Betrieben gibt es eine Reihe neuer Unternehmen, die sich z.T. in den alten Gebäuden niedergelassen oder Neubauten errichtet haben.

In dem Teil des Gewerbegebietes Trotha östlich der Magdeburger Chaussee entstanden u.a. ein Baumarkt, eine Tankstelle und ein McDonalds-Schnellrestaurant.

Das Plangebiet selbst stellt sich zur Zeit als Brache dar.

Innerhalb des zur Bebauung vorgesehenen Bereiches auf dem Grundstück des Vorhabenträgers befinden sich zwei leerstehende Fahrzeughallen, Schuppen, Garagen sowie nicht mehr nutzungsfähige leerstehende Backsteinbauten. Die größere leerstehende Fahrzeughalle steht straßenbegleitend an der Magdeburger Chaussee.

In der Ostecke des Grundstückes steht ein von der EVH betriebenes Trafohäuschen. Im zentralen Teil des Grundstückes befanden sich mehrere Bürobaracken. Diese wurden vor wenigen Jahren abgerissen. Die beim Abbruch der Fundamente entstandenen Hohlformen wurden verfüllt. Auch der noch vorhandene Gebäudebestand soll im Zuge der Baumaßnahme abgerissen werden.

Die un bebauten Flächen des Geländes sind teilweise asphaltiert, teilweise mit Betonplatten belegt oder wild bewachsen.

#### 4.3 Natur und Landschaft

##### *Naturraum*

Das Gebiet befindet sich im Halle - Trotha zwischen der Magdeburger Chaussee und der Brachwitzer Straße. Die Morphologie des Geländes ist relativ eben. Die natürliche Geländeoberkante liegt bei ca. 78,70 m über HN.

##### *Schutzgut Boden*

Das Plangebiet liegt im Tal der Saale im Verbreitungsgebiet der Auesedimente.

Als oberste Schicht sind in der Regel anthropogene Auffüllungen mit unterschiedlicher Mächtigkeit und Zusammensetzung vorhanden. Dabei handelt es sich teilweise um den Oberbau der vorhandenen Verkehrsflächen, teilweise um Verfüllungen verschiedenen Alters. Lokal sind humose Mutterbodenreste mit ebenfalls unterschiedlicher Mächtigkeit vorhanden.

Unter Auffüllung und Mutterboden folgt meist eine relativ geringmächtige Schicht aus stark feinsandigem Schluff.

Darunter lagern gelbgraue bis ockerfarbene Kiessande der Niederterrasse der Saale. Die Mächtigkeit der Kiessande wird auf etwa 8 - 10 m geschätzt.

Den tieferen Untergrund bilden Sedimente und Porphyre des Permokarbon.

Die anthropogene Auffüllung ist sehr inhomogen zusammengesetzt, teilweise wasser- und frostempfindlich sowie überwiegend gering tragfähig. Der lokal vorgefundene dunkelgraubraune Mutterboden ist weich bis steif und wasserempfindlich.

Unter Auffüllung und Mutterboden befindet sich eine Schicht aus gelbbraunem stark feinsandigem Schluff (Auelehm). Diese besteht überwiegend aus abgeschwemmtem Lößmaterial und ist sehr frostempfindlich.

Bei den angetroffenen ockerfarbenen Kiessanden handelt es sich um fluviatile Bildungen der Niederterrasse der Saale. Der Kiesanteil variiert von sehr gering bis stark kiesig, lokal können schluffige Lagen oder Linsen eingelagert sein. Die Bodengruppe ist nicht wasser- und frostempfindlich.

Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten vom 27.12.2000 vor. Hierbei wurden 20 Rammkernsondierungen und 2 schwere Rammsondierungen durchgeführt.

Die anstehenden Böden sind laut Altlastengutachten vom 11.12.2000 überwiegend nicht bis gering belastet. Die Meßwerte der Proben lagen unter den entsprechenden Prüfwerten.

##### *Schutzgut Wasser*

Im Bebauungsplangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächste Gewässer ist in ca. 150 m südwestlich die Saale. Grundwasser wurde bis zur maximalen Endteufe der Sondierung (5 m) nicht angetroffen. Auf dem Grundstück wurde in der Vergangenheit eine Brunnenbohrung niedergebracht. Dabei wurde der Grundwasserspiegel bei 8 m Tiefe noch nicht erreicht. Mit dem Anstieg des Grundwasserspiegels ist nicht zu rechnen. Laut oben angeführtem Altlastengutachten geht vom Grundstück keine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser aus.

