Begründung zur Satzung

zum Bebauungsplan Nr. 75.1 Dessauer Platz, SB-Warenhaus

Inhaltsverzeichnis **Seite**

A Teil I der Begründung – Städtebaulicher Teil

1 Vorbemerkungen 4

1.1 Entstehungsgeschichte und Anlass der Planung 4

1.2 Bestehende planungsrechtliche Situation 4

2 Räumlicher Geltungsbereich 5

3 Übergeordnete und sonstige Planungen 5

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme 6

4.1 Eigentumsverhältnisse 6

4.2 Baubestand und vorhandene Nutzungen 6

4.3 Verkehrserschließung 6

4.4 Stadttechnische Erschließung 7

5 Planungskonzept 7

5.1 Städtebauliches Zielkonzept 7

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept 7

5.3 Verkehrskonzept 8

6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen 9

6.1 Art der baulichen Nutzung 9

6.1.1 Sondergebiet 9

6.1.2 Gewerbegebiet 12

6.2 Maß der baulichen Nutzung 13

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen 13

6.4 Verkehrsflächen 14

6.5 Grünordnerische Festsetzungen 14

6.6 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen 15

7 Stadttechnische Erschließung 16

8 Flächenbilanz 17

9 Planverwirklichung 17

10 Wesentliche Auswirkungen der Planung 17

B Teil II der Begründung – Umweltbericht

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

1 Einleitung 19

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans 19

1.2 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange 19

2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen 20

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 20

2.1.1 Plangebiet und weiterer Untersuchungsraum 20

2.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 21

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung 29

2.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft 29

2.2.2 Konfliktanalyse 30

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 31

2.3.1 Maßnahmenkonzept 31

2.3.2 Maßnahmen zum Immissionsschutz 32

2.3.3 Sonstige Maßnahmen 33

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 33

3 Zusätzliche Angaben 34

3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten 34

3.1.1 Methodik 34

3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten 35

3.1.3 Quellen 35

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen 35

3.2.1 Absicherung der Maßnahmen 35

3.2.2 Monitoringkonzept 35

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 36

Anlagen

Anlage 1 Übersichtsplan
Anlage 2 Gesamtkonzept Bebauungsplan Nr. 75
Anlage 3 Bestandsplan

A Teil I der Begründung – Städtebaulicher Teil

1 Vorbemerkungen

1.1 Entstehungsgeschichte und Anlass der Planung

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Stadteingang an bedeutsamer Stelle zwischen der kompakt bebauten Innenstadt und den überwiegend von Eigenheimbebauung geprägten nordöstlichen Stadtvierteln. Es ist Schnittpunkt wichtiger städtischer, regionaler und überregionaler Verkehrsverbindungen.

Aufgrund dieser besonderen Lage sind erhöhte Anforderungen an das Erschließungssystem, die Nutzungsstruktur nach Art und Maß sowie an das bauliche Erscheinungsbild zu stellen. Diesen Anforderungen wird das Gebiet in seinem gegenwärtigen Zustand nur sehr unvollkommen gerecht.

Der Widerspruch zwischen Anforderungen und tatsächlicher Situation ist als Umstrukturierungsbedarf zu werten. Dies gilt insbesondere für das hier zu betrachtende sogenannte Hermes-Areal, den Kern des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 75 Dessauer Platz.

Es ist festzustellen, dass die Umgebung des Plangebietes zwar die verschiedensten Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen (Verwaltung), insgesamt aber auch eine klare städtebauliche Ordnung aufweist, während das Gebiet selbst durch eine mehr oder weniger durch Zufälligkeiten entstandene Nachfolgestruktur aus zum Teil schwachen Gewerbe- und Handelsbetrieben geprägt ist. Eine bestimmte Entwicklungstendenz ist z. Z. nicht erkennbar.

Der heterogenen und zum Teil ungeordneten Nutzungsstruktur des Plangebietes entspricht das diffus wirkende städtebauliche Erscheinungsbild. Mit Ausnahme des dominanten, mehrgeschossigen Hermes-Gebäudes selbst lässt die übrige, deutlich niedrigere Bebauung keine gestalterisch qualifizierte Ordnung erkennen. Der negative Eindruck wird verstärkt durch die Verkehrskulisse.

Aufgrund der attraktiven Lage des Gebietes in der Stadt, der verkehrlichen Rahmenbedingungen und der Vorgaben aus der näheren Umgebung sind grundsätzlich günstige Voraussetzungen für eine erfolgreiche Sanierung und Entwicklung des Bereiches gegeben, die in einigen Fällen auch schon begonnen hat (Umnutzungen im Hermes-Areal/Sanierung des Hermes-Hauptgebäudes, Ansiedlung einer Tankstelle). Insbesondere zum Hermes-Areal gibt es seitens des Eigentümers intensive Bestrebungen zur weiteren Umnutzung und Anfragen, z.B. zur Ansiedlung eines SB-Warenhauses. Mit dem geplanten Neubau eines SB-Warenhauses mit maximal 3.800 m² Verkaufsfläche soll dieser wichtige Stadteingangsbereich aufgewertet und damit ein Anstoß für die weitere Entwicklung des Gebietes gegeben werden. Diese Aufwertung entspricht auch den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes.

Daher und im Interesse einer quantitativen und qualitativen Verbesserung des Angebotes an Waren des kurzfristigen Bedarfes und Dienstleistungen insbesondere in den angrenzenden Stadtteilen sowie darüber hinaus im Stadtbezirk Nord wurde dem Antrag stattgegeben, ein SB-Warenhaus im Hermes-Areal zuzulassen. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Vorhaben und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Bestehende planungsrechtliche Situation

Rechtsgrundlage zur Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes bilden die § 2 ff BauGB.

Der Aufstellungsbeschluss für das gesamte Plangebiet (Bebauungsplan Nr. 75) mit ca. 8 ha wurde am 19. September 2001 gefasst. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 75.1 Dessauer Platz, SB-Warenhaus wird die planungsrechtliche Sicherung zunächst auf den

Teilbereich beschränkt, für den konkret Bauvorhaben beabsichtigt sind mit entsprechendem Regelungsbedarf, sowohl hinsichtlich des Vorhabens wie der Sicherstellung des Konzeptes für das Gesamtgebiet (vgl. Anlage 2 der Begründung).

Am 26. März 2003 fasste der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) den Beschluss zur öffentlichen Auslegung für den Bebauungsplan Nr. 75.1 und am 25. August 2004 den Satzungsbeschluss. Für den im Parallelverfahren geänderten Flächennutzungsplan (lfd. Nr. 6) wurde der Änderungsbeschluss am 26. Januar 2005 gefasst.

Als Folge eines Rechtsstreits zur Flächennutzungsplanänderung wurde die Änderung erst mit Verfügung des Landesverwaltungsamtes vom 29. März 2007 genehmigt und ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt vom 23. Mai 2007 wirksam. Wegen des Rechtsstreits konnte der Bebauungsplan bis dahin nicht in Kraft treten. Aufgrund der letzten Modifikation des Baugesetzbuches ist es nun erforderlich, eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (vgl. Teil II).

2 Räumlicher Geltungsbereich

Mit der Wiederaufnahme des Planverfahrens im Jahr 2007 (vgl. hierzu Pkt. 1) wurde der Geltungsbereich um die Hermesstraße erweitert, da im Sinne der Erschließung ein Planungserfordernis bestand.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadteingangsbereich von Halle (Saale), südlich des Knotenpunktes B 100/Dessauer Straße und wird begrenzt

- auf der Nordostseite von Gewerbeflächen und Bahnanlagen,
- auf der Südseite von Gewerbeflächen und der Äußeren Hordorfer Straße,
- auf der Westseite von dem Dessauer Platz und von Gewerbeflächen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke:

Gemarkung Halle

Flur 9, Flurstücke 16/46, 17/9, 17/16, 17/18, 17/20, 17/22, 1179 tw., 1395, 1396
Flur 11, Flurstücke 4588/16, 4589/16, 35/2, 35/3, 35/12, 5483, 5484

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 3,5 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen

Im Gesetz über den *Landesentwicklungsplan* des Landes Sachsen-Anhalt wird als ein Ziel der Raumordnung formuliert, dass Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden sind. Die Ausweisung eines solchen Sondergebietes im Oberzentrum Halle (Saale) geht mit diesem Ziel konform.

Das Regionale Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Halle wurde per 30. Juni 2006 außer Kraft gesetzt.

Der *2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans* für die Planungsregion Halle (REPl-E) wurde am 12. Dezember 2006 durch die Regionalversammlung beschlossen (Beschluss-Nr.: II/27-2006) und für die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren zur Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange, der Verbände und Vereinigungen sowie der Öffentlichkeit freigegeben. Die öffentliche Auslegung gemäß § 7 Abs. 4 LPlG-LSA erfolgte vom

05. Februar 2007 bis 13. März 2007, die öffentliche Auslegung gemäß § 3b LPlG-LSA am Sitz der Regionalen Planungsgemeinschaft erfolgte vom 28. Februar 2007 bis zum 05. April 2007.

Im Ergebnis von Gerichtsentscheidungen hat sich zwischenzeitlich die Notwendigkeit einer gründlichen Überarbeitung des Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle auf der Basis einer neuen Windpotentialstudie ergeben.

Der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans enthält keine Festlegungen, durch die der Bebauungsplan berührt würde.

Sowohl der Landschaftsplan als auch der Landschaftsrahmenplan stellen das Plangebiet als Gewerbegebiet dar. Weitere planerische Aussagen werden nicht getroffen.

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) im Ergebnis des Änderungsverfahrens lfd. Nr. 6 als Sonderbaufläche und als gewerbliche Baufläche dargestellt.

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich momentan vollständig in Privateigentum. Jedoch soll die Hermesstraße gemäß Erschließungsvertrag der Stadt Halle (Saale) übertragen und dann öffentlich gewidmet werden.

4.2 Baubestand und vorhandene Nutzungen

Die Umgebung des Plangebietes und das Plangebiet selbst wird bestimmt durch eine Vielzahl von alten Gewerbe- und Industrieanlagen. Neben alteingesessenen und weiterbestehenden Betrieben, z. B. dem Brennstoffhandel, haben sich in anderen Gebäuden nach Auslauf der ursprünglichen Nutzung kleinere Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt (u. a. LEX-Autovermietung, FORD-Autohaus, Firma Klinkhammer, ALDI, Zoofachmarkt, Getränkemarkt).

Schwerpunkt dieser Entwicklung ist das sogenannte Hermes-Areal. Das markante 6-geschossige und unter Denkmalschutz stehende Hermes-Hauptgebäude wird seit seiner Sanierung von der Hochschule für Kunst und Design genutzt.

Die Bebauung ist ansonsten ein- bis zweigeschossig.

Außerhalb des Plangebietes entstand auf dem Gelände einer ehemaligen Kleingartenanlage an der Dessauer Straße eine Tankstelle.

4.3 Verkehrserschließung

Die hauptsächliche Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz besteht im Anschluss der Äußeren Hordorfer Straße an die Paracelsusstraße. Bereits bestehende Anlieger der Äußeren Hordorfer Straße mit wesentlichem Verkehrsaufkommen sind die Deutsche Rentenversicherung und die Stadtwirtschaft GmbH Halle.

Die künftige Nutzungsstruktur des Plangebietes hängt wesentlich von der Verbesserung der inneren, aber vor allem von der Verbesserung der Leistungsfähigkeit der äußeren Erschließung ab, da für eine intensivere Nutzung des Plangebietes mit zusätzlichen Quell- und Zielverkehren für die Verkehrsanlagen der äußeren Erschließung im Bestand keine ausreichenden Leistungsfähigkeitsreserven bestehen. Bedingt wird dies durch das hohe tägliche Verkehrsaufkommen auf der wichtigsten Verkehrsanbindung der Stadt Halle (Saale) an das Fernstraßen- und Autobahnnetz (B 100, A14 und A9) im Zuge der Paracelsusstraße und Dessauer Straße, das die lichtsignalgesteuerten Knotenpunkte in ihrer Leistungsfähigkeit zum Teil hoch auslastet.

Städtebauliche Veränderungen und Veränderungen der Nutzung im Plangebiet sind deshalb mit zum Teil aufwendigen Maßnahmen zur Verbesserung der inneren, vor allem aber der äußeren Erschließung verbunden.

Das Plangebiet ist an das ÖPNV-Netz angebunden. An der Einmündung Äußere Hordorfer Straße befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle, nördlich vom Dessauer Platz eine S-Bahnhaltestelle, beide in fußläufig zumutbarer Entfernung.

4.4 Stadttechnische Erschließung

In dem Bestandsgebiet stellt die stadttechnische Erschließung kein Problem dar. Anschlüsse an die Medien (Wasser, Abwasser, Energie, Gas) sind vorhanden. Sofern erforderlich, sind bestehende Leitungen zu erneuern oder hinsichtlich der Kapazität zu verändern.

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Anknüpfungspunkte für die städtebauliche Entwicklung sind die vorhandenen Ansätze, die Erschließungssituation und die künftige Verkehrsgestaltung im Umfeld des Plangebietes sowie die städtebauliche Struktur der Umgebung. Städtebauliches Ziel ist die Aufwertung des Gebietes durch eine dem Standort am Stadteingang angemessene Bebauung und Gestaltung sowie die Erweiterung des überwiegend gewerblich geprägten Nutzungsspektrums.

Mit der geplanten Errichtung eines SB-Warenhauses soll ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden. Mit der Neubebauung erfährt das Gebiet eine bauliche Abrundung und Aufwertung, die zugleich auch ein Anstoß sein soll für die weitere Entwicklung. Durch die Beschränkung in der Geschossigkeit bleibt der Blick auf das markante Hermes-Gebäude frei. Des Weiteren soll mit dem geplanten SB-Warenhaus ein Beitrag zur qualitativen und quantitativen Angebotsverbesserung geleistet werden.

