

STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 198 „Quartiersentwicklung Liebenauer Straße“

Begründung zum Entwurf

25. März 2025

Planungsbüro:



Händelstraße 8
06114 Halle (Saale)

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung	6
Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, Teil A	6
1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)	6
2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	6
2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet	6
2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	7
3. Planverfahren/Ergebnisse der Beteiligungen	7
4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation.....	8
4.1 Übergeordnete Planungen.....	8
4.1.1 Landes- und Regionalplanung	8
4.1.2 Flächennutzungsplanung.....	10
4.2 Sonstige Planungen.....	11
4.2.1 Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan sowie sonstige Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes (§ 1 Abs. 6 Nrn. 7 und 11 BauGB)	11
4.2.2 Stadtmobilitätsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	13
4.2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	14
4.2.4 Einzelhandelskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	14
4.2.5 Klimapolitisches Leitbild/Klimaschutzkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	14
4.2.6 Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB).....	15
4.3 Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung	15
5. Städtebauliche Bestandssituation	16
5.1 Eigentumsverhältnisse.....	16
5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur	16
5.3 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung	17
5.3.1 Motorisierter Individualverkehr	17
5.3.2 Fuß- und Radwege	17
5.3.3 Ruhender Verkehr	18
5.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	18
5.4 Sonstige technische Infrastruktur.....	18
5.5 Natur und Landschaft/ natürliche Gegebenheiten	19
5.5.1 Naturräumliche Einordnung	19
5.5.2 Pflanzen	19
5.5.3 Tiere	19
5.5.4 Klima/ Luft	19
5.5.5 Wasser	20
5.5.6 Topographie	20

5.5.7	Boden, Baugrund und Altlasten	20
5.5.8	Landschaftsbild/Erholung.....	20
5.6	Zusammenfassung der zu berücksichtigende Gegebenheiten.....	21
5.6.1	Schallbelastungen	21
5.6.2	Sonstige Belastungen.....	21
6.	Planungskonzept	21
6.1	Städtebauliches Zielkonzept	21
6.2	Freiraum- und Grünordnungskonzept	22
6.3	Verkehrskonzept.....	22
6.4	Planungsalternativen	23
6.4.1	Gesamtstädtisch.....	23
6.4.2	Innerhalb des Plangebietes	24
7.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans.....	24
7.1	Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)	24
7.2	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen	25
7.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB).....	25
7.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	31
7.2.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB)	35
7.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	36
7.2.5	Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsflächen	37
7.3	Verkehrerschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	38
7.3.1	Äußere Erschließung	38
7.3.2	Innere Erschließung.....	38
7.3.3	Geh- und Radwege.....	39
7.3.4	Ruhender Verkehr	39
7.3.5	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	39
7.3.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	39
7.4	Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 1a BauGB).....	40
7.4.1	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	40
7.4.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	41
7.4.3	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a und lit. b BauGB).....	42
7.5	Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis Nr. 14 BauGB)	46
7.5.1	Wasserversorgung.....	46
7.5.2	Entwässerung.....	47
7.5.3	Energieversorgung	47
7.5.4	Telekommunikation.....	48

7.5.5	Abfallentsorgung.....	48
7.6	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 bis Nr. 24 BauGB)	49
7.6.1	Lärm	49
7.6.2	Luft	61
7.6.3	Licht.....	61
7.6.4	Gefahrstoffe.....	61
7.7	Sozialer Wohnungsbau.....	61
7.8	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB).....	62
7.8.1	Kennzeichnungen.....	62
7.8.2	Nachrichtliche Übernahmen.....	62
7.8.3	Hinweise.....	63
8.	Flächenbilanz	64
8.1	Bauflächen	64
8.2	Verkehrsflächen.....	64
9.	Planverwirklichung.....	64
9.1	Zeitlicher Ablauf für die Umsetzung der Planung	64
9.2	Bodenordnung	64
10.	Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 bis Nr. 12 BauGB).....	65
10.1	Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 6 und Nr. 10 BauGB)	65
10.2	Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 11 BauGB)	65
10.3	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	66
10.4	Belange des Klimas (§§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 lit. a) BauGB, § 1a Abs. 5 BauGB).....	66
10.5	Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	68
10.6	Belange des Hochwasserschutzes (§ Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	68
10.7	Belange des Verkehrs	68
10.8	Belange des städtischen Haushaltes	68
10.9	Sonstige Belange	68
	Umweltbericht, Teil B der Begründung.....	69
1.	Einleitung.....	69
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	69
1.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange....	69
1.2.1	Rechtliche Grundlage	69
1.2.2	Inhalt und Umfang der Umweltprüfung.....	70
1.2.3	Fachplanungen.....	71

2.	Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen.....	71
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung	71
2.1.1	Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum.....	71
2.1.2	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	72
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege).....	78
2.2.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft	78
2.2.2	Beschreibung der infolge der Durchführung zu erwartenden Wirkfaktoren nach BauGB Anlage 1 Nr. 2b	79
2.2.3	Planungsprognose.....	81
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich der festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen während der Bau- und Betriebsphase.....	83
2.3.1	Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung	84
2.3.2	Maßnahmen zum speziellen Artenschutz	87
2.3.3	Maßnahmen zum Immissionsschutz/Emissionsschutz.....	88
2.3.4	Sonstige Maßnahmen.....	88
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	88
2.5	Berücksichtigung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, die auf-grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes und deren Wechselwirkungen.....	89
3.	Zusätzliche Angaben	89
3.1	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	89
3.1.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Methodik)	89
3.1.2	Hinweise auf Schwierigkeiten	89
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	89
3.2.1	Absicherung der Maßnahmen.....	89
3.2.2	Monitoringkonzept	89
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	90
3.4	Quellen- und Literaturverzeichnis sowie Referenzliste der herangezogenen Quellen für die Beschreibung und Bewertung	92

Begründung

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, Teil A

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

Die Stadt Halle (Saale) beabsichtigt, eine aktuell brachliegende, östlich der Liebenauer Straße und westlich der Merseburger Straße befindliche innerstädtische Fläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Die Fläche ist Teil des Betrachtungsraums des städtebaulichen Konzeptes für die östliche Innenstadt, das derzeit im „PLANWERKdialog Urbane Innenstadt“ mit breiter Beteiligung der Öffentlichkeit erarbeitet wird.