#### *Schutzgut Klima/Luft*

Das Regionalklima liegt im Übergangsbereich der niederschlagsarmen Leelagen zum Harz und dem niederschlagsreichen Binnenlandklima der Leipziger Tieflandsbucht. Es ist ein sommerwarmes feuchtgemäßigtes Klima mit ganzjährigen Niederschlägen. Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Raum mit einer sehr hohen klimatisch-lufthygienischen Ausgleichsfunktion bzw. mit hoher Empfindlichkeit einer Nutzungsintensivierung.

#### *Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften*

Die ehemalige Gewerbefläche nordwestlich der Wohnbebauung ist teilweise mit gebrochenen Bauschutt abgedeckt. Insgesamt ist dieser Teil des Plangebietes stark eutrophiert. Auf Freiflächen hat sich eine artenreiche xerothermophile Ruderalvegetation im Übergang zu ruderalen Trockenrasen entwickelt. Ca. 50% der Fläche sind verbuscht. Die dominierenden Gehölze sind Acer negundo und Robinia pseudoacacia. Daneben treten vereinzelt Silberweiden, Sandbirken, Eschen und Sauerkirschen auf. Einige der Bäume weisen starke Rindenläsionen auf, die durch Anfahren durch LKW oder Baufahrzeuge verursacht wurden. Die betroffenen Bäume sind nur unter erheblichen Aufwand erhaltungsfähig.

Im mittleren Teil des Plangebietes zwischen Magdeburger Chaussee und Brachwitzer Straße befindet sich eine Hofanlage mit ehemaliger Wohnbebauung. Insgesamt ist dieser Teil des Plangebietes stark eutrophiert. Entlang der ehemaligen Wege innerhalb der Höfe sind Reste eines Scherrasens zu finden. Der wesentliche Anteil unversiegelter Fläche im Hofkomplex wird jedoch vom Brennesselsaum (Urtlco-Convolutum) und Holundergebüsch eingenommen. Das Vegetationsbild wird insgesamt von spontan aufkommendem Schwarzen Holunder beherrscht.

An der Magdeburger Chaussee ist eine strukturreiche Baumhecke mit einem hohen Anteil einheimischer Arten zu finden. Der Unterwuchs ist nitrophil, von ubiquitären Arten geprägt. Der Bestand ist bis auf die Hybrid-Pappeln unbedingt erhaltenswürdig.

Die Baulücke südlich der Hofanlage wird geprägt durch kleinräumige Mosaikpflanzen soziologisch nicht zuzuordnender Vegetationseinheiten. Es handelt sich um Bestände, die zwischen verschiedenen Ruderalfluren, die noch Relikte kurzlebiger Pflanzengesellschaften aufweisen, und einer ruderalen Glatthaferwiese vermitteln. Gegenwärtig zeichnet sich eine rasche Sukzession in Richtung Solidago canadensis (Kanadische Goldrute)-Gesellschaft sowie randlich in Richtung Rubus armeniacus (Armenische Brombeere)-Gesellschaft ab. Außerdem wandert der Eschen-Ahorn (Acer negundo) sehr stark ein. Eine Verjüngung der einheimischen Gehölze findet auf der Fläche gegenwärtig nahezu nicht statt, lediglich einzelne junge Eschen und Berg-Ahorne wurden angetroffen.

Die Baumhecke an der Magdeburger Chaussee dient als Lebensraum für Vögel, ist aber auf Grund der Verlärmung und Beunruhigung durch den Straßenverkehr von untergeordneter Bedeutung.

Auf den ehemaligen Gewerbeflächen im nördlichen Bereich des



Plangebietes kommt die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) vor.

#### *Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/Erholungseignung*

Das Planungsgebiet stellt sich überwiegend als Brachfläche mit leerstehender Wohnbebauung am nördlichen Ortseingang der Stadt Halle innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes Trotha dar. Das Bild wird größtenteils von spontan aufkommender Vegetation beherrscht. Eine Erholungseignung ist für den Standort nicht relevant.

#### *Schutzgebiete /-objekte*

Schutzflächen im Sinne von §§ 17-23 NatSchG LSA sind im Plangebiet nicht vorhanden. Desweiteren weist das Plangebiet keine „Besonders geschützten Biotope“ im Sinne von § 30 NatSchG LSA auf.