Mit den vorhandenen und neuen Nutzungsstrukturen kann ein interessantes, aber auch innenstadtrelevantes Nutzungsgefüge aus Gewerbe, Dienstleistung und Einzelhandel entstehen, mit dem sich das Ziel, die städtebauliche Aufwertung des Stadteingangsbereiches, erreichen lässt.

Weiteres Ziel ist es, die vorhandenen Mängel im Erschließungssystem zu beheben und einen hinreichend leistungsfähigen Erschließungsgrad zu erreichen.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Die im Rahmen der Grünplanung festgelegten Maßnahmen orientieren sich an den übergeordneten Leitbildern des Landschaftsrahmen- sowie des Landschaftsplanes:

- Erhalt und Neuschaffung zusammenhängender Freiraum- und Grünstrukturen und ihre Anbindung an angrenzende lokale Raumstrukturen im Hinblick auf eine Biotopvernetzung bzw. des Biotop- und Artenschutzes,
- Minimierung der Belastung von Boden- und Grundwasserverhältnissen,
- Erhaltung des klimatischen Regenerationspotentials.

Durch den hohen Versiegelungs- und Bebauungsgrad des Plangebietes sind die meisten naturräumlichen Potentiale und Schutzgüter bereits nur noch sehr eingeschränkt funktionstüchtig. Als Zielvorstellung gilt deshalb, den vorhandenen Zustand zu stabilisieren und mittels der getroffenen grünordnerischen Maßnahmen ggf. zu verbessern.

Der Entwurf der grünordnerisch/landschaftsplanerischen Maßnahmen im Gebiet basiert auf den vorgenannten Entwicklungszielen. Diese Ziele sollen verwirklicht werden durch den weitestgehenden Erhalt der nur noch kleinräumig vorhandenen aber z.T. ortsbildprägenden Gehölzstrukturen und die Einbindung des Areals in den Landschaftsraum durch ein an der West- und teilweise an der Ostseite des Gebietes umlaufendes, ca. 8 m breites Pflanz- und Erhaltungsgebot. Dieses wurde als Konzept für den Bebauungsplan Nr. 75 insgesamt entwickelt (vgl. hierzu Anlage 2 der Begründung). Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 75.1 befindet sich eine Teilfläche dieses umlaufenden Pflanzstreifens auf der Westseite des Plangebietes. Auf der Ostseite befindet sich keine Teilfläche, da hier u. U. separiert vom Kundenverkehr an der Hermesstraße eine Zufahrt für die Anlieferung eingerichtet werden soll.

Bei dem ortsbild- und straßenraumprägenden Laubbaumbestand handelt es sich um Kastanien entlang des Dessauer Platzes, einer Kastanie im Plangebiet und um einen Lindenbestand innerhalb des Plangebietes. Für den restlichen Gehölzbestand ist die Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) anzuwenden.

5.3 Verkehrskonzept

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Netz bleibt auf die lichtsignalisierte Einmündung der Äußeren Hordorfer Straße in die Paracelsusstraße und die Hermesstraße als untergeordnete Erschließungsstraße beschränkt, da ein zusätzlicher Anschluss im Bereich der Dessauer Brücke mit unverhältnismäßig hohem technischen Aufwand und Kosten verbunden wäre. Der untergeordneten Anbindung Hermesstraße kommt dabei nur für Entlastungs- und Havariezwecke Bedeutung zu.

Im Zusammenhang mit dem geplanten SB-Warenhaus wurde ein verkehrstechnisches Gutachten erstellt, das, ergänzend zur Verbesserung der inneren Erschließung, für die Entwicklung des Gebietes einen Ausbau der äußeren Erschließung für erforderlich nachweist. Für den Knotenpunkt Paracelsusstraße/Äußere Hordorfer Straße wurden ein zusätzlicher Linksabbiegefahrstreifen aus Richtung der nördlichen Paracelsusstraße in die Äußere Hordorfer Straße und eine Verlängerung des Rechtsabbiegefahrstreifens in der Zufahrt der südlichen Paracelsusstraße für notwendig ermittelt. Für die Äußere Hordorfer Straße wird aufgrund des zweistreifigen Linksabbiegens aus der nördlichen Knotenpunktzufahrt in die Äußere Hordorfer Straße die Aufweitung ihrer Knotenpunktanbindung um den zweiten Abflussfahrstreifen notwendig. Zusätzlich sind in der Äußeren Hordorfer Straße zwischen Paracelsusstraße und Hermesstraße benutzungspflichtige Radverkehrsanlagen anzulegen. Diese im verkehrstechnischen Gutachten als notwendig ermittelten Ausbaumaßnahmen sind durch den Eigentümer des Hermes-Areals planerisch und baulich umzusetzen.

Die innere Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 75 besteht aus der Hermesstraße und einer von dieser in östlicher Richtung winkelförmig nach Norden abgehenden Verlängerung (Planstraße A). Sie ist außer für den im nördlichen Bereich des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 75 vorgesehenen Wendehammer auch für den Bebauungsplan Nr. 75.1 relevant. Diese innere Erschließung soll die vorhandenen Grundstückszufahrten Dessauer Platz ersetzen (vgl. Anlage 2 der Begründung). Der Ausbau ist mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m und beidseitigen mindestens 2 m breiten Gehwegen vorgesehen. Alle Gehwege sind barrierefrei auszubilden.

Die Anlieferung erfolgt über die Hermesstraße. Durch den Vorhabenträger ist für die Belieferung der Einzelhandelseinrichtungen insbesondere des SB-Warenhauses eine zusätzliche Anbindung über die Äußere Hordorfer Straße beabsichtigt. Im weiteren Verfahren wird die Möglichkeit einer solchen zusätzlichen Anbindung aus verkehrstechnischer Sicht und im Hinblick auf die Grundstücksverfügbarkeit geprüft.

Der Eigentümer des Hermes-Areals übernimmt die im Zusammenhang mit der auf seinem Grundstück vorgesehenen Entwicklung entstehenden Kosten für die Verbesserung der äußeren und inneren Erschließung. Die Kostenübernahme bzw. die Übernahme der Erschließungsleistungen ist in einem Erschließungsvertrag geregelt.

6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur und den beabsichtigten Entwicklungsschwerpunkten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als bauliche Nutzungen ein *Sondergebiet* und ein *Gewerbegebiet* festgesetzt.

6.1.1 Sondergebiet

In dem festgesetzten *Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel* darf die Verkaufsfläche aller Einrichtungen in der Summe 6.800 m² nicht überschreiten. In diesem Rahmen sind ein SB-Warenhaus mit maximal 3.800 m² Verkaufsfläche, Lebensmittelmärkte mit insgesamt nicht mehr als 800 m² Verkaufsfläche, Bekleidungs- und Drogeriefachmärkte mit je insgesamt nicht mehr als 250 m² Verkaufsfläche sowie Zoo- und Getränkefachmärkte unter Berücksichtigung der vg. Gesamtverkaufsfläche zulässig. Weitere Handelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.1.2).

Städtebauliche Zielstellung

Planerisches Grundanliegen der Stadt Halle (Saale) ist es, mit der geplanten Errichtung eines SB-Warenhauses einen städtebaulichen Missstand in diesem Stadteingangsbereich zu beseitigen. Mit der Neubebauung erfährt das Gebiet eine bauliche Aufwertung, aus der Impulse für die weitere Entwicklung zu erwarten sind.

Für die Errichtung eines SB-Warenhauses (großflächiger Einzelhandelsbetrieb) sowie ergänzender Fachmarktnutzungen ist die Festsetzung eines *Sondergebietes* erforderlich. Damit wird der im Gebiet bereits erfolgten Entwicklung Rechnung getragen. In den vergangenen Jahren wurden im Hermes-Areal Baugenehmigungen für Einzelhandelseinrichtungen mit insgesamt ca. 6.800 m² Verkaufsfläche erteilt, wovon derzeit noch Genehmigungen für Einzelhandelseinrichtungen mit ca. 4.500 m² Verkaufsfläche durch den Grundstückseigentümer und Vorhabenträger aufrecht erhalten werden. Obwohl nicht alle Baugenehmigungen umgesetzt wurden, hat sich im Hermes-Areal um den Lebensmittelmarkt, den Getränke- und Zoofachmarkt ein kleines Versorgungszentrum für die umliegenden Wohngebiete Nördliche Innenstadt, Paulusviertel und Frohe Zukunft aber auch für Pendler aus und nach Halle (Saale) entwickelt. Diese ursprünglich nicht beabsichtigte Entwicklung wird mit der vorgesehenen Planung aufgegriffen und unter Berücksichtigung der Prämisse, dass negative städtebaulichen Auswirkungen auf die Innenstadt von Halle (Saale) zu vermeiden sind, fortgeführt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Einzelhandelssituation in dem Stadtteil sowie insbesondere in der Innenstadt werden durch die vorgenannten Regelungen und Beschränkungen, die unter Berücksichtigung der konkreten Situation des Einzelhandels der Stadt Halle (Saale) und u. a. auf der Grundlage der im Weiteren näher zu erläuternden Gutachten [6, 7] getroffen werden, verhindert.

Planerische Absicht der Stadt Halle (Saale) ist es, im Hermes-Areal ausschließlich ergänzende Nutzungen zuzulassen, jedoch keinesfalls Anreize für eine Verlagerung von Einzelhandelseinrichtungen aus der Innenstadt in das Plangebiet zu schaffen.

Städtebauliche Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche der angrenzenden Stadtteile

Als Ausgangssituation für die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche der angrenzenden Stadtteile ist zu berücksichtigen, dass die Probleme der schrumpfenden Stadt sowie die strukturellen Veränderungen im Bereich des Einzelhandels eine Anpassung des Konzeptes der städtischen Zentren an diese aktuellen Gegebenheiten erforderte. In diesem Zusammenhang war zu beachten, dass nach dem Wegbrechen der

kleinen Ladengeschäfte in den Wohngebieten gegenwärtig die hinsichtlich der Fläche pro Einrichtung immer mehr expandierenden Lebensmittelmärkte die Funktion `Träger der Nahversorgung` übernehmen.

Um eventuelle schädliche Auswirkungen der am Standort geplanten Entwicklungen auf den Einzelhandel in den angrenzenden Stadtteilen und besonders auf die Innenstadt abschätzen zu können, wurden Einzelhandelsgutachten [6, 7] in Auftrag gegeben. Betrachtet wurden speziell die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadtteile Paulusviertel, Am Wasserturm/Thaerviertel, Landrain, Frohe Zukunft, Giebichenstein, Gottfried-Keller-Siedlung, Tornau, Mötzlich, Nördliche Innenstadt und Trotha.

Mit dem Begriff „schädliche“ Auswirkungen hat der Gesetzgeber eine Formulierung gewählt, die ihrem Wortlaut nach über bloße Auswirkungen hinausgeht. Die Auswirkungen müssen, um „schädlich“ zu sein, auf die betroffenen – im vorliegenden Fall die der vg. Stadtteile - Versorgungsbereiche negativ einwirken. Dies ist insbesondere der Fall, wenn ihre Funktionsfähigkeit beachtlich beeinträchtigt wird [8].

Im Rahmen des Gutachtens der GfK (Gesellschaft für Konsumforschung) vom September 2006 [6] wurde eine Modellrechnung zu der voraussichtlich anzunehmenden Umsatzrekrutierung des SB-Warenhauses – differenziert nach Zonen des Einzugsgebietes sowie den projektrelevanten Hauptwarengruppen – erstellt.

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass die mikrostandörtlichen Voraussetzungen für ein SB-Warenhaus an dem städtebaulich exponierten Standort Dessauer Platz insbesondere aufgrund der innerstädtischen und überörtlichen Erreichbarkeit positiv zu bewerten sind.

Hinsichtlich der bestehenden relevanten räumlichen Strukturen und Bestandslagen im Untersuchungsraum wurde deutlich, dass sich die Angebotsstrukturen der Betriebsformen des *periodischen* Bedarfsbereichs im Wesentlichen auf Lebensmitteldiscounter und Supermärkte beschränken. Demzufolge steht den Bewohnern des Untersuchungsraums derzeit ein flächengrößeres und attraktives Vollsortiment-Angebot nur in größerer Entfernung zur Verfügung.

Auch hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung im *periodischen* Bedarf wurde durch den Gutachter festgestellt, dass diese mit 0,32 m² Verkaufsfläche pro Einwohner weit *unter* dem Referenzwert auf Bundesebene von 0,45 m² pro Einwohner liegt.

Demzufolge trägt die geplante Ansiedlung eines SB-Warenhauses dazu bei, Flächen- und Betriebsformendefizite im periodischen Bedarfsbereich abzubauen. Verbunden damit ist auch der Effekt, dass ein Teil der Kaufkraft im periodischen Bedarf, die derzeit aus dem Untersuchungsraum abfließt, zurück gewonnen werden könnte.

Sowohl die ermittelten sortimentsübergreifenden Umsatzumlenkungen als auch die sortimentsspezifischen wurden aus Gutachtersicht als verträglich eingestuft.

Auf der Grundlage des vorgenannten Gutachtens wurde die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale) genehmigt (vgl. hierzu Pkt. 3).

Städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt als A-Zentrum

Bei einer Erweiterung des SB-Warenhauses um Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten waren negative städtebauliche Auswirkungen auf die Entwicklung des innerstädtischen Versorgungszentrums zu befürchten. Deshalb wurde die gesamtzulässige Verkaufsfläche begrenzt und zentrenrelevante Fachmärkte weitgehend ausgeschlossen.

Das ist im Einzelnen wie folgt zu begründen:

Zu prüfen war in diesem Zusammenhang, welche Sortimente eine Zentrenrelevanz aufweisen. Zur Beurteilung von zentren- bzw. nichtzentrenrelevanten Sortimenten ist die „Richtlinie zur Beurteilung von geplanten Einzelhandelsgroßprojekten im Land Sachsen-Anhalt (Gem. RdErl. des MU, MW und MWV vom 22.10.1998)“ anzuwenden.