Das städtebauliche Konzept sieht für die Flächen einutzungsgemischtes urbanes Quartier vor. An die vorhandene Blockrandbebauung im Norden des Gebietes angelehnt, gruppieren sich drei in der Höhe gestaffelte blockartige Baukörper um einen zentralen öffentlich zugänglichen Quartiersplatz, welcher zu einem neuen Quartiersmittelpunkt entwickelt werden soll.

Zielstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für einen innerstädtischen verdichteten Wohnstandort auf aktuell brachliegenden Flächen bei gleichzeitiger Gewährleistung von langfristigen Entwicklungsperspektiven für die vor Ort ansässigen gewerblichen Nutzungen. Dafür hat die Stadt Halle (Saale) die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans eingeleitet.

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine hohe Heterogenität und ein Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen aus, woraus sich eine Vielzahl divergierender Nutzungsansprüche ergibt. Daraus resultieren diverse Planungskonflikte, die nur im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans zu lösen sind, auch um die im § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) formulierten Belange angemessen berücksichtigen zu können. Das gilt in diesem Fall insbesondere für die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Berücksichtigung der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Belange der Wirtschaft und der langfristigen Sicherung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 7 und Nr. 8 BauGB).

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das Quartier ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die mögliche Ausdehnung der Wohnbebauung in südlicher Richtung unter Berücksichtigung der kritischen Lärmbelastung durch die gewerblichen Nutzungen im Süden des Plangebietes, wurde in der vorliegenden Schallimmissionsprognose betrachtet [19].

Übergeordnet sind die Ziele und Leitsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu berücksichtigen. Dazu gehören, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Dabei soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Ein weiteres Ziel im Hinblick auf den Bodenschutz ist es, mit Grund und Boden sparsam und schonend gemäß § 1a BauGB umzugehen sowie der Innenentwicklung und Nachverdichtung dem Vorrang vor Außenentwicklung zu geben [1]. Mit der vorliegenden Planung wird eine im Stadtgebiet liegende, teilweise bebaute Fläche entwickelt.

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

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Halle (Saale), etwa 2 km vom Stadtzentrum entfernt. Es befindet sich in der Flur 2 der Gemarkung Halle und hat eine Größe von ca. 7,7 Hektar.

Westlich an das Plangebiet grenzen im Zusammenhang bebaute Ortsteile mit gemischten Nutzungsstrukturen an. Prägend für die Wohnbebauung im südlichen Teil der Liebenauer Straße sind geschlossene Bebauungsstrukturen. Ansonsten sind eher diffuse Bebauungsstrukturen anzutreffen. Ansässig sind sowohl Gewerbebetriebe (Malerfirma), als auch Verwaltungseinrichtungen (Grünflächenamt), die Feuerwache Süd und die Dreieinigkeitskirche mit Franziskanerkloster.

Bei der Feuerwache Süd handelt es sich um einen Standort der Berufsfeuerwehr Halle (Saale), der ständig besetzt ist. Im Neubau der Fahrzeughalle sind die Einsatzfahrzeuge und das Leitfahrzeug der Feuerwehr abgestellt. Im Altbau befindet sich die Fahrzeughalle für Rettungsfahrzeuge.

Die östlich des Plangebietes verlaufende Merseburger Straße stellt durch ihre Breite und Verkehrsbelegung eine starke städtebauliche Zäsur dar. Ihre Querung ist nur an den lichtsignalisierten Knotenpunkten Lauchstädter Straße/Merseburger Straße und Huttenstraße/Merseburger Straße möglich. Östlich der Merseburger Straße erstrecken sich Wohngebiete bis zur ehemaligen Hafenantrasse.

Im *Süden* schließen sich an das Plangebiet Freiflächen an. Unmittelbar westlich der Merseburger Straße liegt der Sportplatz des SG Einheit Halle e. V.. Westlich davon schließt sich das Gelände des Südfriedhofs an.

Im Norden grenzt auf der Nordseite der Lauchstädter Straße überwiegend Gründerzeitbebauung an sowie im Nordosten das Gelände der ehemaligen Teefabrik. Die Teefabrik ist für Wohnzwecke umgenutzt worden. Nördlich davon setzt sich die Wohnbebauung fort (Lutherviertel).

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die Festsetzung des Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB bemisst sich an den Kriterien der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung sind unter Pkt. 1 ausgeführt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist entsprechend § 9 Abs. 7 BauGB in der Planzeichnung festgesetzt.

Das Plangebiet wird

- im Norden durch die Lauchstädter Straße,
- im Osten durch die Merseburger Straße,
- im Süden durch die Huttenstraße und
- im Westen durch die Liebenauer Straße begrenzt.

In dem Plangebiet soll eine städtebauliche Neuordnung erfolgen. Dafür werden planungsrechtliche Regelungen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig. Der Geltungsbereich wurde unter Berücksichtigung des Neuordnungsbedarfs und der tatsächlichen Steuerungsmöglichkeiten abgegrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst alle wesentlichen in diesem Bereich vorhandenen Brachflächen und die bebauten Flächen, die den städtebaulichen Zusammenhang zwischen diesen brachliegenden Flächen herstellen.