#### *Zusammenfassende Bewertung*

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück ist Bestandteil des Gewerbe- und Industriegebietes Trotha und wurde bis vor einigen Jahren überwiegend gewerblich genutzt. Nach der Auflassung der Nutzung war das Grundstück der Sukzession überlassen, so daß das Plangebiet gegenwärtig von artenreichen Ruderalfluren und strukturreichen Gehölzsukzessionsstadien geprägt wird, die zunächst einen vergleichsweise hohen naturschutzfachlichen Wert besitzen. Einschränkend ist allerdings zu sagen, daß trotz einer hohen Anzahl nachgewiesener Pflanzenarten auf dem Gelände keine seltenen oder gefährdeten Gefäßpflanzen zu finden sind. Die Gehölzsukzession wird von den nichtheimischen Arten Robinie und Esche-Ahorn bestimmt, die eine Entwicklung zur nitrophilen, artenreichen *Robinia pseudoacacia*-Gesellschaft einleiten.

Robiniengehölz sind in der Umgebung des Plangebietes häufig anzutreffen und aus naturschutzfachlicher Sicht nicht wünschenswert. Insofern muß der mit der Beseitigung der bestehenden Gehölzsukzessionsstadien verbundene Eingriff in der Betrachtung relativiert werden.

Hinsichtlich des Ortsbildes kann eine Neubebauung des Grundstückes gerade in diesem Stadteingangsbereich nur begrüßt werden. Die Beeinträchtigung der anderen Schutzgüter ist als sehr gering bis nicht vorhanden einzuschätzen.

#### 4.4 Verkehrstechnische Erschließung

Das für die Errichtung des SB-Warenhauses vorgesehene Grundstück zwischen der Magdeburger Chaussee und der Brachwitzer Straße wird zur Zeit über eine Zufahrt von der Brachwitzer Straße verkehrlich erschlossen.

Auf der Westseite der Magdeburger Chaussee verläuft ein Gehweg (Radfahrer frei), der sich in einem ungenügendem Ausbauzustand befindet.

Eine Bushaltestelle (Haltestelle Rohrbrücke) der Linie 35 befindet sich in der Brachwitzer Straße in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet.

Die Straßenbahnlinien enden ca. 700 m südlich des Bebauungsplangebietes an der Endhaltestelle Trotha in der Köthener Straße.

#### 4.5 Stadttechnische Erschließung

Da das Gebiet bis vor wenigen Jahren noch gewerblich genutzt wurde, stellt die stadttechnische Erschließung kein Problem dar. Die für das Bauvorhaben erforderlichen Medienträger (Trinkwasser, Abwasser, Gas, Elektroenergie) befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

Sofern erforderlich, sind bestehende Leitungen zu erneuern oder hinsichtlich der Kapazitäten zu verändern.

## 5. Planungskonzept

### 5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Mit dem Neubau eines SB-Warenhauses auf der Brachfläche an der Magdeburger Chaussee soll ein städtebaulicher Mißstand, eine vorhandene und z.T. mit Ruinen bestandene Brachfläche, beseitigt werden. Diesem Ziel kommt in diesem wichtigen Stadteingangsbereich eine besondere Bedeutung zu. Mit dem Baukörper des SB-Warenhauses erfährt das Gewerbe- und Industriegebiet Trotha eine bauliche Abrundung und Aufwertung, die zugleich auch ein weiterer Anstoß sein soll für die allmählich intensivere Wiedernutzung dieses traditionellen Gewerbeareals in der Stadt Halle.. Gleichzeitig soll mit dem SB-Warenhaus eine in dem Einzelhandelsgutachten der GMA für den Stadtbezirk Halle-Nord festgestellte Versorgungslücke geschlossen werden, in dem ein Beitrag zur qualitativen und quantitativen Angebotsverbesserung geleistet wird.

Die nicht von dem SB-Warenhaus in Anspruch genommenen Restflächen im Eigentum des Vorhabenträgers an der Brachwitzer Straße sollen wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

### 5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Die Gestaltung der Fläche nach einem grünordnerischen Konzept ist neben der Neubebauung ein wesentlicher Aspekt bei der Aufwertung dieses im nördlichen Stadteingangsbereich gelegenen Grundstückes.

Die Neuanpflanzung von Bäumen entlang der Magdeburger Chaussee zur Ergänzung des Bestandes als auch die Bepflanzung entlang der Brachwitzer Straße sollen den Alleecharakter dieser Straßen betonen bzw. neu schaffen.