Unter Punkt „2.6 Sortimente“ sind die zentren- bzw. nichtzentrenrelevanten Sortimente aufgeführt bzw. definiert. Zentrenrelevant sind demnach: Nahrungs- und Genussmittel; Drogerie- und Parfümerieprodukte; Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation; Kunst und Antiquitäten; Baby- und Kinderartikel; Bekleidung, Lederwaren, Schuhe; Unterhaltungselektronik und Computer, Elektrohaushaltswaren; Foto und Optik; Blumen; Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel; Kunstgewerbe; Musikalienhandel; Uhren und Schmuck; Spielwaren, Sportartikel; Fahrräder; Zooartikel.

Die Richtlinie kann als Entscheidungshilfe für die Zentrenrelevanz bei der Sortimentsfestsetzung im Bebauungsplan herangezogen werden. Jedoch ist immer eine Würdigung des Einzelfalls erforderlich. Diesen Erfordernissen hat die Stadt Halle (Saale) Rechnung getragen.

Es wurde eine Liste der zentrenrelevanten Sortimente aufgestellt, die den spezifischen Bedingungen des Einzelhandels in der Stadt Halle (Saale) Rechnung trägt. Diese findet ihren Niederschlag in den in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.2 aufgeführten Sortimenten.

Zu den im Rahmen der Festsetzung Nr. 1.1.1 ergänzend zum SB-Warenhaus zulässigen Nutzungen ist Folgendes auszuführen:

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie eines Getränke- und Zoofachmarkts werden als verträglich eingestuft, da diese bereits seit ca. 12 Jahren am Standort ansässig sind.

Da zusätzlich zu SB-Warenhaus und Lebensmittelmarkt für die Differenzfläche zu der lt. textlicher Festsetzung Nr. 1.1.1 maximal möglichen Verkaufsfläche von 6.800 m² die Ansiedlung von Fachmärkten mit teilweise zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.200 m² möglich ist, wurde die Zentrenunschädlichkeit zusätzlicher Sortimente wie Bekleidungs-, Drogerie-, Getränke- und Zoofachmarkt durch ein weiteres Gutachten der GfK geprüft [7]. Zur Erfassung der Bestandssituation wurden, aufbauend auf den Ergebnissen des 1. Gutachtens, im Oktober 2007 aktuelle Erhebungen in der kompletten Innenstadt von Halle (Saale) durchgeführt.

Im Rahmen des Gutachtens wurden vier Varianten mit einem unterschiedlichen Branchenmix und unterschiedlichen Verkaufsraumgrößen analysiert. Dabei wurden auch der bereits ansässige Getränkefachmarkt und der ebenfalls vorhandene Zoofachmarkt im Sinne einer „worst-case“-Betrachtung als neue, zusätzlich hinzukommende Betriebe untersucht.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei keiner der vier betrachteten Varianten für Fachmarktnutzungen auf insgesamt 2.200 m² Verkaufsfläche eine ökonomische Unverträglichkeit zu erwarten ist, da die Umsatzumverteilungen insbesondere aus der Innenstadt mit maximal 1,5 % gering sind.

Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass vor allem die Variante, deren Hauptnutzer Getränke- und Zoofachmarkt bereits seit langem am Standort ansässig sind, ergänzt um einen Drogerie- und Bekleidungsfachmarkt, als ökonomisch verträglich einzustufen ist.

Bei der Einschätzung, ob negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt ausgeschlossen werden können, ist die zu erwartende Umsatzverteilung jedoch nur ein Aspekt. Nach jüngerer obergerichtlicher Rechtsprechung ist diese allein nicht geeignet, den Nachweis zu erbringen, dass schädliche städtebauliche Auswirkungen auf die oberzentrale Versorgungsfunktion der Innenstadt von Halle (Saale) nicht zu erwarten sind. Vielmehr hat die jüngere Rechtssprechung wiederholt betont, dass die Orientierung am Kriterium Umsatzverteilung eher bedenklich ist. Notwendig ist eine auf den konkreten Einzelfall bezogene Untersuchung, welche städtebaulichen Folgen die geplante Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen in einem Sondergebiet nach sich ziehen könnten. Dabei sind die Rahmenbedingungen der Stadt Halle (Saale) wie z. B. sinkende Einwohnerzahlen und geringe Kaufkraft zu berücksichtigen.

Diese wirken sich auch auf die Innenstadt von Halle (Saale) aus. Sie ist schon heute – besonders in den Randbereichen – durch einen erheblichen Leerstand gekennzeichnet, der tendenziell zunimmt.

Unter Würdigung der vorgenannten Umstände ist die Stadt Halle (Saale) im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zu dem Ergebnis gelangt, dass die im Gutachten untersuchte Größenordnung von 500 m² Verkaufsfläche für die primär innenstadtrelevanten Drogerie- und Textilfachmärkte für die Innenstadt von Halle (Saale) nicht verträglich ist.

So hat eine seitens der Stadt Halle (Saale) durchgeführte Analyse der Drogeriefachmärkte in der Innenstadt ergeben, dass diese eine große Bedeutung für die Belebung der Innenstadt haben. Hinsichtlich der Verkaufsflächen wurde ermittelt, dass diese im Regelfall 250 m² nicht überschreiten. Es besteht somit die Gefahr, dass die Zulassung eines Drogeriefachmarktes mit einer deutlich größeren Verkaufsfläche - auch vor dem Hintergrund des Agglomerationsvorteils eines gut erschlossenen Einzelhandelsstandortes im hier zu betrachtenden Plangebiet – dazu führt, dass die Aufgabe bzw. eine Verlagerung eines derartigen Marktes aus der Innenstadt stattfindet und dadurch der ohnehin schon bestehende Ladenleerstand mit seinen erheblichen und negativen städtebaulichen Folgen zunehmen könnte.

Weiterhin war in die Abwägung einzustellen, dass ein Drogeriefachmarkt mit einer überdurchschnittlichen Verkaufsfläche ein sehr großes weitergehendes Randsortiment anbieten wird, das mit großer Wahrscheinlichkeit zentrenschädliche Bestandteile umfasst.

Ähnlich stellt sich die Situation beim Bekleidungsfachmarkt dar, insbesondere in dem Segment, das sich üblicherweise an nicht integrierten Standorten außerhalb der Innenstädte ansiedelt. Auch hier besteht die Besonderheit, dass auf Grund der Größe der halleschen Innenstadt und der nach wie vor niedrigen Kaufkraft in Halle (Saale) gerade Anbieter im unteren Preissegment in größerem Umfang in der Innenstadt vertreten sind und sich auch weiter dort ansiedeln sollen, um weiteren Leerstand von vorhandenen Ladenlokalen zu vermeiden.

Ein räumliches Konkurrenzangebot im hier zu betrachtenden Plangebiet darf sich demzufolge in seiner Flächenattraktivität nicht wesentlich von den Rahmenbedingungen der schützenswerten Innenstadt unterscheiden.

Im Ergebnis der vorstehenden Analysen wurde die Verkaufsfläche für den Drogerie- und Bekleidungsfachmarkt auf jeweils 250 m² begrenzt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Festsetzung eines Sondergebietes die Voraussetzung geschaffen werden soll, ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben an dem Standort im Hermes-Areal zu realisieren, da sich durch das SB-Warenhaus das Angebot an einem mit dem ÖPNV und auch fußläufig erreichbarem Standort verbessern wird. Der Einzugsbereich des SB-Warenhauses geht aber über das fußläufig erreichbare Umfeld hinaus. Für Einzelhandelseinrichtungen dieser Art rechnet man einen Einzugsbereich, bei dem von Pkw-Kunden Fahrzeiten von ca. 30 min akzeptiert werden. Mit dem SB-Warenhaus wird der Kaufkraftabfluss aus der Stadt in das Umland eingeschränkt und darüber hinaus Kaufkraft zurück gewonnen.

6.1.2 Gewerbegebiet

Die Nutzungsregelungen zum *Gewerbegebiet* sollen ein relativ breites Nutzungsspektrum nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe ermöglichen. Der Einzelhandel soll auf den Bereich des Sondergebietes beschränkt bleiben. Deshalb wurden im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Die Hochschule für Kunst und Design wird durch die allgemeine Zulässigkeit von kirchlichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen grundsätzlich abgesichert. Auch eine maßvolle Erweiterung ist so möglich.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine Bebauung ermöglichen, die den Charakter der vorhandenen Bebauung aufnimmt, aber auch der besonderen Art der Nutzung angemessen ist und zugleich dem Gebiet am nordöstlichen Stadteingang eine gewisse Prägung verleiht.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung besteht das Grundkonzept darin, die Fläche so effektiv wie möglich zu nutzen. Dadurch wird zudem zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen und die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich verringert.

Grundflächenzahl

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) in sonstigen Sondergebieten und Gewerbegebieten liegt laut § 17 BauNVO bei 0,8.

Die Stadt Halle (Saale) hat sich im Rahmen der gemeindlichen Abwägung für die Festsetzung einer GRZ von 0,8 entschieden. Damit wird hier die obere Grenze für das Maß der baulichen Nutzung voll ausgeschöpft. Eine optimale Ausnutzung der Fläche ist damit möglich.

Der hohe Versiegelungsgrad, der durch die Festsetzung entstehen kann, entspricht weitgehend der angetroffenen Bestandssituation. Er kommt den Nutzungen als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und Gewerbegebiet entgegen, da dadurch die geplanten Nutzungen mit großem Flächenbedarf ermöglicht werden.

Zahl der Vollgeschosse/Höhe baulicher Anlagen

Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse. Die Beschränkung auf 2 Geschosse dient der Begrenzung der Nutzungsverdichtung und damit der Begrenzung der Verkehrserzeugung.

Wie die anderen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lässt die Festsetzung eine sich einfügende Bebauung zu. Ausgenommen davon ist das unter Denkmalschutz stehende Hermes-Gebäude, für das zur Bestandssicherung 6 Vollgeschosse zugelassen sind.

In den Teilgebieten TG 1 und TG 2 wurde die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß per Planeinschrieb festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe, die in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt wird, beträgt ca. 12 m. Als Begründung gilt das Vorstehende.

Für das Teilgebiet TG 1.1, in dem sich lediglich das Hermes-Gebäude befindet, wird aufgrund des Denkmalschutzstatus der Bebauung keine zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, sondern nur die Geschosszahl, die sich am Bestand orientiert.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze darf i. d. R. von Gebäuden nicht überschritten werden. Bestehende Gebäude verfügen über Bestandsschutz.

Die Baugrenzen umschließen die überbaubaren Grundstücksflächen. Sie wurden so festgesetzt, dass sie einen großen Spielraum bezüglich der Anordnung der Bebauung auf dem Grundstück ermöglichen. Sie sind, sofern sie nicht entlang einer Flurstücksgrenze verlaufen, entsprechend vermaßt.

Östlich der Hermesstraße verläuft auf dem Flurstück 1179 (Gemarkung Halle, Flur 9) eine Trinkwasserleitung. Um den erforderlichen Schutzabstand zwischen Leitung und Bebauung zu sichern, ist die Baugrenze soweit zurückgesetzt, dass ein Abstand von ca. 2 m zwischen der Leitungsachse und der Baugrenze eingehalten wird.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO wird ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze ausgeschlossen. Zielstellung ist es, den mittels Baugrenze gesicherten Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäuden auch tatsächlich von Einbauten frei zu halten, da mit den getroffenen Festsetzungen bereits eine weitgehende Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht wird.

6.4 Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebietes wurde unter Pkt. 4.3 und 5.3 erörtert.

Innerhalb des Plangebietes werden die Hermesstraße und die von dieser in östliche Richtung winkelförmig nach Norden abgehende Verlängerung (Planstraße A) als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt, um die innere Erschließung planungsrechtlich zu sichern.

Entlang der Hermesstraße sind Gehwege vorhanden. Entlang der Planstraße A sind Gehwege vorgesehen. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen wurden so festgesetzt, dass die Gehwege innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche liegen. Separate Radwege sind aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens nicht erforderlich.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die dem Erhalt und der Entwicklung der kleinräumig vorhandenen, städtebaulich wirksamen Grünstrukturen (Bäume, Gehölzflächen) und der Einbindung des Plangebietes in die Landschaft dienen.

Grundsätzlich ist der Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Bäume im § 5 der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) [12] geregelt. Den fachtechnischen Umgang mit dem Baumbestand regelt § 6 der Satzung.

Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

Anpflanz- und Erhaltungsgebot

Auf den mit Anpflanz- und Erhaltungsgebot festgesetzten Flächen sind Laubgehölze auf der gesamten Länge als Hecken mit einem Pflanzabstand von maximal 0,5 m und/oder Einzelbaumreihen mit einem Abstand von maximal 10,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1).

Entlang der Westseite des Gebietes ist ein ca. 8 m breites Pflanz- und Erhaltungsgebot vorgesehen. Diese gestalterischen Maßnahmen dienen dem Erhalt des Landschaftsbildes. Gleichzeitig wird eine positive Wirkung auf das Stadtklima und das Biotoppotential erzielt.

Mit der Umsetzung dieser Maßnahme soll ausgehend vom vorhandenen Baumbestand eine optische Abgrenzung des Plangebietes von der stark befahrenen Dessauer Straße erreicht werden. Die Maßnahme entspricht der Zielstellung des Landschaftsplans, vorhandene Biotope miteinander zu vernetzen, da sie einen Trittstein innerhalb des angestrebten Biotopverbundes bildet.

Außerdem trägt die Pflanzung zur Aufwertung des derzeit noch von einer diffusen Bebauung geprägten Landschaftsbildes bei (vgl. Teil II, Pkt. 2.1.2.6).