3. Planverfahren/Ergebnisse der Beteiligungen

Das Planverfahren wird auf der Grundlage der §§ 2 ff. BauGB als „Vollverfahren“ (Vorentwurf, Entwurf, Satzungsfassung) mit zweimaliger Beteiligung der Öffentlichkeit (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf in Form einer Offenlage gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und

Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf in Form der gesetzlich vorgeschriebenen Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) durchgeführt.

Das vereinfachte Verfahren ist gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Rahmen von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, ausgeschlossen. Der Bebauungsplan bereitet unter anderem die großflächige Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsmarktes mit einer Größe von maximal 2.000 m² Verkaufsfläche vor. Gemäß Nr. 18.6.2 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erfordern Vorhaben, welche die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Größe von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² vorsehen, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles.

Unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien wurde im Rahmen einer überschlägigen Vorprüfung des Einzelfalles die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Nr. 4 BauGB in der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen sind. Insbesondere durch die von den gewerblichen Nutzungen ausgehenden Lärmemissionen ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter nicht auszuschließen. Aufgrund dessen ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für den vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen. Im Rahmen des Planverfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 198 „Quartiersentwicklung Liebenauer Straße“ wurde am 30. Oktober 2019 durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) (Vorlage Nr. VI/2019/05149) gefasst. Dieser Beschluss wurde am 4. Dezember 2019 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 23 ortsüblich bekannt gemacht.

Da ein Teil der innerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen seit längerer Zeit brach liegt, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (vgl. Anlage 1).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans vom 23. Juli 2021 bis zum 27. August 2021 erfolgt. Parallel dazu ist die frühzeitige Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 23. Juli 2021 erfolgt.

4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

4.1 Übergeordnete Planungen

4.1.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan (LEP)

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan (LEP LSA 2010) ist seit 12. März 2011 in Kraft [2].

Laut Ziel Z 25 des LEP sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern.

Die kreisfreie Stadt Halle (Saale) gehört zur Planungsregion Halle (Pkt. 1.1) und wird neben Magdeburg und Dessau als Oberzentrum benannt. (Z 36).

„Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als

- Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,
- Wohnstandorte,

- Standorte für Bildung und Kultur,
- Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs

zu entwickeln. (Z 28)“

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Umsetzung des Ziels Z 28 des Landesentwicklungsplans.

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat in ihrer Sitzung am 8. März 2022 die Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans beschlossen. Am 22. Dezember 2023 hat sie den 1. Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und Öffentlichkeit freigegeben. Im Zeitraum vom 29. Januar 2024 bis einschließlich 12. April 2024 wurde sowohl Bürgerinnen und Bürgern als auch betroffenen öffentlichen Stellen Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle)

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten [3]. Bezogen auf die *Thematik Zentrale Orte/Grundzentren* wurden im Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle die Grundzentren neu sowie die Mittel- und Grundzentren räumlich konkret festgelegt. Der Sachliche Teilplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 28. März 2020 in Kraft getreten [21].

Die Regionalplanung für die Planungsregion Halle wird derzeit fortgeschrieben. Im Zuge der Planänderung sollen einzelne Festlegungen des REP Halle im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt werden. Der Beschluss zur Offenlage des Entwurfs zur Teiländerung des 2. Entwurfs zur Planänderung des REP Halle vom 10.11.2020 wurde in der Regionalversammlung am 1. Dezember 2020 gefasst. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der Teiländerung des 2. Entwurfes der Planänderung zum REP Halle erfolgte am 10. Januar 2021. Die Offenlage erfolgt vom 22. Februar 2021 bis zum 24. März 2021. Am 5. Mai 2021 hat die Regionalversammlung die Abwägung zum "Entwurf Teiländerung des 2. Entwurfs der Planänderung zum REP Halle (Stand: 30.11.2017) vom 10.11.2020" sowie insgesamt zur Planänderung des REP Halle 2010 durchgeführt.

Danach hat sie die Planänderung des REP Halle 2010 (Stand REP Halle 2021) sowie die Einreichung zur Genehmigung bei der obersten Landesentwicklungsbehörde, dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (jetzt: Ministerium für Infrastruktur und Digitales) beschlossen. Mit Schreiben vom 5. Juli 2022 wurde die Planänderung des REP Halle 2010 zur Genehmigung bei der obersten Landesentwicklungsbehörde, dem Ministerium für Infrastruktur und Digitales, eingereicht. Die Planänderung gemäß § 7 Absatz 7 ROG des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle 2010 in der Fassung vom 22. August 2023 wurde durch die oberste Landesentwicklungsbehörde am 27. November 2023 genehmigt. Die Planänderung ist am 15. Dezember 2023 in Kraft getreten.

Die Erfordernisse der Raumordnung auf der Ebene der Regionalplanung, basierend auf dem REP Halle 2010 einschließlich der damit in Zusammenhang stehenden Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsverfahren und dem Sachlichen Teilplan "Zentrale Orte, Daseinsvorsorge und großflächiger Einzelhandel", sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 198 räumlich konkret nicht betroffen.

Dem Vorstehenden ist zu entnehmen, dass die beabsichtigte Umstrukturierung und Revitalisierung des Plangebietes im Einklang mit den übergeordneten regionalplanerischen Vorgaben

stehen. Die Planung dient der Schaffung von innerstädtischem, verkehrsgünstig gelegenem Wohnraum und der Schaffung von Arbeitsstätten im Ordnungsraum Halle. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden flächensparende Strukturen gesichert und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden.