Der großflächig versiegelte Stellplatzbereich des SB-Warenhauses wird durch großkronige Bäume überstellt und damit in seinem Gesamteindruck aufgewertet. Durch die Art der Anordnung der Bäume wird die Stellplatzanlage zusätzlich gegliedert.

Ein wichtiger Aspekt der Planung ist der weitgehende Erhalt und die Einbeziehung des vorhandenen erhaltungswürdigen Baumbestandes in das Bebauungskonzept.

### 5.3 Verkehrskonzept

Dem Verkehrskonzept zur Erschließung des Gebietes liegen die Ergebnisse eines Verkehrsgutachtens zu Grunde.

Die Haupteerschließung für den Kundenverkehr (Pkw) soll demnach über eine neu herzustellende Zufahrt über die Magdeburger Chaussee erfolgen. Dabei sollen die Abbiegebeziehungen vorerst unsignalisiert und in allen Richtungen erfolgen, wobei nur über die Aufrechterhaltung der Linksabbiegebeziehungen aus dem Gebiet heraus dann im weiteren zu entscheiden wäre.

Die Ein- und Ausfahrt als Linksabbieger an der Magdeburger Chaussee wurde u.a. erst auf Grund der Auswirkungen der Fertigstellung der Bundesautobahn A 14 auf das Verkehrsaufkommen im nördlichen Stadtbereich, das dadurch deutlich entlastet wurde, möglich.

Hinzu kommt, daß durch technische Vorkehrungen (Verlegen einer Stauschleife in den Linksabbiegefahrstreifen auf der Magdeburger Chaussee) die Schaltungsfolge an dem Knoten am Baumarkt (z.Z. TOOM) zur Schaffung zusätzlicher Zeitlückenbeeinflusst werden kann. Damit soll ein Rückstau der Linksabbieger auf den Geradeausverkehr zusätzlich verhindert werden.

Mit dem Vorhabenträger wird eine Vereinbarung getroffen, die diesen verpflichtet, neben den o.g. auch die technischen Vorkehrungen zur nachträglichen Errichtung einer Lichtzeichenanlage

(Teilsignalisierung) für den Bedarfsfall schon jetzt vorzusehen bzw. innerhalb einer festgelegten Frist diese Lichtzeichenanlage dann auch zu errichten.

Sollte dieser Bedarfsfall eintreten, entfällt die Linksabbiegebeziehung aus dem Plangebiet.

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Magdeburger Chaussee/An der Saalebahn wird von der Errichtung und Betreibung des SB-Warenhauses nicht maßgeblich beeinträchtigt.

Für den Kundenverkehr (Pkw) gibt es eine weitere Zufahrtsmöglichkeit zum Plangebiet an der Brachwitzer Straße.

Die Anlieferung für das SB-Warenhaus soll ausschließlich über eine gesonderte Grundstückszufahrt an der Brachwitzer Straße erfolgen. Die Anfahrt der Lieferfahrzeuge zur Brachwitzer Straße ist dabei nur über die Binnenhafenstraße geplant.

An den ÖPNV ist das Plangebiet über die Buslinie Nr. 35 der HAVAG in der Brachwitzer Straße angebunden. Die Haltestelle Rohrbrücke wird geringfügig in Richtung des SB-Warenhauses verschoben. Mit dem Omnibusbetrieb Saalkreis wird zu klären sein, ob auch durch dessen Busse eine Andienung der Haltestelle in der Brachwitzer Straße erfolgen kann.

Zur Verbesserung der Erreichbarkeit des SB-Warenhauses für Fußgänger und Radfahrer soll der Gehweg an der Magdeburger Chaussee von dem Knoten Magdeburger Chaussee/An der Saalebahn bis zur Grundstückszufahrt zu einem getrennten Geh- und Radweg ausgebaut werden. Der Vorhabenträger wird außerdem auf der östlichen Straßenseite der Brachwitzer Straße einen Gehweg errichten bzw. ausbauen.

Für einen späteren Ausbau der Brachwitzer Straße werden entsprechende Flächen auf dem Grundstück des Vorhabenträgers planungsrechtlich gesichert.

## **6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Auf Grund des Konkretisierungsgrades der zukünftigen Bebauung wurden nachfolgende Festlegungen getroffen.