Eine Hecke mit heimischen Gehölzen stellt für viele Vögel auch innerhalb von Gewerbegebieten einen wertvollen Lebensraum dar. Sie nutzen die Hecke als Brut- und Nahrungsraum, aber auch als Ansitzwarte. Auch für Kleinsäuger und Insekten (z.B. Bienen) sind Hecken wertvoll.

Für das Plangebiet selbst dient die Pflanzung auch zur Abschirmung von Stäuben von der B 100 sowie von der S-Bahnstrecke.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist unzulässig, da für das Pflanzgebot ein ökologischer Ansatz verfolgt wird und Nadelgehölze nicht der potentiell natürlichen Vegetation des Plangebietes entsprechen.

Begrünung von Stellplätzen

Auf Parkplatzanlagen ist je 6 Stellplätze in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen mindestens ein Laubbaum aus heimischen Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 4,0 m² (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2).

Für Stellplätze ist eine angemessene Begrünung durch Laubbäume festgesetzt, um diese Bereiche in ihrem Gesamteindruck aufzuwerten. Diese Maßnahme dient der positiven Wirkung auf das Stadtklima und dem örtlichen Erscheinungsbild. Das Plangebiet ist aufgrund der dichten Bebauung und hochgradigen Versiegelung, mit Ausnahme einzelner Baumgruppen und Randgrün, ohne Vegetation.

Diese Maßnahme dient außerdem der Vermeidung von stärkeren durch die Versiegelung ggf. verursachten negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die Beschattung von versiegelten Flächen beeinflusst das Kleinklima positiv – die Bäume vermindern die Aufheizung, binden Staub und erhöhen die Luftfeuchtigkeit.

Insgesamt können diese Bäume entweder mit Baumscheibe direkt zwischen die Stellflächen, in Grünstreifen zwischen den Parkreihen und/oder am Rand der Stellplatzanlage, aber mit räumlichem Bezug zu derselben gesetzt werden.

Die Anzahl und die Verteilung der Bäume auf den Stellplatzflächen, die sich in dem Bezug zur Stellplatzzahl ausdrückt, hat die Entwicklung eines Kronendaches zum Ziel. Es wird dabei ein Kronendurchmesser der Bäume von 10 bis 12 m angenommen, so dass davon auszugehen ist, dass dann ein Großteil der Stellplätze nahezu überschattet wird.

Eine Baumscheibe von mind. 4 m² ist notwendig, um einen bestimmten Wurzelraum und damit einen Luft- und Wasseraustausch zu ermöglichen.

Erhalten werden sollen einzelne ortsbildprägende Bäume, z.B. die vorhandenen Linden an der südlichen Grenze des Plangebiets sowie einzelne Kastanien. Diese sind in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Sie sind zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen. Zur dauerhaften Erhaltung sind dabei in Bezug auf den Kronendurchmesser und den Wurzelraum entsprechende versickerungsfähige Baumscheiben auszubilden. Diese Maßnahme dient der Erhaltung des verbliebenen Biotoppotentiales, des Landschaftsbildes und des klimatischen Regenerationspotentiales.

6.6 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Bergbau

Zwischen 1856 und 1869 wurde in Teilen des Plangebietes im Untertagebau Braunkohle in Tiefen von 6,00 - 12,00 m abgebaut. Großflächige Senkungen infolge des Bergbaus sind nicht mehr zu erwarten. Punktuelle Setzungen, so genannte Tagesbrüche mit trichterförmigen Senkungen von 3,00 - 4,00 m Durchmesser, können jedoch nicht ganz ausgeschlossen werden. Im Zuge von Baumaßnahmen sind daher die örtlichen Bodenverhältnisse gutachtelich zu untersuchen und ggf. baulich-konstruktive Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden durchzuführen. Wenn bei Gründungsarbeiten bergmännische Anlagen zutage treten, sind die Arbeiten einzustellen und das Bergamt zu informieren.

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Der Unteren Bodenschutzbehörde liegen mehrere Gutachten zur Untersuchung des Altlastverdachtes im Plangebiet vor.

Durch einen Gutachter wurden im Bereich des Grundstückes Dessauer Straße 214 Belastungen des Bodens mit umweltrelevanten Schadstoffen im Boden und in der Bodenluft festgestellt [2]. Das Grundstück wurde ehemals hauptsächlich durch Autoreparaturwerkstätten genutzt (vgl. hierzu auch Teil II, Pkt. 2.1.2.2).

Aus diesem Grund ist das Grundstück Dessauer Straße 214 in der Planzeichnung als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Die festgestellte Bodenbelastung steht der geplanten Nutzung nicht entgegen. Weitere erforderliche Maßnahmen zur Untersuchung und eventuellen Sanierung der Bodenbelastung werden in nachfolgenden Verwaltungsverfahren festgelegt.

Die vorhandenen Gutachten können im Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) eingesehen werden.

Leitungsbestand

Nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurde der im Plangebiet und unmittelbar angrenzend vorhandene Bestand an Ver- und Entsorgungsleitungen entsprechend den Stellungnahmen der Versorgungsträger. Die erforderlichen Schutzabstände sind einzuhalten.

7 Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet ist *abwassertechnisch* über die vorhandenen Abwasserkanäle DN 450/DN 500 in der Dessauer Straße bzw. im Bereich des Dessauer Platzes sowie über die Verbindungsleitung DN 300 im nördlichen Bereich der Hermesstraße (Flurstück 4588/16), die wiederum die Verbindung zwischen dem vg. Kanal DN 450/DN 500 und einem privaten Kontrollschacht herstellt, erschlossen (siehe Planzeichnung). Das bestehende Kanalnetz entwässert im Mischsystem. Im Zuge der Neubebauung des Geländes ist die Verlegung von Abwasserkanälen in den geplanten Erschließungsstraßen erforderlich.

Im Plangebiet anfallende *Regenwässer* können nicht in der Örtlichkeit versickert werden, da das Plangebiet in ehemaligem Bergbaugebiet liegt und aufgrund mangelhafter Verfüllung der ehemaligen Stollen Wasser in Hohlräume einströmen und zu Unterspülungen oder Tagesbrüchen führen kann, die die Bebauung gefährden.
Auf Grund der hydraulischen Vorflutverhältnisse des Kanalnetzes im Bereich des Dessauer Platzes ist die einzuleitende Niederschlagsmenge des Gesamtgrundstückes (Hermesstraße 1-21 einschließlich des Grundstückes Äußere Hordorfer Straße 1) auf eine maximale Einleitmenge von 247 l/s zu begrenzen. Das bedeutet, dass zwingend ein Drosselorgan im Bereich des privaten Kontrollschachtes auf dem Flurstück 4588/16 einzubauen ist, dessen maximale Drosselleistung auf 247 l/s zu beschränken ist. Ergänzend sind bei der Planung des privaten Kanalnetzes entsprechende Regenrückhalteräume vorzusehen. Nach überschlägigen Berechnungen ergibt sich bei einer Regenhäufigkeit von n=0,2 und einer maßgebenden Dauer von 15 Minuten ein erforderliches Rückhaltevolumen von ca. 276 m³ (ohne Grundstück Äußere Hordorfer Straße 1).
Die Entwässerung des Grundstücks Äußere Hordorfer Straße 1 ist bei der Bemessung der abzuleitenden Niederschlagswassermengen hinsichtlich des Drosselorgans und der Rückhalteeinrichtungen mit einer Anschlusskapazität von ca. 20 l/s zu berücksichtigen.
Die geplanten Regenrückhaltmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die Versorgung des Plangebietes mit *Trinkwasser* ist gesichert. In der Hermesstraße verläuft eine Trinkwasserleitung DN 100, an die angebunden werden kann.

Die *Löschwasserversorgung* ist gesichert. Hydranten stehen am Dessauer Platz und in der Äußeren Hordorfer Straße zur Verfügung. Bei gleichzeitiger Nutzung jeweils eines Hydranten in der Hermesstraße und in der Äußeren Hordorfer Straße kann nach Auskunft der HWA GmbH aus dem örtlichen Netz eine Löschwassermenge von 96 m^3/h entnommen werden.

Durch den Vorhabenträger sind die durch die vorgesehene Entwicklung entstehenden Kosten für die Verbesserung der äußeren Erschließung (Ersatzneubau Anschlusskanal Hermesstraße) und für die Herstellung der inneren Erschließung zu übernehmen. Die Erschließungsleistungen sind in einem Vertrag zwischen Vorhabenträger und HWA GmbH zu regeln.

8 Flächenbilanz

Das Plangebiet (Bebauungsplan Nr. 75.1) gliedert sich in folgende Teilflächen:

Sondergebiet	2,6 ha
Gewerbegebiet	0,6 ha
Verkehrsfläche	0,3 ha
Gesamtfläche Plangebiet	3,5 ha

9 Planverwirklichung

Das Plangebiet befindet sich vollständig in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind daher im Plangebiet nicht erforderlich. Der im Zusammenhang mit dem geplanten SB-Warenhaus erforderliche Grunderwerb im Knotenpunkt Paracelsusstraße/Äußere Hordorfer Straße zum Zwecke des Knotenausbaus wird durch den Eigentümer des Hermes-Areals getätigt und an die Stadt Halle (Saale) übertragen. Hierzu hat der Vorhabenträger im Rahmen eines Erschließungsvertrages eine Verpflichtung übernommen.

Die Kosten für das Planverfahren trägt der Vorhabenträger. Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Halle (Saale) keine Kosten. Die Kosten für die innere und äußere Erschließung (Ausbau Knotenpunkt Paracelsusstraße/Äußere Hordorfer Straße) und die Grünordnungsmaßnahmen werden durch den Eigentümer des Hermes-Areals auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages übernommen. Dieser Vertrag ist Voraussetzung für die Baugenehmigung des Vorhabens SB-Warenhaus.

10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der geplanten Errichtung eines SB-Warenhauses wird ein städtebaulicher Missstand in diesem Stadteingangsbereich beseitigt. Durch die Neubebauung erfährt das Gebiet eine bauliche Abrundung und Aufwertung, die zugleich auch ein Anstoß sein soll für die weitere Entwicklung. Der Blick auf das markante Hermes-Gebäude als Orientierungspunkt bleibt erhalten. Des Weiteren wird mit dieser großflächigen Handelseinrichtung ein Beitrag zur qualitativen und quantitativen Angebotsverbesserung geleistet werden.

Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse der GfK vom September 2006 [6] wurde durch den Gutachter eingeschätzt, dass die geplante Ansiedlung eines SB-Warenhauses dazu beiträgt, Flächen- und Betriebsformendefizite im periodischen Bedarfsbereich abzubauen. Verbunden damit ist auch der Effekt, dass ein Teil der Kaufkraft im periodischen Bedarf, die derzeit aus dem Untersuchungsraum abfließt, zurück gewonnen werden könnte.

Sowohl die ermittelten sortimentsübergreifenden als auch die sortimentsspezifischen Umsatzumlenkungen wurden aus Gutachtersicht als verträglich eingestuft.

Bezüglich der ergänzend vorgesehenen Fachmärkte ist der Gutachter in der zugehörigen Auswirkungsanalyse vom März 2008 [7] zu dem Schluss gekommen, dass vor allem die untersuchte Variante, deren Hauptnutzer Getränke- und Zoofachmarkt bereits seit langem am Standort ansässig sind, als ökonomisch verträglich einzustufen ist.

Da der Gutachter aber im Wesentlichen die Umsatzumverteilungen untersucht hat, die nach jüngerer obergerichtlicher Rechtssprechung allein nicht geeignet ist, den Nachweis zu erbringen, dass schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt von Halle (Saale) nicht zu befürchten sind, wurden ergänzende Analysen seitens der Stadt vorgenommen. Im Ergebnis wird von der Stadt Halle (Saale) eingeschätzt, dass die im Gutachten untersuchte Größenordnung von 500 m² Verkaufsfläche für die primär innenstadtrelevanten Drogerie- und Textilfachmärkte für die Innenstadt von Halle (Saale) nicht verträglich ist. Deshalb erfolgte für diese Sortimente eine Beschränkung auf maximal 250 m² Verkaufsfläche, die eine Verdrängung von entsprechenden Fachmärkten aus der Innenstadt nicht befürchten lässt.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sind im Umweltbericht detailliert beschrieben.

Im Zusammenhang mit dem geplanten SB-Warenhaus ist ein Ausbau des Knotenpunktes Paracelsusstraße/Äußere Hordorfer Straße erforderlich. Die innere Erschließung ist mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m und beidseitigen mindestens 2 m breiten Gehwegen vorgesehen.

Im Ergebnis der Festsetzungen des Bebauungsplans ist festzustellen, dass durch die geplanten Ansiedlungen keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Positive Effekte sind für die Stadt Halle (Saale) auch insofern zu verzeichnen, dass mit der Umsetzung der Planung neue Arbeitsplätze entstehen werden.

Kosten entstehen der Stadt Halle (Saale) weder in der Phase der Planung noch bei der Realisierung des Vorhabens. Alle anfallenden Kosten werden auf der Grundlage von Verträgen durch den Eigentümer des Hermes-Areals übernommen.

B Teil II der Begründung - Umweltbericht

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

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans

Bezüglich des Standortes wird auf die Punkte 1, 2 und 4 (Teil I) des vorliegenden Begründungstextes verwiesen.

Die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich vor allem aus der beabsichtigten Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes am nordöstlichen Stadteingang von Halle (Saale). Durch die Neubauung wird das Gebiet eine bauliche Abrundung und Aufwertung erfahren, die zugleich auch ein Anstoß sein soll für die weitere Entwicklung.

Es werden ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist in beiden Gebieten mit 0,8 festgesetzt.

Das Planvorhaben bedingt verkehrstechnische Anpassungen der äußeren Erschließungsanlagen (Umbau Knoten Dessauer Straße/Paracelsusstraße/Äußere Hordorfer Straße). Die innere Erschließung des Plangebietes ist durch die Hermesstraße weitgehend gegeben. Sie wird ergänzt durch die Planstraße A.