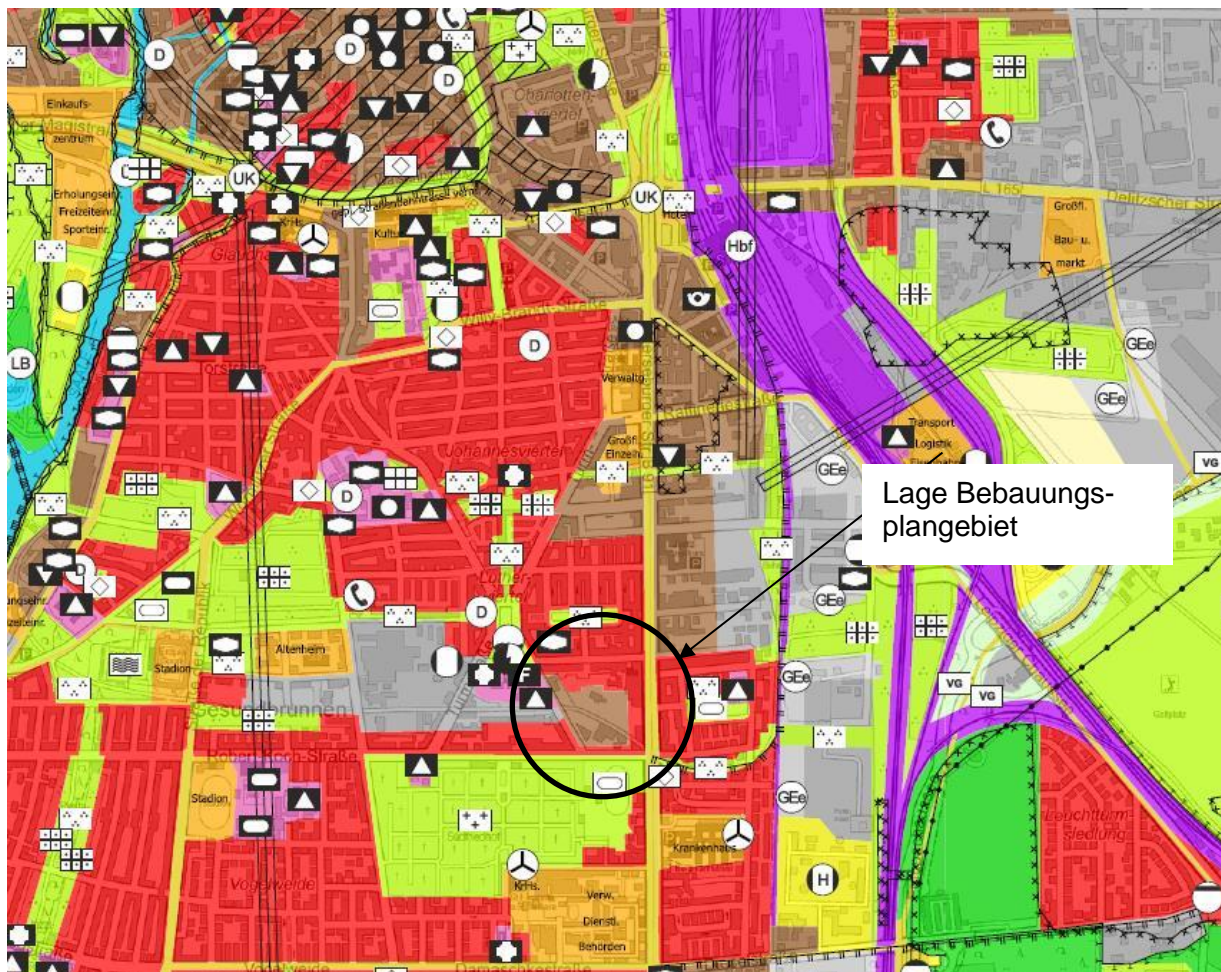
4.1.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) sind die Flächen des Plangebietes im Norden entlang der Lauchstädter Straße, im Osten entlang der Merseburger Straße und im Süden entlang der Huttenstraße als Wohnbauflächen dargestellt. Die weiteren Flächen im Westen im Bereich des bestehenden Lebensmittelmarktes sowie im Zentrum und weite Teile des Südens des Plangebietes im Bereich des ansässigen Autohauses werden als gemischte Bauflächen dargestellt. Teile des Plangebietes, welche aktuell als gemischte Baufläche dargestellt werden, sollen künftig im Bebauungsplan als Urbane Gebiete festgesetzt werden und überwiegend dem Wohnen dienen. Im vorliegenden Fall wird der Wohnanteil in den geplanten Gebäuden im nördlichen Zentrum des Quartieres überwiegen. Gleichwohl sollen diese auch einen gewissen Grad an Nutzungsmischung aufweisen. Urbane Gebiete können je nach planerischer Zielstellung und dem beabsichtigten Wohnanteil sowohl aus im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen, als auch gemischten Bauflächen entwickelt werden.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Ersatzneubau des Lebensmittelmarktes ist festzuhalten, dass es sich um eine Modernisierung und damit Bestandssicherung handelt, mit der keine raumordnerische Fragestellung verbunden ist, sodass aus der dargestellten Mischgebietsfläche auch die Einzelhandelsnutzung entwickelt werden kann.

Somit entspricht der künftige Bebauungsplan dem in § 8 Abs. 2 BauGB verankerten Entwicklungsgebot. Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist nicht erforderlich.

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Quelle: Stadt Halle, FB Städtebau und Bauordnung

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27. März 2024 den Vorentwurf der **Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale)** sowie die Begründung zum Vorentwurf mit Umweltbericht bestätigt und gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit bestimmt. Die frühzeitige Beteiligung und öffentliche Auslegung des Vorentwurfs erfolgte im Zeitraum vom 23. August 2024 bis zum 7. Oktober 2024.

Im Vorentwurf der Neuaufstellung des FNP wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bereich der Hafenanbahntrasse wird als Grünfläche mit Versorgungsfunktion dargestellt.