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden als bauliche Nutzung ein Sondergebiet und ein Gewerbegebiet festgesetzt. Für die Errichtung des SB-Warenhauses, einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb, ist die Ausweisung eines Sondergebietes eine Voraussetzung. Die Regelung und Beschränkung der zulässigen Verkaufsflächengröße des SB-Warenhauses auf maximal 5100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, darunter ein Getränkebereich mit ca. 800 m<sup>2</sup> und ein Shopbereich mit ca. 300 m<sup>2</sup>, soll nachteilige Auswirkungen auf die Einzelhandelssituation in dem Stadtteil Trotha sowie in der Gesamtstadt Halle verhindern.

Die Auswirkungen eines SB-Warenhauses am Standort Trotha wurden in einem Gutachten der GMA aus dem Jahre 1999 untersucht.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung sollen ein Gebäude ermöglichen, das den Charakter der vorhandenen Bebauung aufnimmt, aber auch der besonderen Art der Nutzung angemessen ist und zugleich der Magdeburger Chaussee in diesem Abschnitt eine gewisse Prägung verleiht.

Folgende Festsetzungen für das Sondergebiet wurden getroffen:

- maximal zwei Vollgeschosse (§ 17 und 20 BauNVO)
- maximale Traufenhöhe von 15,00 m über OK Gelände (§18 BauNVO)

In dem festgesetzten Gewerbegebiet soll sich die für den Standort und seine Umgebung typische gewerblich-industrielle Nutzung fortsetzen. Der Einzelhandel soll im Sinne des Gutachtens der GMA auf den Bereich des Sondergebietes beschränkt bleiben. Deshalb wurden in dem Gebiet Nutzungen ausgeschlossen, die dem o.g. Charakter des Gebietes nicht entsprechen und der städtebaulichen Zielsetzung entgegenstehen würden. In der Planzeichnung ist eine GRZ von 0,8 gemäß den Obergrenzen des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete festgesetzt. Auch die anderen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lassen eine der Umgebung angepaßte und sich einfügende Bebauung zu:

- maximal zwei Vollgeschosse (§ 17 und 20 BauNVO)
- maximale Traufenhöhe von 9,00 m über OK Gelände (§18 BauNVO)

## 6.2 Überbaubare Flächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

Die Lage des Baukörpers des SB-Warenhauses in dem Sondergebiet wird durch Baugrenzen geregelt. Entlang der Magdeburger Chaussee wurde eine Baulinie festgesetzt, um die vorhandenen Baufluchten aufzunehmen und die straßenbegleitende Bebauung, ein wichtiges städtebauliches Ziel, zu betonen.

In dem Gewerbegebiet ist ein Baufenster vorgegeben, innerhalb dem die Gebäude errichtet werden können.

## 6.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Sondergebiet sind die Stellplätze standörtlich festgesetzt. Im Interesse des Erhaltes und der Gestaltung der verbleibenden nicht zu bebauenden Grundstücksteile als Grünflächen sollen Stellplätze nur an diesen Standorten zulässig sein. Danach können 342 Stellplätze einschließlich 8 Behinderten-Stellplätze errichtet werden.

Stellplätze im Bereich des Gewerbegebietes sind wie auch Nebenanlagen nur ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um den Versiegelungsgrad einzuschränken.

## 6.4 Immissionsschutz

In einem Schalltechnischen Gutachten wurde an den festgelegten Immissionsorten nachgewiesen, daß durch den Betrieb des SB-Warenhauses am Tage keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten sind.

In der ungünstigsten Nachtstunde sind bei Aktivitäten (Belieferung, Leergutabholung und Entsorgung) im Bereich der Zufahrt Brachwitzer Straße jedoch Überschreitungen des Immissionsrichtwertes bis 10 dB(A) zu erwarten.

Den negativen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung wird dadurch begegnet, daß die Anlieferung für das SB-Warenhaus im Bereich der Brachwitzer Straße nur in der Zeit zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr zu erfolgen hat.

Ausgenommen von dieser Regelung ist die Belieferung des Bäckers und der Fleischerei. Deren Lieferzone liegt an der der Magdeburger Chaussee zugewandten Gebäudeseite und damit im Schallschatten, so daß keine Beeinträchtigungen für die Wohnbebauung an der Brachwitzer Straße auftreten. Deshalb kann die Anlieferung hier auch vor 6.00 Uhr erfolgen.

## 6.5 Grünordnung

Die entlang der Magdeburger Chaussee vorhandene Baumhecke wird erhalten, da ein Verlust nur über einen längeren Zeitraum regeneriert werden kann. Die bestehenden Bäume (Berg-, Spitz-, Eschen-Ahorn, sowie Gemeine Esche) entlang der Magdeburger Chaussee werden im Zuge des Neubaus durch 6 Bäume (Acer pseudoplatanus „Rotterdam“) ergänzt.