Darüber hinaus erfolgen grünordnerische Maßnahmen, die der Strukturierung des Plangebietes und seiner Einbindung in den Landschaftsraum dienen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch folgende Festsetzungen gegliedert:

- Innerhalb des Geltungsbereiches werden ein *Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel* sowie ein *Gewerbegebiet* festgesetzt.
- Es werden *Verkehrsflächen* festgesetzt.
- *Grünordnerische Festsetzungen*: Es werden keine Grünflächen festgesetzt. Auf den Bauflächen werden Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen und/oder zur Neupflanzung von Bäumen getroffen. Darüber hinaus werden flächenhafte Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

Weiterführende Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind Pkt. 6 (Teil I) der vorliegenden Begründung sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

Die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB ist für das vorliegende Planverfahren nicht relevant, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Sicherung der städtebaulichen Qualität innerhalb des Plangebietes. Des Weiteren findet die Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) bei den Festsetzungen zur Erhaltung des vorhandenen Baumbestands Berücksichtigung.

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Sowohl der *Landschaftsplan* als auch der *Landschaftsrahmenplan* stellen das Plangebiet als Gewerbegebiet dar. Weitere auf das Gebiet bezogene planerische Aussagen werden nicht getroffen.

Dabei ist festzuhalten, dass die in Pkt. 5.2 (Teil I) der Begründung formulierten grünordnerischen Zielvorstellungen einen Rahmen inhaltlicher Art darstellen, auf deren Grundlage die grünordnerischen Festsetzungen erfolgen.

Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht sind nicht vorhanden.

2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

2.1.1 Plangebiet und weiterer Untersuchungsraum

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Stadtausgang in Richtung Bitterfeld südlich der Bundesstraße B 100. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt knapp 2 km. Naturräumlich gesehen liegt es außerhalb der Saaleaue im Bereich des sandlößbestimmten Halleschen Plateaus. Dieser Raum gehört zum Ebenen-Flachhanggefüge des Hochplateaus und ist aufgebaut aus saalezeitlichem Geschiebemergel. Das Plangebiet ist mit einer Neigung von 0°-3° nahezu eben und weist eine Höhenlage von ca. 116 m ü. HN auf.

Das Gebiet ist sowohl aus der Innenstadt als auch überregional gut erreichbar (ca. 5 Minuten zur Autobahn BAB 14, ca. 30 Minuten zum Flughafen Leipzig/Halle).

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um einen Altindustrie- bzw. –gewerbestandort. Auf der zu betrachtenden Fläche befand sich bis Mitte der 90er Jahre ein Unternehmen der Papierverarbeitung (Firma Hermes Druck und Papier). Seitdem wird der Standort nicht mehr für Produktionszwecke genutzt. Mehrere Gebäude wurden an verschiedene Nutzer vermietet; ein Teil der Bebauung wurde abgerissen.

Vor der Nutzung als Gewerbefläche wurde das Gelände bis etwa 1900 ackerbaulich genutzt. Zwischen 1856 und 1869 wurde in Teilen des Plangebietes Braunkohle abgebaut (Untertagebau). Zu Beginn des 20. Jahrhunderts begann die gewerblich-industrielle Nutzung des Areals. Hier befanden sich zu dieser Zeit der Produktionsstandort der Pianofortefabrik C. R. Ritter und die Fa. Hermes, ein Papier verarbeitender Betrieb mit Buchdruckerei und -binderei.

Auf dem südlichen Teil des Untersuchungsgebietes wurde ca. ab 1960 eine Reparaturwerkstatt für Fahrzeuge von Polizei und Armee errichtet. In den 80er Jahren wurde darüber hinaus eine Farbspritzhalle am Standort älterer Farbgebungs- und Entrostungseinrichtungen gebaut. Die Panzerwerkstatt existierte bis 1990. Von 1991 bis 1995 war auf dem Gelände eine Kfz-Verwertung und –Werkstatt ansässig; von 1995 bis 1998 wurde das Gelände von einem Abschleppdienst genutzt. Danach erfolgte keine Nutzung mehr [2]. Eine baurechtliche Nutzungsänderung liegt vor und Teile des Geländes wurden zeitweise vom heutigen Eigentümer dementsprechend vermietet.

Derzeit sind im Plangebiet u. a. ein Lebensmitteldiscounter, ein Zoofachmarkt und ein Getränkemarkt ansässig. Das Hermes-Hauptgebäude wird überwiegend von der Hochschule für Kunst und Design genutzt.

Eine natürliche bzw. naturnahe Umwelt ist auch im weiteren Untersuchungsraum nicht vorhanden. Allerdings befinden sich außerhalb des Plangebietes nordwestlich der Dessauer Straße, westlich der Paracelsusstraße und nördlich der B 100 Kleingartenanlagen.

2.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

2.1.2.1 Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Pflanzen und Tiere

Die eigentliche potentiell natürliche Vegetation des Untersuchungsraumes wurde beginnend mit landwirtschaftlicher Nutzung, durch die Bergbautätigkeit und im Weiteren aber vor allem durch die gewerblichen Nutzungen nachhaltig verändert.

Die potentiell natürliche Vegetation des Plangebietes ist der Traubeneichen-Hainbuchen-Wald. Eine natürliche oder naturnahe Vegetation ist im Plangebiet infolge der langjährigen Nutzung als Gewerbestandort nicht mehr vorhanden.

Bei den wenigen im Plangebiet verbliebenen Vegetationsbeständen handelt es sich um mehr oder weniger intensiv gepflegte Rasenflächen, Ruderalflächen sowie um angepflanzte Laub- und Nadelbäume (z.B. Kastanien, Linden) unterschiedlichen Alters. Die Bedeutung dieser Grünstrukturen ist aufgrund ihrer zumeist geringen Größe und oft isolierten Lage im Gebiet als relativ gering für den Arten- und Biotopschutz einzuschätzen.

Als Lebensräume für Pflanzen und Tiere sind im Rahmen dieser Betrachtung nur die wenigen Rasenflächen, verwilderten Grünflächen und Bäume zu nennen, wobei die Bäume auch Ansitzwarten bzw. Brutplätze für siedlungstolerante Vögel darstellen.

Im Plangebiet sind bis zu drei Turmfalkenfamilien durch Erhaltungs-/Bestandsschutzmaßnahmen des Eigentümers heimisch. Brutnachweise weiterer seltener Vogelarten sind jedoch in unmittelbarer Nähe der Hauptverkehrsachsen B 100 und S-Bahnstrecke aufgrund der Lärmbelastung nicht zu erwarten. Geeignete Ausweichquartiere in mittlerer und größerer Distanz zu den Verkehrsflächen sind vorhanden (angrenzende Kleingartenanlagen). Eine Betroffenheit von Brutbäumen und Ansitzwarten für die Avifauna kann somit weitestgehend vernachlässigt werden.

Hinsichtlich der Fauna ist im Rahmen dieses Umweltberichts keine gezielte Erfassung von einzelnen Arten erfolgt. Der geringe Anteil an Vegetationsflächen im Plangebiet lässt jedoch Rückschlüsse auf den faunistischen Artenbestand zu. Vorkommen von Bedeutung sind hier höchstwahrscheinlich nicht zu erwarten.

Biologische Vielfalt (Biodiversität)

Bei dem Plangebiet handelt es sich – wie bereits ausführlich dargelegt – um einen industriellen bzw. gewerblichen Altstandort. Nur sehr wenige Grün- und Freiflächen mit überwiegender Spontanvegetation bzw. Rasen sind vorhanden. Ihre ökologische Wertigkeit ist aufgrund der Vorbelastungen durch Gewerbe und Industrie als sehr gering einzuschätzen. Auch wenn die wenigen vorhandenen Großbäume durchaus Bedeutung für die Avifauna haben, sind die avifaunistische Vielfalt und die biologische Vielfalt insgesamt als sehr gering einzuschätzen.

Hinsichtlich des Biotopverbundes ist darauf zu verweisen, dass die außerhalb des Plangebietes vorhandenen großen Grünflächen (Kleingartenanlagen, Gehölzflächen im Bereich der Deutsche Rentenversicherung) ein Biotopverbundsystem für die Avifauna darstellen, das durch die Gewerbeflächen und die Verkehrstrassen unterbrochen wird. Jedoch wird eingeschätzt, dass eine Querung durch Vögel jederzeit möglich ist.

Bewertung

Tabelle 1: Bewertungsfaktoren Naturnähe/Strukturvielfalt/Artenvielfalt

Wertstufe	Standortbedingungen
gering	▪ nur vereinzelt natürliche Strukturen ▪ Gebiet ist überwiegend stark anthropogen überprägt ▪ vorrangig Sekundarbiotope ▪ Vorkommen an euryöken, artenarmen Tier- und Pflanzenarten ▪ keine Vorkommen an gefährdeten/geschützten Arten ▪ Wiederherstellung der Biotope in kurzer Zeit (<25 Jahre) möglich
mittel	▪ hoher Anteil natürlicher Strukturen ▪ Gebiet ist teilweise anthropogen überprägt ▪ Vorkommen von Primär- und Sekundarbiotopen ▪ Vorkommen an euryöken sowie zu geringeren Anteilen stenöken Tier- und Pflanzenarten ▪ mögliches Artenspektrum nur unvollständig vorhanden ▪ teilweise Vorkommen an gefährdeten/geschützten Arten ▪ Wiederherstellung der Biotope mittelfristig (25-50 Jahre) möglich
hoch	▪ natürliche Lebensräume ▪ keine anthropogene Überprägung ▪ ausschließlich Primärbiotope ▪ Vorkommen an euryöken sowie zu höheren Aneilen stenöken Tier- und Pflanzenarten ▪ mögliches Artenspektrum vollständig vorhanden ▪ zahlreiche Vorkommen gefährdeter/geschützter Arten ▪ zahlreiche Biotope können nicht wiederhergestellt werden oder nur langfristig (>50 Jahre)

Quelle: erstellt in Anlehnung an das Merkblatt zur UVS in der Straßenplanung der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist von untergeordneter Bedeutung, da starke anthropogene Überprägungen stattfanden.

Gefährdete oder geschützte Tier- und Pflanzenarten wurden innerhalb des Plangebietes nicht nachgewiesen.

Zusammenfassend lässt sich der Raum anhand des vorliegenden Datenbestandes sowie der Bewertung der Einzelkriterien hinsichtlich Fauna, Flora und Vielfalt als Gebiet mit geringer Bedeutung einstufen.

2.1.2.2 Boden

Das Plangebiet liegt naturräumlich gesehen außerhalb der Saaleaue im Bereich des sandlößbestimmten Halleschen Plateaus. Dieser Raum gehört zum Ebenen-Flachhang-gefüge des Hochplateaus und ist aufgebaut aus saalezeitlichem Geschiebemergel.

Vor der Nutzung als Gewerbefläche wurde das Gelände bis um etwa 1900 ackerbaulich genutzt und aus den Tschernosem/Braunerden aus Löß und Sandlöß über Geschiebelehm haben sich anthropogen stark veränderte Siedlungsböden entwickelt, die jedoch heute zu mehr als 80% versiegelt sind.

Die im gesamten Plangebiet vorgefundene anthropogene Auffüllung weist eine durchschnittliche Mächtigkeit von 2 m auf und ist unterschiedlich zusammengesetzt. Sie enthält bereichsweise Bauschutt, Asche oder Schlacke. Unter der Auffüllung lagern lokal humose Mutterbodenreste.

Unter diesen Deckschichten folgt als geologischer Untergrund der saalekaltzeitliche Geschiebemergel. Er kann unregelmäßige Einlagerungen von Schmelzwassersanden enthalten. Die Schichtunterkante des Geschiebemergels liegt in max. 15 m Tiefe. Darunter lagern tertiäre Sedimente, die Braunkohlenflöze enthalten. Die Braunkohle wurde im 19.

Jahrhundert im Tiefbau abgebaut. Im Westteil des Plangebietes sind unterirdische Hohlräume vorhanden, die auf den Altbergbau zurückgehen [2].

Für die Grundstücke Dessauer Straße 211 und 214 (heute Hermesstraße 1-21) liegen orientierende Altlastenuntersuchungen vor [2]. Dabei konnte für die *Dessauer Straße 211* festgestellt werden, dass keine umweltrelevant erhöhten Konzentrationen der analysierten nutzungsspezifischen Schadstoffe gefunden wurden.

Dagegen ist der Boden des Altstandortes *Dessauer Straße 214* bereichsweise mit Schadstoffen aus versickertem Öl sowie aus Lösungs- und Reinigungsmitteln verunreinigt. Außerdem sind lokal erhöhte Schwermetallkonzentrationen zu verzeichnen. Betroffen sind nach derzeitigem Erkenntnisstand vor allem die Bereiche Montagehalle, Farbspritzhalle (z. T.) und Öllager sowie die oberen 0,5 m des Untergrundes vieler Freiflächen. Eine exakte Eingrenzung kontaminierter Bereiche ist jedoch anhand der durchgeführten stichprobenartigen Untersuchungen nicht möglich. Mit bisher unentdeckten Schadstoffbelastungen des Bodens muss daher prinzipiell gerechnet werden. Die Bodenluft des Altstandortes ist, zumindest bereichsweise, mit BTEX-Verbindungen, insbesondere mit Benzol, belastet (vgl. hierzu auch Teil I, Pkt. 6.4 der Begründung).

Bewertung

Tabelle 2: Bewertungsfaktoren Natürlichkeitsgrad Boden

Wertstufe	**Standortbedingungen**
gering	▪ vollständig veränderter, überprägter Boden ▪ kein natürlicher Schichtenaufbau ▪ natürliche Bodenfunktionen sind nicht oder stark eingeschränkt möglich
mittel	▪ teilweise anthropogen überprägter Boden (z.B. lokale Verdichtung) ▪ natürlicher Schichtenaufbau ist vorhanden ▪ natürliche Bodenfunktionen sind, teilweise jedoch nur eingeschränkt, möglich
hoch	▪ Boden nicht anthropogen überprägt ▪ natürlicher Schichtenaufbau ▪ natürliche Bodenfunktionen sind uneingeschränkt möglich

Quelle: erstellt in Anlehnung an das Merkblatt zur UVS in der Straßenplanung der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.