4.2 Sonstige Planungen

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

Der **Landschaftsrahmenplan** von 1997 und die Teilfortschreibung von 2013 treffen folgende Aussagen [5]:

Das Plangebiet ist der Landschaftseinheit Stadtlandschaft (L6) zuzuordnen. In Kapitel 6.2. „Leitbilder der Stadtplanungseinheiten“ gehört der Standort zum Teilgebiet 3: Gründerzeitquartiere und altindustrielle Standorte der südlichen Innenstadt. Dort wird u. a. als Ziel formuliert,

dass auf die Erhöhung der Grünanteile verstärkt zu achten ist. Ebenso ist eine Verknüpfung mit Fußgänger- und Radfahrerwegebeziehungen anzustreben.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27. März 2024 den Vorentwurf der **Neuaufstellung des Landschaftsplans der Stadt Halle (Saale)** mit integriertem Umweltbericht zum Flächennutzungsplan sowie die Begründung zum Vorentwurf mit dem Umweltbericht bestätigt. Der Vorentwurf der Neuaufstellung des Landschaftsplans der Stadt Halle (Saale) lag vom 23. August 2024 bis zum 7. Oktober 2024 öffentlich aus.

Im Maßnahmenplan des Landschaftsplans werden im Plangebiet die Anlage von Baum-/Gehölzreihen entlang der Hafenantrasse sowie von dieser nach Norden zur Lauchstädter Straße sowie die Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes dargestellt.

Der **Lärmaktionsplan (LAP)** der Stufe 3 für die Stadt Halle (Saale) liegt mit Stand Juli 2019 vor [7]. Danach ist die östlich des Plangebietes verlaufende Merseburger Straße der 1. Priorität zugeordnet.

Für die Merseburger Straße werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Förderung Radverkehr
- Verkehrsflächenreduzierung
- Fahrbahnsanierung
- Koordinierung der Lichtsignalanlagen
- Fahrverbot für Lkw
- Beschränkung der zulässigen Geschwindigkeit auf 30 km/h nachts

Die Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen ist bereits überwiegend im Zuge des im Frühjahr 2020 in diesem Abschnitt abgeschlossenen Umbaus der Merseburger Straße im Rahmen des Stadtbahnprogramms erfolgt. Mit Verkehrsfreigabe des letzten Bauabschnitts der Europachaussee ist auch die Umsetzung des Lkw-Fahrverbotes möglich.

Die EU-Umgebungslärmrichtlinie 1 (ULR) und die damit verbundene Umsetzung in deutsches Recht fordert seit dem Jahr 2007 wiederkehrend in einem Abstand von fünf Jahren die Kartierung von „relevantem Umgebungslärm“.

Die Stadt Halle (Saale) ist ein Ballungsraum im Sinne des § 47b Nr. 2 BImSchG. Es ist deshalb im Jahr 2023 eine schalltechnische Untersuchung zur Umsetzung der 4. Stufe der EU-Lärmkartierung durchgeführt und u. a. in Form von strategischen Lärmkarten ausgewiesen worden [29]. Aus der Kartierung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Planung.

Aktuell ist die zweite Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Lärmaktionsplanung der Stufe 4 erfolgt. Der Entwurf des Lärmaktionsplans wurde bis zum 21.10.2024 veröffentlicht [24]. Bürgerinnen und Bürger hatten im Veröffentlichungszeitraum die Möglichkeit, Ihre Anregungen an die Stadtverwaltung zu übermitteln.

Im Entwurf des LAP der Stufe 4 ist wurde die „Merseburger Straße, Halle südliche Innenstadt“ als Lärm Hot-Spot 4 mit folgenden Ergebnissen untersucht:

- Bei Einsatz der voraussichtlich bestwirkenden Straßendeckschicht bzw. bei Optimierung der Straßendeckschichtkorrektur reduziert sich die Anzahl der betroffenen Personen im untersuchten Straßenabschnitt zwischen Riebeckplatz und Huttenstraße um ca. 8% tags/5% nachts im Pegelbereich ab 65/55 dB(A) bezogen auf die Ergebnisse der Lärmkartierung 2022.

- Bei Umsetzung Geschwindigkeitsbegrenzung auf $v = 30 \text{ km/h}$ für den Gesamtverkehr reduziert sich die Anzahl der betroffenen Personen ebenfalls um ca. ca. 8% tags/5% nachts im Pegelbereich ab 65/55 dB(A) bezogen auf die Ergebnisse der Lärmkartierung 2022.
- Bei Kombination der Maßnahmen reduziert sich die Anzahl der betroffenen Personen um ca. 29% tags/16 % nachts im Pegelbereich ab 65/55 dB(A) bezogen auf die Ergebnisse der Lärmkartierung 2022.

Als Maßnahmen bzgl. der Straßenbahn ist es in den nächsten 5 Jahren geplant, die Merseburger Straße Mitte (Thüringer Straße – Pappelallee) fertigzustellen, so dass in diesen Bereichen mit einer Reduzierung des Kfz-Verkehrs zu rechnen ist.

Laut **Luftreinhalteplan** für den Ballungsraum Halle vom Mai 2011 [8] gehört die östlich des Plangebietes verlaufende Merseburger Straße zu den Orten mit „höherer Luftbelastung“ im Stadtgebiet von Halle (Saale). Im Luftreinhalteplan wird dargestellt, dass Maßnahmen, die nur auf einen einzelnen verkehrsbedingten Belastungsschwerpunkt ausgerichtet sind, nicht zu relevanten Verbesserungen der Luftqualität führen. Vielmehr sind Maßnahmen mit einer flächenhaften Wirkung erforderlich.