Die Anordnung von Bäumen in der Brachwitzer Straße erfolgte aus gestalterischen Gründen sowie zur Abgrenzung der Parkflächen von der vorhandenen Wohnbebauung, und zur Minimierung von Lärmbelastigungen.

Der im Randbereich befindliche Eschenahorn-Baum wird erhalten. Durch die Anpflanzung von 25 neuen Bäumen (*Quercus petraea*) wird ein Alleecharakter erzeugt. Für Bereiche ohne Parkstände sind Stiel-Eichen (*Quercus robur*) oder Trauben-Eichen (*Quercus petraea*) zu pflanzen. Für die Gestaltung und Beschattung der Parkstände werden 30 Bäume gepflanzt. Als Baumarten können Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Eschen (*Fraxinus excelsior*), eventuell auch Sand-Birken (*Betula pendula*) zum Einsatz kommen.

Alle für die Bepflanzung im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen erhalten eine Unterpflanzung mit Bodendeckern mit Ausnahme der entlang der Brachwitzer Straße festgesetzten privaten Grünflächen. Hier ist eine Rasenansaat vorgesehen.

Dies gilt auch für die übergangsweise Bepflanzung des für einen späteren Straßenausbau planungsrechtlich gesicherten Streifens entlang der Brachwitzer Straße.

Im südlichen Bereich des B-Plangebietes angrenzend zur Wohnbebauung erfolgt eine Strauchbepflanzung mit 5 Einzelbäumen. Für die Strauchbepflanzung werden ein- und zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna et laevigata*), Pfaffenhut, Hundsrose, Hecken-Rose, Wein-Rose, Haselnuß, eventuell Liguster, Blutroter Hartriegel, Kornelkirsche oder Mispel (Wildform) vorgeschlagen.

Da der für den Eingriff erforderliche Ausgleich auf dem Grundstück des Vorhabenträgers nicht ausreichend geschaffen werden kann, sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Als geeigneter Standort wurde in Abstimmung der Stadt mit dem Vorhabenträger der Schulhof der Hanns-Eisler-Schule in Trotha ausgewählt.

Über Art und Umfang der Maßnahmen wird es eine Regelung im Durchführungsvertrag geben.

## 6.6 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des SB-Warenhauses erfolgt sowohl von der Magdeburger Chaussee als auch von der Brachwitzer Straße aus.

Die Zufahrt des Lieferverkehrs erfolgt ausschließlich von der Brachwitzer Straße aus unter Nutzung der Binnenhafenstraße.

Um Behinderungen des in Richtung des nördlichen Saalkreises fahrenden Verkehrs auf der Magdeburger Chaussee zu vermeiden, wird für die zum SB-Warenhaus linkseinschiebenden Fahrzeuge auf der Magdeburger Chaussee ein gesonderter Linksabbiegefahrstreifen markiert.

In der Magdeburger Chaussee wird vom Knotenpunkt Magdeburger Chaussee/An der Saalebahn bis zur Zufahrt SB-Warenhaus ein Radweg im Zweirichtungsverkehr in einer Breite von 2,50 m neu errichtet. Dafür wird die ehemalige Rechtsabbiegespur der B 6 zum Knotenpunkt Magdeburger Chaussee/An der Saalebahn auf eine Aufstelllänge von 20 m zurückgebaut.

Ein Gehweganschluß zum SB-Warenhaus erfolgt im direkten Eingangsbereich zum Gehweg an der Magdeburger Chaussee.

Entlang der Brachwitzer Straße wird ein Streifen für einen späteren Ausbau der Brachwitzer Straße planungsrechtlich gesichert.

## 7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Mit § 8 (4) BNatSchG fordert der Gesetzgeber Eingriffe in Natur- und Landschaft durch „Maßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes“ auszugleichen und darzustellen.

Eine Form der Darstellung besteht in der Gegenüberstellung des Biotopwertes vor und nach der Realisierung. Als Bewertungsmodell wurde der Biotopen- und Bewertungsschlüssel aus Anlage 2 zu § 4 Abs. 3 der Satzung der Stadt Halle zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8 a B NatSchG herangezogen.