Die im Planungsraum vorherrschenden Bodenverhältnisse sind bedingt durch die bereits genannten Vorbelastungen als stark anthropogen überprägt einzustufen. Ein natürlich gewachsener Schichtenaufbau des Bodens ist im oberen Bodenbereich nicht vorhanden (anthropogene Auffüllung).

Derartige Bodenstrukturen finden sich häufig in Altindustrie- bzw. Altgewerbegebieten, so dass sie hinsichtlich der Kriterien Seltenheit und Gefährdung als sehr gering zu bewerten sind.

Tabelle 3: Bewertungsfaktoren Erosionsgefährdung Boden

Wertstufe	**Standortbedingungen**
hoch	▪ fehlende bis nur spärlich ausgeprägte Vegetationsbestockung des Bodens ▪ großflächige, strukturlose Bereiche ▪ fehlende windbremsende Strukturen
mittel	▪ teilweise vorhandene Vegetationsbestockung des Bodens ▪ Flächen anteilmäßig mit gliedernden Strukturen ▪ windbremsende Strukturen teilweise vorhanden
gering	▪ vollständige Bedeckung des Bodens mit krautiger Vegetation ▪ kleinflächige, strukturreiche Bereiche ▪ windbremsende Strukturen vorhanden

Quelle: erstellt in Anlehnung an das Merkblatt zur UVS in der Straßenplanung der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.

Da die Flächen innerhalb des Plangebiets zu großen Teilen versiegelt sind, ist eine Erosionsgefährdung nicht relevant.

2.1.2.3 Wasser

Grundwasser

Das Plangebiet wird in Nord-Südrichtung von einer Wasserscheide gequert, die das Einzugsgebiet der Saale von dem der Reide trennt. Der Grundwasserflurabstand ist mit >5 m relativ hoch.

Die anthropogene Auffüllung weist je nach Zusammensetzung Grundwasser stauende bis Grundwasser leitende Eigenschaften auf. In gut durchlässigen Bereichen, die über undurchlässigen Schichten liegen, ist die Bildung von Stauwasser möglich.

Der Geschiebemergel weist eine geringe hydraulische Durchlässigkeit auf; er wirkt Grundwasser hemmend bis stauend. Lokal eingelagerte Schmelzwassersande können Schichtwasser führend sein. Bei älteren Bohrungen wurden in 5 bis 6 m Tiefe Wasser führende Sandlagen angetroffen. Die Fließrichtung innerhalb dieses lokalen Schichtwasserleiters ist möglicherweise nach Osten, zum Einschnitt der Bahnlinie hin gerichtet.

In sandigen Abschnitten der tertiären Sedimente im Liegenden des Geschiebemergels ist mit einer Grundwasserführung zu rechnen [2].

Im Plangebiet selbst bzw. angrenzend befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete und keine Grundwassermessstellen.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet gibt es keine oberirdischen Gewässer. Lediglich nach Starkregenfällen sind temporäre Kleinstgewässer (Pfützen) anzutreffen.

Bewertung

Tabelle 4: Bewertungsfaktoren Empfindlichkeit Grundwasserkörper

Wertstufe	**Standortbedingungen**
gering	▪ wasserundurchlässige Bodenschichten ▪ sehr hoher Grundwasserflurabstand ▪ hohe Speicher- und Regulationsfunktion des Bodens
mittel	▪ geringe Wasserdurchlässigkeit der Bodenschichten ▪ mittlerer Grundwasserflurabstand ▪ mittlere Speicher- und Regulationsfunktion des Bodens
hoch	▪ stark wasserdurchlässige Bodenschichten ▪ geringer Grundwasserflurabstand ▪ geringe Speicher- und Regulationsfunktion des Bodens

Quelle: erstellt in Anlehnung an das Merkblatt zur UVS in der Straßenplanung der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.

Insgesamt ist das Grundwasser im Plangebiet wegen der Überlagerung durch den gering durchlässigen Geschiebemergel relativ gut gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe geschützt [2].

Die Grundwasserdynamik ist in Teilen des Plangebietes aber möglicherweise durch die Änderung der Bodenschichtenfolge infolge des Bergbaubetriebes verändert. Die Folge davon kann sein, dass im Detail nicht generell von einem guten Schutz auszugehen ist, sondern dieser kann möglicherweise standortabhängig variieren.

2.1.2.4 Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Mitteldeutschen Trockengebietes, mit Jahresniederschlägen zwischen 450 mm und 500 mm.

Lufthygienische Vorbelastungen ergeben sich z. B. durch den Fahrzeugverkehr der das Plangebiet tangierenden Bundesstrasse B 100, der Paracelsusstraße und der Dessauer Straße (mit einem Fahrzeugaufkommen zwischen 10.000 und 30.000 Fahrzeugen pro 24 Stunden) sowie in geringem Umfang durch Hausbefeuerung. Der Luftbelastungsindex liegt im östlichen Teil des Plangebiets zwischen 0,25 und 0,90, während er im westlichen Teil zwischen 0,9 und 2,90 liegt [11].

Messungen zur Feinstaubbelastung des Plangebietes liegen nicht vor. Die nächstliegende Messstelle Halle/Verkehr steht in der Merseburger Straße (Höhe ComCenter) in der Nähe des Riebeckplatzes. Dort ist aber aufgrund des Zusammentreffens von mehreren überregionalen Verkehrsströmen eine wesentlich höhere Verkehrsbelegung und somit auch eine wesentlich höhere Feinstaubbelastung zu verzeichnen. Die zulässigen Grenzwerte im Bereich der Immissionsmessstation Riebeckplatz/Merseburger Straße wurden in den Jahren 2003 bis 2006 jeweils an mehr als an 35 Tagen (zulässige Zahl der Tage mit Überschreitungen) überschritten. Im Jahr 2008 wurden die Grenzwerte bisher an 7 Tagen überschritten (Stand 18.02.). Rückschlüsse auf die Feinstaubbelastung des Plangebietes sind nicht möglich.

Akustische Beeinträchtigungen erfolgen z. B. durch das Verkehrsaufkommen der Dessauer Straße und des Dessauer Platzes sowie durch den Schienenverkehr nordöstlich des Gebietes.

Durch den hohen Versiegelungsgrad weist das Gebiet keine lufthygienische/klimatische Ausgleichsfunktion auf. Im Gebiet sind keine Frischluftschneisen vorhanden.

Bewertung

Tabelle 5: Bewertungsfaktoren klimatische Funktionen

Wertstufe	Standortbedingungen
gering	▪ hoher Versieglungsgrad ▪ kein Gehölzbestand ▪ Gebiet mit hohen Belastungen durch Immissionen (Abgase)
mittel	▪ geringer Versiegelungsgrad ▪ anteilmäßig Gehölzbestand ▪ Gebiet mit geringen Belastungen durch Immissionen (Abgase)
hoch	▪ Flächen vollständig unversiegelt ▪ umfangreicher Gehölzbestand ▪ Gebiet ohne Immissionsbelastungen

Quelle: erstellt in Anlehnung an das Merkblatt zur UVS in der Straßenplanung der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktionen ist im Vergleich zu benachbarten Gebieten von untergeordneter Bedeutung. Die überwiegend versiegelten Flächen bilden lokalklimatisch Wärmeinseln. Lufthygienische Wohlfahrtswirkungen sind durch den sehr geringen Bestand an Gehölzen innerhalb des Plangebietes ohne Bedeutung.

2.1.2.5 Wirkungsgefüge zwischen 2.1.2.1-2.1.2.4

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungsprozessen und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten

Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auch im vorliegenden Plangebiet bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern *Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser sowie Klima und Luft*. An dieser Stelle soll auf wesentliche eingegangen werden:

Die starke Versiegelung und anthropogene Überprägung des Bodens wirken sich negativ auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aus, da viele Tiere und Pflanzen keinen angemessenen Lebensraum finden.

Daneben beeinflusst die Versiegelung des Bodens auch das Klima, da es zur Überwärmung der versiegelten Flächen führt. Die wenigen unversiegelten Flächen tragen lokalklimatisch nicht zur Kaltluftentstehung bei.

Die Lebensqualität für den Menschen und die Aufenthaltsqualität eines städtischen Raumes hängen entscheidend von den Schutzgütern Klima, Luft und Pflanzen ab. Diese sind durch das hohe Verkehrsaufkommen z. B. in der Dessauer Straße, im Bereich des Dessauer Platzes und auf der B 100 und die daraus resultierenden Emissionen sowie den geringen Anteil an Grünflächen einschließlich ihrer fehlenden gestalterischen Qualität sehr beeinträchtigt.

2.1.2.6 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Plangebiet ist mit einer Neigung von 0° - 3° nahezu eben und weist eine Höhenlage von ca. 118 m ü. NHN auf. Es ist insgesamt gewerblich bzw. industriell überprägt. Die Umgebung wird bestimmt durch Hauptverkehrstrassen und das dominante Hermes-Gebäude. Neben den bereits genannten visuellen Beeinträchtigungen führt weiterhin der Lärm dazu, dass das Plangebiet keinerlei Erholungsfunktion aufweist. Sowohl die nordöstlich des Plangebiets verlaufenden Bahntrassen (S-Bahn, Hauptstrecke) sowie die tangierenden Hauptverkehrsstraßen Dessauer Straße/Dessauer Platz und Bundesstraße B 100 bedingen eine starke Verlärmung.

Einrichtungen bzw. Strukturen zur Erholung sind vor Ort nicht vorhanden.

Bewertung

Tabelle 6: Bewertungsfaktoren Erholungseignung/Landschaftsbild

Wertstufe	Standortbedingungen
gering	▪ fehlende Ausstattung mit Strukturen/Angeboten zur Erholungsnutzung ▪ keine bzw. nur vereinzelt gliedernde Grünstrukturen ▪ hoher Grad der visuellen, akustischen und stofflichen Vorbelastungen ▪ unzureichende Erschließungsmöglichkeiten
mittel	▪ anteilmäßige Ausstattung mit Strukturen/Angeboten zur Erholungsnutzung ▪ anteilmäßig gliedernde Grünstrukturen ▪ vereinzelte visuelle, akustische und stoffliche Vorbelastungen ▪ teilweise Erschließungsmöglichkeiten
hoch	▪ hohe Ausstattung mit Strukturen/Angeboten zur Erholungsnutzung ▪ zahlreiche gliedernde Grünstrukturen ▪ keine visuellen, akustischen und stofflichen Vorbelastungen ▪ Gebiet voll erschlossen

Quelle: erstellt in Anlehnung an das Merkblatt zur UVS in der Straßenplanung der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.

Das Landschaftsbild dieses naturfernen Gewerbegebietes ist von geringer Vielfalt und weist keinerlei Erholungseignung auf. Dies resultiert vorrangig aus der Armut an gliedernden Landschaftsstrukturen sowie den akustischen Beeinträchtigungen durch nahe gelegene Verkehrs- bzw. Bahntrassen. Prägnante Sichtbeziehungen bestehen zu dem kulturhistorisch

wertvollen Hermes–Gebäude. Prägnante Sichtbeziehungen zu Bereichen besonderer landschaftlicher Schönheit existieren nicht. Der Standort weist keine naturräumlichen Eigenarten auf.

2.1.2.7 Mensch

Bei dem Betrachtungsraum handelt es sich um einen ehemaligen Industrie- und Gewerbestandort, der u. a. mit einem papierverarbeitenden Betrieb und einer Kfz-Reparaturwerkstatt bebaut war. Zahlreiche Gebäude sind nach Nutzungsaufgabe zurückgebaut worden.

Erholungs- und Freizeitfunktionen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden, da die Fläche keinerlei Erholungseignung aufweist (kaum Vegetation, keine Wasserflächen, etc.). Auch ein Radverkehrskonzept gibt es für das Plangebiet nicht.

Das Schutzgut Mensch wird beeinträchtigt durch das hohe Verkehrsaufkommen der tangierenden Hauptverkehrsstraßen und die damit im Zusammenhang stehenden Luftschadstoffemissionen.

Im Plangebiet kommt es aufgrund des Verkehrslärms zu Überschreitungen der Orientierungsrichtwerte der DIN 18005 Teil 1 ´Schallschutz im Städtebau´. Das Gebiet des Hermes-Areals soll dennoch neu bebaut werden, da damit ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden kann (vgl. hierzu Pkt. 2.3.2).

Die Auswirkungen der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 vorhandenen Betriebe auf die umgebende Bebauung wurden gutachterlich untersucht. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Immissionswerte an empfindlichen Bereichen wie Kleingärten und Wohngebäuden an der Paracelsusstraße deutlich unter den für Misch- und Gewerbegebiete zulässigen Orientierungswerten liegen. Auch die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden noch eingehalten (vgl. hierzu Pkt. 2.3.2).

Bewertung

Wie die Ausführungen zeigen, handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Standort, der durch die frühere und jetzige gewerbliche und industrielle Nutzung einer starken Vorbelastung unterliegt. Darüber hinaus sind durch die tangierenden Verkehrstrassen z. B. der Dessauer Straße, des Dessauer Platzes, der B 100 und der S-Bahn sowie der Fernbahnstrecke Lärmbelastungen zu verzeichnen.

Von den geplanten Bauflächen können darüber hinaus Beeinträchtigungen durch Emissionen auftreten. Hier sind insbesondere Lärmemissionen, die durch den entsprechenden Liefer- und Kundenverkehr verursacht werden, zu nennen.