Von besonderer Bedeutung für die Maßnahmengestaltung in der Stadt Halle (Saale) sind die Fertigstellung der Haupterschließungsstraße Gewerbegebiete Halle-Ost (HES-Ost) und die Schließung des Autobahnringes mit der Fertigstellung der A143. Diese beiden Maßnahmen führen zur deutlichen Entlastung vom Durchgangsverkehr in einigen Bereichen des Stadtgebietes und ermöglichen eine Verkehrslenkung durch großräumige Umfahrung des Stadtgebietes. Für die Entlastung der Merseburger Straße sind mit der Fertigstellung der HES die Voraussetzungen für verkehrslenkende Maßnahmen gegeben.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Umweltzone der Stadt Halle, in die nur entsprechend gekennzeichnete, schadstoffarme Fahrzeuge einfahren dürfen.

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

Der Stadtrat hat am 28. September 2016 die Verkehrspolitischen Leitlinien der Stadt Halle (Saale) beschlossen (Beschluss Nr. VI/2016/01895). Für die vorliegende Planung ist das nachfolgende kommunale Verkehrsziel Nr. 8 relevant:

„8 *Bei der Gestaltung der Straßenräume wird auf Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität geachtet. Die Verkehrsanlagen werden möglichst multifunktional gestaltet, um das Miteinander der langsamen und schnellen Verkehrsarten auf begrenztem Raum zu ermöglichen.*“

Die Leitlinie 8 wird bei der Festlegung der zukünftigen Verkehrserschließung berücksichtigt.

Am 25. Januar 2017 hat der Stadtrat den Beschluss über die Grundsätze der Entwicklung des Hauptstraßennetzes im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplans Halle 2025 gefasst (Beschluss Nr. VI/2016/02350). Mit dem Beschluss erfolgte die Neuklassifizierung des Hauptstraßennetzes nach den aktuellen und im Land Sachsen-Anhalt verbindlich für die Fernstraßen eingeführten technischen „Richtlinien für Integrierte Netzgestaltung (RIN) 08“.

Das Straßennetz wird auf Basis der RIN 08 in Kernnetz (VFS¹ II), erweitertes Kernnetz (VFS III), Hauptnetz (VFS IV-1) und Grundnetz (VFS IV-2) gegliedert.

Hinsichtlich der Netzentwicklung besteht das Ziel, die Verkehre auf den leistungsfähigen Hauptachsen des Netzes zu bündeln. Die östlich des Plangebietes verlaufende Merseburger Straße ist Teil des Kernnetzes (VFS II). Sie wird als überregionale Hauptverkehrsstraße (teilweise angebaut) dargestellt. Auch die Huttenstraße (nahräumige Hupterschließungsstraße

¹ VFS = Verbindungsfunktionsstufe nach RIN-08

VFS IV-2) und die Liebenauer Straße (Hauptverkehrsstraße VFS IV-1) sind Teil des städtischen Hauptstraßennetzes.

Die Ziele und Festlegungen der verkehrspolitischen Leitlinien wurden in den **Stadtmobilitätsplan Halle (Saale)** aufgenommen, der am 26. September 2018 vom Stadtrat beschlossen wurde.

In der am 30. Oktober 2013 vom Stadtrat beschlossenen **Radverkehrskonzeption** sind die Merseburger Straße und die Hafenbahntrasse als stadtteilverbindende Radrouten dargestellt.

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

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2025) der Stadt Halle (Saale) wurde am 25. Oktober 2017 im Stadtrat beschlossen (Beschluss-Nr.: VI/2017/03185) [10]. Das ISEK stellt eine sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen.

Ein gesamtstädtisches Leitbild im ISEK ist die Profilierung der Stadt Halle (Saale) u. a. als unternehmer- und familienfreundliche Stadt mit der Bereitstellung der entsprechenden Angebote.

Im ISEK 2025 wird das Plangebiet als Standort für die Nachnutzung innerstädtischer Brachflächen zur Wohnbauflächenentwicklung identifiziert. Als Ziel wird im ISEK die Erarbeitung von städtebaulich und architektonisch anspruchsvollen Konzepten für das Quartier definiert. Neben der qualitätvollen Neubebauung des Quartiersinnenbereichs ist auch die Sicherung der Blockrandbebauung entlang der Merseburger Straße von großer Bedeutung.

Im Plan "Freiraum und Umwelt" stellt die Hafenbahntrasse eine wichtige Ost-West-Vernetzung zwischen den Erholungsgebieten an der Saale und am Hufeisensee dar. Die Hafenbahntrasse übernimmt eine wichtige Vernetzungsfunktion im Halleschen Süden und von den Wohngebieten in die Naherholungsgebiete Park Am Thüringer Bahnhof, Pestalozzipark und entlang der Saale.

4.2.4 Einzelhandelskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Das Einzelhandelskonzept [9] wurde vom Stadtrat am 28. Oktober 2020 beschlossen (Beschluss-Nr. VII/2019/00059).

Das Plangebiet liegt laut Einzelhandelskonzept nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

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

Für die Stadt Halle (Saale) liegt ein Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept vor [11].

Das Konzept beinhaltet strategische Handlungsansätze für die Verbesserung der Klimapolitik der Stadt. Insbesondere wurden praktisch umsetzbare Ziele formuliert.

Die Fortschreibung des Konzeptes vom Oktober 2019 wurde am 27. Mai 2020 vom Stadtrat der Stadt Halle (Saale) beschlossen [12].

Für die vorliegende Planung ist insbesondere das Handlungsfeld Stadtentwicklung SE 2 relevant: SE 1 Klimaschutz und Klimaanpassung in Quartieren und Baugebieten.

In diesem Zusammenhang sieht die Planung derzeit vor:

- kompakte Bebauung des Quartiersinnenbereichs,
- Dachbegrünung/Dachgärten und
- ggf. Fernwärmeanschluss für die geplante Bebauung im Quartiersinnenbereich.