*Eingriffsbeschreibung (Konfliktanalyse)*

Die zurückliegende langjährige Nutzung für Gewerbe- und Wohnzwecke hat das für die Bebauung vorgesehene Grundstück geprägt. Es besteht heute im wesentlichen aus mit Bauschutt aufgefüllten teilversiegelten Flächen mit leerstehenden und z. T. ruinösen Gebäuden. Nachdem die Nutzung aufgegeben wurde, haben sich im Zuge der Sukzession verschiedene Pflanzenarten angesiedelt. Im Gebiet sind allerdings keine seltenen oder gefährdeten Pflanzen anzutreffen. Der Neubau des SB-Warenhauses mit ausgedehnten Stellplatzflächen und einer gewerblichen Nutzung auf einer Teilfläche führt zu einem weitgehenden Verlust dieser Sukzessionsvegetation. Das Vorhaben ist in seiner Wirkung als Eingriff zu werten.

#### *Maßnahmenkonzept zur Vermeidung und zum Ausgleich*

Zur Kompensation des Eingriffes sind Maßnahmen erforderlich, die zur Verminderung der Eingriffe bzw. zum Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen beitragen sollen. Diese Maßnahmen sollen dabei in einem funktionellen und ökologischen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen.

Folgende Maßnahmen werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.117 vorgesehen:

Maßnahme 1 Pflanzung von insgesamt 88 Bäumen der Qualität 18-20 cm Stammumfang, 3x verpflanzt, entlang der Magdeburger Straße und der Brachwitzer Straße zur Ergänzung bzw. Schaffung eines Alleecharakters sowie im Bereich der Stellplätze

Maßnahme 2 Anlage eines Pflanzstreifens entlang der Magdeburger Chaussee und der Brachwitzer Straße auf dem Grundstück des Vorhabenträgers sowie Pflanzungen im Bereich der Stellplätze; Anpflanzung von flächenhaften Bodendeckern (4 bis 5 Pflanzen pro m<sup>2</sup>) bzw. Rasenansaat

Maßnahme 3 Flächenhafte Gehölzpflanzung an der Südostecke des Grundstückes des Vorhabenträgers an der Grenze zur Wohnbebauung, an der Nordwestseite im Bereich der dort anzulegenden Stellplätze sowie im Bereich der Anlieferungszufahrt an der Brachwitzer Straße; Anpflanzung von Gehölzen (mindestens 2 Sträucher je m<sup>2</sup>, 2x verpflanzt, 60-80 cm Wuchshöhe)

Maßnahme 4 Dauerhafte Begrünung von Fassadenabschnitten.

Diese Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes reichen jedoch nicht aus, um den Eingriff auszugleichen. Deshalb sind weitere Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Als geeigneter Standort wurde in Abstimmung der Stadt mit dem Vorhabenträger der Schulhof der Hanns-Eisler-Schule in Trotha ausgewählt. Über Art und Umfang der Maßnahmen wird es eine Regelung im Durchführungsvertrag geben.

#### *Bilanzierung (Schutzgutbezogen)*

##### Boden/Grundwasser

Durch die Neubebauung wird der Anteil versiegelter Fläche auf dieser Gewerbebrache größer sein als zuvor. Infolge dieser Neuversiegelung bleibt die Grundwasserneubildung nach wie vor beeinträchtigt.

#### Klima

Das Sonder- bzw. Gewerbegebiet ist durch seine Nutzung weniger empfindlich für die klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion als ein Wohngebiet.

Mit der Neugestaltung der Fläche wird eine Verbesserung der klimatisch-lufthygienischen Situation erzielt, da positive Auswirkungen von der Anpflanzung großkroniger Bäume und der Begrünung von Fassadenteilen ausgehen.

Die vorhandenen Luftbahnen entlang der Bundesstraße B 6 bleiben erhalten. Damit wird die Ventilationsfunktion nicht gemindert.

#### Arten und Lebensgemeinschaften

Im Gebiet sind keine seltenen oder gefährdeten Pflanzen anzutreffen. Der Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften ist als gering einzuschätzen. Ausgleichbar ist der Eingriff im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes jedoch nicht.

#### Ortsbild/Landschaftsbild

Das bisherige Ortsbild wird durch die Neubebauung der Brachfläche und durch die Neuanspflanzung von Bäumen und Gehölzen positiv beeinflusst und damit verbessert.

### **8. Stadttechnische Erschließung**

Die Erschließung des Gebietes mit den notwendigen Medien erfolgt im Zuge des Neubaues des SB-Warenhauses. Die Wärmeversorgung erfolgt mit Gas. Abwasser und Regenwasser werden in Mischwasserkanälen gesammelt und dem zentralen Abwassersystem zugeführt.