Ausgehend von den Verkehrstrassen ist auch mit Staubemissionen zu rechnen. Diese können jedoch nicht quantifiziert werden, da sich im Umfeld des Plangebiets keine Meßstellen befinden.

2.1.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das so genannte Hermes-Gebäude (Hermesstraße 1-21, früher Dessauer Straße 211-214) steht als Baudenkmal nach Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt unter Schutz. Das Fabrikgebäude in strengen Jugendstilformen wurde zwischen 1909 und 1916 ursprünglich für die Pianofortefabrik C.R. Ritter errichtet (vgl. auch Teil I, Pkt. 4.2).

Weitere Kulturgüter sind nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht vorhanden.

Sachgüter bestehen in Form der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Gebäude.

Bewertung

Es sind keine Beeinträchtigungen für das denkmalgeschützte Gebäude zu erwarten.

2.1.2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Tab. 7: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet

Lese-richtung ⇓	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- u. Sachgüter
Mensch		+	+	0	0	0	0	+	0
Pflanzen	-		+	+	0	0	0	+	0
Tiere	-	+		+	0	0	0	+	0
Boden	0	+	+		0	0	0	0	0
Wasser	-	0	0	-		0	0	0	0
Klima	-	+	+	0	0		0	+	0
Luft	0	+	+	0	0	+		+	0
Landschaft	0	++	0	0	0	+	0		+
Kultur- u. Sachgüter	0	0	0	0	0	0	0	+	

-- stark negative Wirkung / - negative Wirkung / 0 neutrale Wirkung / + positive Wirkung / ++ sehr positive Wirkung

In der vorstehenden Tabelle ist aus planerischer Sicht dargestellt, welche Wirkungen von den einzelnen Schutzgütern bezogen auf andere ausgehen. Das ist wie folgt zu erläutern:

Von einer stark negativen Wirkung wäre beispielsweise auszugehen, wenn es in größerem Umfang zu Neuversiegelungen von Böden durch den Einfluss des Menschen kommt. Andererseits ist beispielsweise durch Anpflanzungen, wie sie mit den Baumpflanzungen in Zuordnung zu den Stellplätzen im Plangebiet vorgesehen sind, eine stark positive Wirkung in einem bisher fast vollständig versiegelten Areal verbunden. Neutrale Wirkung bedeutet im zu betrachtenden Planungsfall, dass der gegenseitige Einfluss nicht relevant ist.

Auch im vorliegenden Plangebiet bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. An dieser Stelle soll auf wesentliche eingegangen werden:

Die im Plangebiet vorgefundene Situation, die durch eine starke Versiegelung, aber auch durch partielle Bodenverunreinigungen gekennzeichnet ist, wurde im Laufe der letzten ca. 100 Jahre durch den Menschen hervorgerufen.

Die starke Versiegelung und die anthropogene Überprägung des Bodens wirken sich negativ auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aus, da viele Tiere und Pflanzen keinen angemessenen Lebensraum finden.

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, Stadtbild und Pflanzen ab. Diese sind durch das hohe Verkehrsaufkommen der an das Plangebiet angrenzenden Verkehrstrassen (Hauptverkehrsstraßen, Bundesstraße, Bahnstrecken) und der daraus resultierenden Emissionen sowie des geringen Anteils an Grünflächen mit stadtgestalterischer Qualität beeinträchtigt.

2.1.2.10 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Schutzgebiete i. S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Im Rahmen der Bestandserfassung wurden auch keine gemäß FFH-Richtlinie zu schützenden Arten (Anhang I der Richtlinie) bzw. auch keine Arten von gemeinschaftlichem Interesse (Anhang II der Richtlinie) sowie keine in der Richtlinie genannten Tierarten festgestellt. Weiterhin liegen auch keine Hinweise auf ein Vorkommen in Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie aufgeführten Vögel im Untersuchungsgebiet vor.

2.1.2.11 Weitere Schutzgebiete

Im gesamten Plangebiet befinden sich keine weiteren Schutzgebiete und -objekte.

2.1.2.12 Zusammenfassende Bewertung

Der im Plangebiet durch die gewerbliche und industrielle Überprägung vorherrschende hohe Versiegelungsgrad bedingt, 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. Der Mangel an raumbildenden Grünstrukturen und die vorhandenen Zweckbauten beeinflussen das Orts- und Landschaftsbild negativ.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die geplante Nutzung des Standortes hinsichtlich Natur und Landschaft keine wertvollen Bereiche in Anspruch genommen werden. Eine Entwicklungsmöglichkeit des Raumes hinsichtlich Vernetzung mit benachbarten, für den Naturschutz wertvollen Flächen bestehen durch die trennende Wirkung der Verkehrstrassen kaum.

Für das Schutzgut Mensch kann eine hohe Vorbelastung der Fläche durch angrenzende Verkehrsimmissionen festgestellt werden. Beachtet werden muss auch, dass durch Lärm und Beeinträchtigung der Luftqualität gesundheitliche Beeinträchtigungen für die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen auftreten können (benachbarte Wohnhäuser in der Paracelsusstraße und Kleingärten).

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

2.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

2.2.1.1 Vorhabenunabhängiges Zielkonzept

Das vorhabenunabhängige Zielkonzept orientiert sich an den übergeordneten Leitbildern des Landschaftsrahmen- sowie des Landschaftsplanes. Hier sind insbesondere zu nennen:

- Erhalt und Neuschaffung zusammenhängender Freiraum- und Grünstrukturen und ihre Anbindung an angrenzende lokale Raumstrukturen im Hinblick auf eine Biotopvernetzung bzw. des Biotop- und Artenschutzes,
- Minimierung der Belastung von Boden- und Grundwasserverhältnissen,
- Erhaltung des klimatischen Regenerationspotentials.

2.2.1.2 Vorhabenbezogenes Zielkonzept

Mit der Neuordnung und Erschließung des Plangebietes erfolgt eine Differenzierung des derzeitig ökologisch geringwertigen Areals in Bereiche, die als zukünftige Verkehrsflächen, Sondergebiete bzw. Gewerbegebiete beibehalten werden und in Bereiche, die als ökologisch höherwertige Grünstrukturen zu erhalten und zu entwickeln sind.

Im vorhabenbezogenen Zielkonzept sollen die vorgenannten Ziele durch den weitestgehenden Erhalt der nur noch kleinräumig vorhandenen aber z. T. ortsbildprägenden Gehölzstrukturen (z. B. Kastanien, Linden) und die Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum durch ein an der Westseite des Gebietes festgesetztes ca. 8 m breites Pflanz- und Erhaltungsgebot umgesetzt werden.

Durch den hohen Versiegelungs- und Bebauungsgrad des Plangebietes sind die meisten naturräumlichen Potentiale und Schutzgüter bereits nur noch sehr eingeschränkt funktionstüchtig. Als Zielvorstellung gilt deshalb, diesen Zustand, wenn nicht zu verbessern, dann jedoch zumindest nicht weiter zu verschlechtern.

Dazu trägt die Festsetzung zur Begrünung der Stellplätze wesentlich bei, da diese aufgrund der geplanten Einzelhandelsnutzungen zukünftig einen nicht unwesentlichen Anteil des Plangebietes einnehmen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen haben zugleich einen positiven Einfluss auf das Landschaftsbild und die kleinklimatischen Verhältnisse, da sie zur Strukturierung der Landschaft beitragen.

2.2.1.3 Zielkonzept für die weitere Entwicklung von Natur und Landschaft im Umfeld des Plangebietes

Das Zielkonzept für die weitere Entwicklung im Umfeld des Plangebietes sieht im Wesentlichen den Erhalt der vorhandenen Strukturen vor, die überwiegend durch die vorhandenen Kleingartenanlagen geprägt werden.

Darüber hinaus ist die Anpflanzung von straßenbegleitenden Baumpflanzungen entlang der Hauptverkehrsstraßen erklärtes Planungsziel.

2.2.2 Konfliktanalyse

2.2.2.1 Planungsprognose

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen aufgrund des hohen derzeitigen Versiegelungsgrades nicht dazu, dass zusätzlich offene Böden versiegelt werden. Somit sind auch keine Verluste von Vegetationsbeständen, von wichtigen Bodenfunktionen und keine Verminderung der Grundwasserneubildung zu erwarten.

Die Fahrzeugbewegungen im Plangebiet werden durch den Kundenverkehr und den Lieferverkehr zunehmen. Dieses wurde im Rahmen der vorliegenden Schallimmissionsprognosen berücksichtigt.

Unzumutbare Schallemissionen mit Auswirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen können durch die Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz vermieden werden (vgl. hierzu Pkt. 2.3.2). Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes sowie eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel ist sichergestellt, dass Schadstoffbelastungen vermieden werden, da sich weder in einem Gewerbegebiet noch in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel auf Grund des Gebietscharakters Betriebe ansiedeln dürfen, die einer Genehmigung nach BImSchG bedürfen.

Der sachgerechte Umgang mit Abwasser ist durch ihre beabsichtigte Einleitung in das zentrale Entsorgungssystem der Stadt gewährleistet. Die Schmutzwässer und die Straßenentwässerung werden über die Kanalisation der zentralen Abwasserbehandlung zugeführt. Der Anbindepunkt für die Übergabe in das öffentliche Netz befindet sich in der Hermesstraße.

Aufgrund der Bodenbelastungen und der früheren bergbaulichen Nutzung ist es nicht angeraten, das im Plangebiet anfallende Regenwasser zu versickern. Deshalb wird es ebenfalls in das öffentliche Netz eingeleitet (vgl. hierzu Teil I, Pkt. 4.4 und 7 der Begründung).

Zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie werden im Rahmen dieses Bebauungsplans keine Festsetzungen getroffen werden. Die Entscheidung über die Art der Energieversorgung obliegt dem jeweiligen Bauherrn.

Die allgemeinen Ziele des Landschaftsplans wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht sind nicht vorhanden.

2.2.2.2 Status-quo-Prognose

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre ein schlechterer Zustand der Umwelt zu erwarten, da insbesondere die grünordnerischen Maßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbildes (Stadtbildes) und zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen.

Durch die Festsetzungen zum Schallschutz sind bei wesentlichen Änderungen an Gebäuden Verbesserungen im Vergleich zum Ist-Zustand zu erwarten.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Gemäß § 1a BauGB ist in Verbindung mit § 18 und 21 BNatSchG im vorliegenden Plangebiet die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Unabhängig davon werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die dem Erhalt und der Entwicklung der kleinräumig vorhandenen, städtebaulich wirksamen Grünstrukturen (Bäume, Gehölzflächen) sowie der Einbindung des Plangebietes in die Landschaft dienen.

2.3.1 Maßnahmenkonzept

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historischen gewachsenen Artenvielfalt kann durch verschiedene Festsetzungen erfolgen.

Die grünordnerischen Maßnahmen im Planbereich basieren auf den genannten Entwicklungszielen. Die Ziele sollen im Wesentlichen durch Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB), die auf den Baugrundstücken festgesetzt werden, verwirklicht werden.

Die grünordnerischen Maßnahmen haben auch Auswirkungen auf andere Schutzgüter. Durch die Pflanzungen wird z. B. das Mikroklima verbessert, die Staubbindung und die Frischluftproduktion erhöht.

Für die Pflanzflächen sind derzeit versiegelte Flächen zu entsiegeln, was zu einer – wenn auch geringfügigen – Verbesserung für das Schutzgut Boden und das Schutzgut Wasser führt.

Mit der verminderten Aufheizung der Flächen durch die Überkronung mit Bäumen erhöht sich auch die Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebietes, was positive Effekte für das Schutzgut Mensch mit sich bringt.

Bezüglich der grünordnerischen Festsetzungen wird auf Pkt. 6.5 (Teil I) der Begründung verwiesen.

2.3.2 Maßnahmen zum Immissionsschutz

Textliche Festsetzung Nr. 3.1

Im Ergebnis der für das Plangebiet durchgeführten ersten schalltechnischen Untersuchung [4] wurde festgestellt, dass es zu Überschreitungen der Orientierungsrichtwerte der DIN 18005 Teil 1 ´Schallschutz im Städtebau´ aufgrund des Verkehrslärms kommt. Das Gebiet des Hermes-Areals soll dennoch neu bebaut werden, da damit ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden kann.

Bei der hinreichenden Berücksichtigung des Schallschutzes kommt es darauf an, die Zumutbarkeitsgrenze der Immissionsbelastung i. S. d. § 15 BauNVO nach der konkreten Schutzwürdigkeit und –bedürftigkeit der im Plangebiet zulässigen Vorhaben zu definieren. Dafür sind wiederum die faktischen und plangebenden Immissionsvorbelastungen maßgeblich, d.h., die Zumutbarkeitsschwelle ist in bereits lärmvorbelasteten Gebieten, wie in diesem Fall, regelmäßig höher anzusetzen. Dabei soll allerdings eine Verschlechterung der Ausgangssituation vermieden und eine Verbesserung angestrebt werden.

Zur Konkretisierung dieser Anforderungen können die bestehenden Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 ´Schallschutz im Städtebau´ als Anhaltspunkte herangezogen werden. (Hinweis: In Anwendung der DIN 18005 Teil 1 ´Schallschutz im Städtebau´ wurden für das festgesetzte Sondergebiet folgende Orientierungswerte aufgrund der Nutzung Großflächiger Einzelhandel in Anlehnung an die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete angenommen: tags 65 dB (A) und nachts 50 dB (A).)