Mit der städtebaulichen Neuordnung der Gewerbebrache besteht die Chance großflächige Versiegelungen zurückzubauen. Gleichwohl wird auch eine hohe Bebauungsdichte angestrebt. Die Festsetzungen sind so zu treffen, dass Freiräume zur Erholung und Grünverbindungen in die angrenzenden Stadtgebiete (Park am Thüringer Bahnhof, Lutherstraße/Lutherplatz) ermöglicht werden.

Die Stadt Halle (Saale) dokumentierte am 16. Dezember 2015 ihren klimapolitischen Willen, indem durch einen Ratsbeschluss das Energie- und Klimapolitische Leitbild der Stadt verbindlich verabschiedet wurde [13]. Das Leitbild sieht unter anderem

- die Senkung der CO₂-Emissionen,
- eine sozial, ökonomisch und ökologisch verträgliche Gestaltung und Anpassung an den Klimawandel,
- eine kontinuierliche Steigerung der Energieeffizienz sowie
- Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit Ressourcen

vor. Das Energie- und Klimapolitische Leitbild dient sowohl als Entscheidungsgrundlage als auch als Planungshilfe für die Klimaschutzstrategie der Stadt Halle (Saale).

Im Fachbeitrag Stadtklima [25], der im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans erarbeitet wurde, werden in Bezug auf den Planungsraum folgende Aussagen getroffen:

Klimaschutz und Klimaanpassung haben in der inneren Stadt nach den Aussagen des Fachbeitrags Stadtklima zum Flächennutzungsplan hohe Priorität. Die Flächen des Plangebietes gehören zum Vorstadtklima (bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion, geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung, Beachtung des Erhalts von Grün- und Ventilationsschneisen) bzw. im westlichen Teil zum Gewerbeklima. Nördlich angrenzend (Lutherplatz, Lutherstraße) liegt ein klimatischer Belastungsraum (Wärmeinsel).

4.2.6 Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB)

Teile des Plangebietes liegen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung Nr. 11 "Merseburger Straße". Es handelt sich dabei um den Bereich

Merseburger Straße 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120, 128 und 130 (vgl. Abgrenzung in der Planzeichnung).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtumbaugebietes „Südliche Innenstadt“ des Städtebauförderungsprogrammes „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“.

4.3 Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 198 ist planungsrechtlich als unbepannter Innenbereich nach § 34 BauGB einzustufen. Neben aktuell ungenutzten Bereichen, wie der Fläche der ehemaligen Konsum-Bäckerei, sind Bereiche vorhanden, in denen nach 1990 eine gewerbliche Entwicklung stattgefunden hat (Autohäuser Huttenstraße und Merseburger Straße, Lebensmittelmarkt). Der nördliche und der östliche Rand des Plangebietes werden von geschlossener gründerzeitlicher Bebauung bestimmt.

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die umgebenden Straßen prinzipiell gesichert. Auch die stadttechnische Erschließung ist überwiegend gegeben.

Die geplanten Vorhaben zur Neuordnung des Plangebietes (vgl. hierzu Pkt. 1) können nur auf der Grundlage einer Bauleitplanung zugelassen werden, da nur im Rahmen dieser die Wirkungen und Auswirkungen der Entwicklung rechtlich ordnungsgemäß und für alle Beteiligten

hinreichend sicher bewältigt werden können. Nur so können die notwendigen rechtlichen Bindungen herbeigeführt werden, um beispielsweise die nötigen Schallschutzmaßnahmen und das Planungsziel eines offenen städtischen Quartiers mit Durchwegungen für die Öffentlichkeit zu sichern.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist somit die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes.

Etwa 300 m nordwestlich des hier zu betrachtenden Plangebietes befindet sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88.2 „Gießereidreieck“ (Flächen fast vollständig bebaut) und ca. 350 m nördlich des Plangebietes der des Bebauungsplan Nr. 88.5 B „Maschinenfabrik Merseburger Straße, südlicher Teilbereich“ (Flächen überwiegend bebaut).

Im Umfeld des Plangebietes sind verschiedene schutzwürdige Nutzungen vorhanden. Dabei handelt es sich um die umgebende Wohnbebauung (vgl. hierzu Pkt. 5.2).

In der Umgebung des Plangebietes und im Plangebiet selbst sind keine Störfallanlagen vorhanden.

5. Städtebauliche Bestandssituation

5.1 Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Plangebietes gelegene Hafenbahntrasse (Flurstück 15/76, Flur 2) ist städtisch.

Alle weiteren Flächen sind im Eigentum von Privatpersonen bzw. von privaten Unternehmen.

5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur

Das Plangebiet war als Teil der gründerzeitlichen südlichen Stadterweiterung ursprünglich geprägt durch eine enge räumliche Durchmischung von Wohnen, Gewerbe- und Industriebetrieben. Auf der heute brachliegenden Fläche im Inneren des Plangebietes waren bis in die 1990er Jahre die Konsum-Bäckerei und diverse unterschiedliche Handwerksbetriebe ansässig (u. a. Elektrobau, Schlosserei, Tischlerei, ...). Im nördlichen Teil der heutigen Brachfläche befand sich der Standort der Fahrbereitschaft des Rates des Bezirkes Halle mit einer Tankstelle. Darüber hinaus existierte ein Garagenstandort mit ca. 60 Garagen. Die Fläche ist heute vollständig beräumt.