### **9. Flächenbilanz**

private Flächen

-	Gewerbegebiet	ca.	4 625 m <sup>2</sup>
-	Sondergebiet		ca. 20.931 m <sup>2</sup>

öffentliche Flächen

-	Verkehrsflächen	ca.	4.485 m <sup>2</sup>
---	-----------------	-----	----------------------

Gesamtfläche Plangebiet ca. 30.041 m<sup>2</sup>

### **10. Planverwirklichung**

Die Kosten für die Planung werden durch den Vorhabensträger und die Kosten für die Erschließung durch den Erschließungsträger auf der

Grundlage eines Durchführungsvertrages übernommen.

Für die Stadt entstehen im Zusammenhang mit der Planung und Erschließung des Gebietes keine Kosten.

## **11. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Mit dem Neubau eines SB-Warenhauses an der Magdeburger Chaussee im Gewerbe- und Industriegebiet Trotha im Stadtbezirk Halle-Nord wird mit einer Brachfläche zugleich ein städtebaulicher Mißstand in diesem wichtigen Stadteingangsbereich beseitigt.

Dies ist ein weiterer Schritt in die Richtung, die Eingangsbereiche der Stadt Halle besonders auch in städtebaulicher Hinsicht aufzuwerten.

Zugleich können mit dieser großflächigen Einzelhandelseinrichtung Defizite in der Versorgungsstruktur des Stadtbezirkes Halle-Nord und insbesondere des Stadtteiles Trotha abgebaut werden. Da sich der Einzugsbereich bis in den nördlichen Saalkreis erstreckt, wird die Stadt Halle auch in diesem Punkt ihrem Anspruch und ihrer Verpflichtung als Oberzentrum mit einer Versorgungsfunktion für die Region gerecht.

Die vorhandenen Straßen sind ausreichend leistungsfähig, um das zu erwartende Kundenverkehrsaufkommen aufzunehmen. Der Anlieferverkehr soll ausschließlich über die Brachwitzer Straße unter Nutzung der neugebauten Binnenhafenstraße erfolgen.

Die Hauptzufahrt für die Kunden des SB-Warenhauses wird an der Magdeburger Chaussee liegen. Dort sollen vorerst alle Fahrbeziehungen, d.h. auch das Linksabbiegen, ohne zusätzliche Lichtzeichenanlage möglich sein. Allerdings werden die technischen Voraussetzungen (z.B. Leerrohrverlegung) für die im Bedarfsfall spätere Nachrüstung einer solchen Lichtzeichenanlage für eine Teilsignalisierung bereits jetzt mit geschaffen.

Zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Standortes auch für das nichtmotorisierte Kundenklientel werden u.a. die Nebenanlagen an der Magdeburger Chaussee und der Gehweg an der Brachwitzer Straße mindestens bis zur jeweiligen Grundstückseinfahrt durch den Vorhabenträger ausgebaut.

Der Neubau des SB-Warenhauses an dem geplanten Standort ist als Eingriff zu werten, der des Ausgleichs bedarf. Dazu wurden Festsetzungen getroffen, die zum Beispiel das Anpflanzen von Bäumen entlang der Magdeburger Chaussee und der Brachwitzer Straße vorsehen, um dort den Alleecharakter zu stärken. Innerhalb des Plangebietes werden in den Stellplatzbereichen hochstämmige Bäume gepflanzt, die Bedeutung für die Gestaltung haben, zugleich aber auch der Beschattung der abgestellten Fahrzeuge dienen.

Da der Eingriff innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht ausgeglichen werden kann, müssen Ausgleichsmaßnahmen auch außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Als geeigneter Standort wurde dafür der Schulhof der Hanns-Eisler-Schule in Trotha ausgewählt.

Im gesamten Geltungsbereich des B-Planes werden die Immissionswerte der TA-Lärm und TA-Luft tagsüber eingehalten. Um Beeinträchtigungen der Wohnbebauung in der Brachwitzer Straße in den Nachtstunden zu vermeiden, darf zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr in diesem Bereich keine Anlieferung des SB-Warenhauses erfolgen.

Kosten durch das Vorhaben für die Stadt Halle entstehen weder in der Phase der Planung noch in der Realisierung der Baumaßnahme. Alle anfallenden Kosten werden auf der Grundlage von Verträgen durch den Vorhabenträger übernommen.