Nach der Schallimmissionsprognose ist am äußersten westlichen Rand des Plangebietes entlang des Dessauer Platzes, im festgesetzten Gewerbegebiet, von einer maximalen Belastung von 75 – 80 dB (A) tags und 65 – 70 dB (A) nachts auszugehen. Das bedeutet gegenüber den Orientierungswerten der DIN 18005 Teil 1 ´Schallschutz im Städtebau´ für Gewerbegebiete eine Überschreitung um 10 – 15 dB (A) tags und nachts. In den verbleibenden Bereichen des Plangebietes werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete tags um 0 – 5 dB (A) und nachts um 0 - 10 dB (A) überschritten.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwand und/oder –wall aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im vorliegenden Fall nicht möglich sind, werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 ´Schallschutz im Hochbau´ festgesetzt. Diese gelten für wesentliche bauliche Veränderungen bzw. Neubauten. Als Bemessungsgrundlage dafür dient der Schallimmissionsplan der Stadt Halle (Saale) mit dem aktuell vorhandenen Prognosehorizont für die Quellen Straßen-, Straßenbahn- und Schienenverkehr.

Textliche Festsetzung Nr. 3.2

Für den geplanten großflächigen Einzelhandel (SB-Warenhaus) wurde im Rahmen eines weiteren Schallgutachtens [5] die Schallimmissionsbelastung für die am nächsten gelegene schutzwürdige Nutzung ermittelt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass es durch verschiedene Schallschutzmaßnahmen möglich ist, die geltenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm um 6 dB (A) zu unterschreiten. Laut TA Lärm, Abschnitt 3.2.1, darf die Genehmigung für eine zu beurteilende Anlage aufgrund der Vorbelastung nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Das ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB (A) unterschreitet. Daher wird festgesetzt, dass das SB-Warenhaus so zu errichten und zu betreiben ist, dass es diesen Sachverhalt erfüllt.

Die Auswirkungen der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 vorhandenen Betriebe auf die umgebende Bebauung wurden gutachterlich untersucht [3]. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Geräuschimmissionen an empfindlichen Bereichen wie Kleingärten und Wohngebäuden an der Paracelsusstraße deutlich unter den für Misch- und

Gewerbegebiete zulässigen Immissionsrichtwerten liegen. Auch die Immissionsrichtwerten für allgemeine Wohngebiete werden noch eingehalten.

2.3.3 Sonstige Maßnahmen

Sonstige Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für dieses Plangebiet nicht. Es handelt sich, wie bereits ausgeführt, um eine Teilfläche eines historisch gewachsenen Standortes, der bereits seit ca. 100 Jahren einer industriellen und gewerblichen Nutzung unterliegt. Von daher sind zahlreiche Vorbelastungen zu verzeichnen. Insbesondere ist im Hinblick auf Standortalternativen die vollständige anthropogene Überprägung des Bodens zu nennen. Es ist kein natürlich gewachsener Boden mehr anzutreffen. Zudem ist der Standort bereits weitgehend erschlossen und bebaut.

Da bereits im Umfeld des Plangebietes eine Nachnutzung der Altindustrieflächen eingesetzt hat, ist eine Förderung des Standortes durch die geplanten Nutzungen sinnvoll.

Standortalternativen wären andere Sonderbauflächen und Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Halle (Saale). Diese stehen jedoch nur in eingeschränktem Umfang für Einzelhandels- und Gewerbeansiedlungen zur Verfügung bzw. sie sind nicht für die geplanten Nutzungen geeignet.

Es ist im Sinne einer ökologischen Stadtplanung nicht sinnvoll, einen bereits versiegelten und überprägten Standort aufzugeben und neue Planungen auf bisher unbebauten Standorten mit noch weitgehend natürlichen Böden zu initiieren.

Damit entspricht die Revitalisierung dieses Standortes dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Ausweisungen von Bauflächen auf der „Grünen Wiese“ werden mit der geplanten Entwicklung des Gebietes im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung verhindert.

Planinhalte

Auch hinsichtlich der Planinhalte bestehen keine grundsätzlichen Alternativen. Aufgrund der früheren Nutzungen (Papierverarbeitung, Kfz-Werkstatt usw.) ist von erheblichen Vorbelastungen der Fläche auszugehen. Neben einer vollständigen Überprägung des Bodens besitzt der Standort auch kaum eine Bedeutung mehr für Natur und Landschaft. Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen im Umfeld ist weder eine Nutzung für den Wohnungsbau noch die großräumige Entwicklung von Natur und Landschaft angezeigt.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der angrenzenden Nutzungen ist eine Weiternutzung als Sondergebiet und Gewerbefläche sinnvoll.

Planungsalternativen bestehen hinsichtlich des *Maßes der baulichen Nutzung*. Es ist beabsichtigt, eine Grundflächenzahl (GRZ) festzusetzen. Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in derartigen Sondergebieten und Gewerbegebieten liegt laut § 17 BauNVO bei 0,8.

Es liegt im Ermessen der Stadt, die GRZ mit 0,8 festzusetzen und damit eine dichte Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einen hohen Versiegelungsgrad zu ermöglichen. Damit wird einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, andererseits werden die Möglichkeiten zur Durchgrünung des Gebietes gemindert. Alternativ besteht die Möglichkeit, für das gesamte Plangebiet bzw. Teile davon eine geringere GRZ festzusetzen.

Die Stadt hat sich im Rahmen des Entwurfsprozesses eingehend mit dieser Problematik auseinander gesetzt. Dabei waren insbesondere die Lage des Plangebietes am Stadteingang aus Richtung Bitterfeld und unmittelbar an der Bundesstraße B 100 sowie seine industrielle Vorprägung zu berücksichtigen. Aus der Lage im Stadteingangsbereich ergibt sich, dass das Plangebiet aus stadtgestalterischen Gründen nicht für die Ansiedlung von flächenintensiven Gewerbebetrieben geeignet ist. Andererseits ist aber die Lage unmittelbar an der B 100 als positiver Standortfaktor zu werten. Die Stadt Halle (Saale) hat sich unter Berücksichtigung der geringen Größe des Plangebietes entschieden, für das Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 festzusetzen.

Alternative Planungsmöglichkeiten hinsichtlich der Erschließung des Plangebietes bestehen nicht, da die Erschließungsanlagen - mit Ausnahme der Planstraße A - bereits vorhanden sind.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

3.1.1 Methodik

Laut der Anlage 1 zum UVPG ist für das geplante Vorhaben (*SB-Warenhaus*) eine allgemeine *Vorprüfung des Einzelfalls* erforderlich. Daher wurde eine überschlägige Prüfung dahingehend durchgeführt, ob das geplante Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hat. Die Prüfung erfolgte anhand der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien, die die Merkmale des Vorhabens, den Standort und die Merkmale der möglichen Auswirkungen des Vorhabens erfassen. Zur Feststellung der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens war im Rahmen des so genannten „Screening“-Verfahren zu entscheiden, ob entsprechend den Auswahlkriterien der Anlage 2 zum UVPG im Einzelfall eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Es wurde durch die zuständige Behörde unter Berücksichtigung der jeweils relevanten Kriterien eingeschätzt, dass das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hat. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht durchzuführen.

Des Weiteren wurden zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft die Schutzgüter erfasst und bewertet. Dazu erfolgte eine Bestandskartierung hinsichtlich der Bodennutzung und des vorhandenen Vegetationsbestandes, die Auswertung vorhandenen Kartenmaterials (z.B. von Klimakarten, geologischen Karten) sowie der vorliegenden Gutachten.

Im Rahmen des behördeninternen *Scopings* haben sich die beteiligten Fachbereiche zum Umfang und zum erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung geäußert. Darüber hinaus wurden die bereits vorliegenden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ausgewertet. Aus beiden Schritten haben sich keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit weiterer vertiefender Untersuchungen ergeben.

Die Maßnahmendefinition der grünordnerischen Maßnahmen greift fachlich auf die allgemeinen Ziele des Landschaftsplans zurück.

Für die Aussagen zum Schutzgut Boden und Wasser stand die orientierende Untersuchung zu den Altstandorten zur Verfügung [2]. Des Weiteren wurden die im Rahmen des Scopings eingegangenen Stellungnahmen der städtischen Fachbereiche berücksichtigt.

Die Aussagen zum Schutzgut Mensch stützen sich auf die vorliegenden Schallgutachten [3-5].

Die Bewertung der Schutzgüter in Bestand und Planungsprognose erfolgte verbal-argumentativ.

3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für eine Notwendigkeit vertiefender Untersuchungen einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevanter Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen. Die relevanten Umweltfolgen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbunden sein könnten, sind in den genannten Gutachten überprüft worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien vorliegen, um eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplanes zu ermöglichen.

3.1.3 Quellen

Bezüglich der Quellen, die bei der Erarbeitung des Umweltberichts zur Verfügung standen, wird auf das Literatur- und Quellenverzeichnis am Schluss der Begründung verwiesen.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

3.2.1 Absicherung der Maßnahmen

Die Durchführung der Maßnahmen ist durch einen Erschließungsvertrag mit dem potentiellen Investor abgesichert.

3.2.2 Monitoringkonzept

Wichtiger Kernbestandteil des Monitoring ist die Vollzugskontrolle der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Diese gezielte Kontrolle erfolgt durch den Fachbereich Umwelt (FB 31) bzw. die Untere Naturschutzbehörde, die ein Kataster der Kompensationsmaßnahmen führt. Bei Verstößen gegen die Festsetzungen kann diese in Verbindung mit der Stabsstelle für Erschließung und Baukoordinierung und dem Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz (FB 63) die Maßnahmedurchsetzung veranlassen oder ggf. auf Kosten des Verantwortlichen in Ersatzvornahme treten.

Kontrolliert wird im Hinblick auf Fristeinhaltung des Maßnahmevollzugs, Vollständigkeit und fachliche Qualität der Umsetzung sowie deren ökologische Wirksamkeit. Die Einhaltung weiterer umweltbezogener Maßnahmeauflagen erfolgt durch dieselben Stellen sowie weiterer fachlich zuständiger Unterer Behörden im FB 31. Über die Ergebnisse der Vollzugskontrolle wird der Fachbereich Stadtentwicklung und –planung (FB 61) regelmäßig informiert.

Die Überwachung der Auswirkungen erfolgt gemeinsam durch die FB 61, 63 und 31. Ein Teil wird erfasst durch ohnehin vorgenommene Messungen und Erhebungen (wie Verkehrszählungen, Luftmessungen, Biotopkartierung, Luftbildbefliegung), die im Rahmen regelmäßiger Umweltdatenerhebung und –berichterstattung ohnehin durchgeführt werden. Dadurch ist auch die Betrachtung des planerischen Umfeldes gewährleistet. Waren starke Unsicherheiten bei den Prognosen 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 routinemäßige Messungen und Erhebungen im Plangebiet vorgenommen.

Die planende Stelle (FB 61) 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. Dieses steht auch der Öffentlichkeit zur Einsicht zur Verfügung.

Dadurch ist gewährleistet, dass ggf. auftretende Probleme erkannt und die notwendigen Konsequenzen für künftige Planungen, um erhebliche nachteilige Umweltfolgen zu vermeiden, gezogen werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Innerhalb des Plangebietes, das Teil eines historisch gewachsenen Industrie- und Gewerbestandortes ist, sollen ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und ein Gewerbegebiet mit einer maximalen Ausnutzung der Bauflächen (z.B. hinsichtlich der Grundflächenzahl) entwickelt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen u. a. planungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung eines SB-Warenhauses mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.800 m² geschaffen werden. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale) ist seit Mai 2007 wirksam.

Als Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, sind die Lärmemissionen hervorgerufen vor allem durch den Liefer- und Kundenverkehr des SB-Warenhauses sowie die damit verbundenen Emissionen von Staub und Luftschadstoffen zu nennen. Aufgrund der starken Vorbelastung des Standortes durch Verkehrslärm sind diese Auswirkungen jedoch nicht als erheblich einzustufen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund des bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrades nicht mehr zu erwarten.

Die Böden, die überbaut werden können, besitzen eine geringe Wertigkeit. Die gesamte Fläche ist als Areal mit anthropogener Auffülle mit einer durchschnittlichen Mächtigkeit von 2 m zu charakterisieren.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird das Ziel verfolgt, das Plangebiet durch Schaffung von Grünbereichen in den Randlagen einzurahmen und damit in den Landschaftsraum einzubinden. Vorgesehene diesbezügliche Maßnahmen sind der Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen und ihre Ergänzung, der Erhalt von Einzelbäumen sowie die Stellplatzbegrünung.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Literatur- und Quellenverzeichnis

[1] Ministerium für Umwelt und Naturschutz des Landes Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt. Teil 1-3, Magdeburg 1994

[2] GEOTECH Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Geol. Falko Schöpe, Gutachten (UAB 39/2002) Untersuchung der Altstandorte „Dessauer Straße 211 und 214 in Halle (Saale), Bad Lauchstädt Dezember 2002

[3] Schallgutachten 1009G/98, Schallimmissionsprognose „Gewerbe“ für den Bereich Dessauer Platz in 06114 Halle/Saale, Goritzka *akustik* Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik

[4] Schallgutachten 1009E1/98/1009/98, Schallimmissionsprognose für die geplante Bebauung im Bereich Dessauer Platz in 06114 Halle/Saale, Goritzka *akustik* Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik

[5] Schallgutachten 1624/02, SB-Warenhaus im Hermes-Areal am Dessauer Platz in 06114 Halle/Saale, Goritzka *akustik* Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik

[6] Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines SB-Warenhauses auf dem HERMES-Areal in Halle (Saale) , GfK GeoMarketing GmbH – GfK PRISMA Nürnberg, September 2006

[7] Auswirkungsanalyse in Bezug auf die Innenstadt zur Ansiedlung ergänzender Fachmarktnutzungen auf dem HERMES-Areal in Halle (Saale), GfK GeoMarketing GmbH – GfK PRISMA Nürnberg, März 2008

[8] Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, Kommentar zum BauGB, Stand März 2006

[9] Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt (1994)

[10] Landschaftsplan der Stadt Halle (Saale) – Vorentwurf (1994)

[11] Landschaftsplan der Stadt Halle, Schutzgut Klima/Luft, Stand 01/2006

[12] Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale), veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 30. Juli 1998, Änderung, Berechnung des Baumwertes in der Anlage 2, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 21. November 2001