Entlang der Lauchstädter Straße und der Merseburger Straße wird das Gebiet durch eine dichte gründerzeitliche Wohnbebauung geprägt, welche im Bereich der Merseburger Straße in den Erdgeschossen durch kleinteilige Einzelhandels- bzw. Gastronomienutzungen unterlagert ist. Im rückwärtigen Bereich südlich der Lauchstädter Straße befindet sich das Gebäude des ehemaligen Capitol-Kinos, welches aktuell als Versammlungsstätte (mit dem Nutzungsspektrum Filmtheater, Kleinkunstabühne, Tanz- und kulturelle Veranstaltungen) dient.

Im südlichen sowie westlichen Teil des Plangebietes überwiegen gewerbliche Nutzungen (Lebensmittelmarkt, Autohaus) mit den dazugehörigen umfangreichen Erschließungs- und Ausstellungsflächen. Hieraus ergibt sich eine insgesamt sehr heterogene Bebauungsstruktur.

Der Lebensmittelmarkt ist montags bis freitags von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr geöffnet und samstags von 6:00 bis 20:00 Uhr.

Auf dem Gelände des Autohauses in der Huttenstraße sind Werkstatt, Karosseriewerkstatt, Waschstraße sowie Abstellflächen für Kunden- und Verkaufsfahrzeuge vorhanden.

Das Autohaus hat von 7:00 Uhr bis 19:30 Uhr geöffnet. In der Werkstatt erfolgt ein 24-Stunden-Betrieb. Die Karosseriewerkstatt und die Waschstraße werden im Nachtzeitraum nicht genutzt.

Auf dem Grundstück Merseburger Straße 122 bis 128 wurde im Jahr 2021 ein Ausstellungsterminal für das bereits bestehende Autohaus fertiggestellt. Dort erfolgt der Verkauf von Neu- und Gebrauchtwagen mit zugehörigen Servicetätigkeiten. Fahrzeugreparaturen werden nicht durchgeführt. Diese finden weiter in den Werkstätten des Autohauses in der Huttenstraße statt.

Im bisherigen Verkaufsgebäude des ortsansässigen Autohauses erfolgt jetzt der Verkauf von Nutzfahrzeugen.

Im Zentrum des Gebietes befinden sich aktuell brachliegende Flächen, welche im Zuge des Bebauungsplanverfahrens einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden sollen. Teilbereiche werden als temporäre Parkplätze genutzt.

Südlich an die brachliegenden Flächen im Zentrum des Plangebietes schließt sich die ehemalige Hafenbahntrasse an, welche das Gebiet in Ost-West-Richtung durchquert. Auf ihr wurde ein Radweg angelegt, der das Stadtgebiet zwischen Hauptbahnhof und Sophienhafen quert.

Innerhalb des Plangebietes ist mit der Caritas-Sozialstation in der Huttenstraße 96 eine Einrichtung der **sozialen Infrastruktur** vorhanden.

In der Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich drei Kindertagesstätten:

- Kindertagesstätte „Lutherstraße“, Lutherstraße 79a
- Waldorf-Kindergarten „Lindenblüte“, Lauchstädter Straße 28
- Kinderhaus „Don Bosco“, Lauchstädter Straße 14b

Die Kooperative Gesamtschule (KGS) „Ulrich von Hutten“ liegt in ca. 300 m östlich des Plangebietes in der Roßbachstraße, die Grundschule „Ulrich von Hutten“ ca. 500 m westlich davon in der Huttenstraße. Die KGS nutzt aktuell und voraussichtlich bis zum Jahr 2024 auch die Gebäude auf dem Grundstück Liebenauer Straße 119. Nach Rückbau der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude soll, voraussichtlich ab 2025, auf dem Gelände ein Hort für die Grundschule „Ulrich von Hutten“ mit ca. 300 Plätzen entstehen.

Andere Schulformen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur befinden sich im gesamten Stadtgebiet.

5.3 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

5.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist durch die umgebenden Straßen Liebenauer Straße, Lauchstädter Straße, Merseburger Straße und Huttenstraße erschlossen. Über die Merseburger Straße, die Huttenstraße und die Liebenauer Straße ist es in das städtische Hauptstraßennetz eingebunden. Da die Merseburger Straße die Funktion einer Bundesstraße hat (B 91), ist auch die Anbindung an das klassifizierte Straßennetz unmittelbar gegeben.

5.3.2 Fuß- und Radwege

Straßenbegleitend sind an allen erschließenden Straßen Gehwege vorhanden. Lediglich im Bereich des Lebensmittelmarktes in der Liebenauer Straße existiert kein separater Gehweg.

Der das Plangebiet in Ost-West-Richtung querende Rad-/Fußweg auf der ehemaligen Hafenbahntrasse dient als übergeordnete Wegeverbindung, welche die östlichen und westlichen Stadtteile miteinander verbindet. Sie ist stark frequentiert und wird sowohl im Alltag als auch für die Naherholung genutzt.

5.3.3 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes befinden sich großflächige Parkplätze, die den gewerblichen Nutzungen zugeordnet sind (Kundenparkplätze des Lebensmittelmarktes und des Autohauses).

Bei dem südlich des Gebäudes Lauchstädter Straße 9 vorhandenen privaten Parkplatz handelt es sich um eine temporäre Nutzung der Brachfläche. Auch auf weiteren Teilflächen der brachliegenden Fläche sind temporäre Parkplätze vorhanden.

Östlich angrenzend ist auf dem Flurstück 3531/15 eine ältere Garagenanlage vorhanden. Eine private Stellplatzanlage ist auch im Hofbereich der Gebäude Lauchstädter Straße 4/5 vorhanden.

Der auf der Nordseite der Huttenstraße auf dem Flurstück 4232/15 gelegene Parkplatz ist der Caritas-Sozialstation zuzuordnen, die sich in der Huttenstraße 96 befindet.

5.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist sehr gut in das ÖPNV-Netz eingebunden. Die nächstgelegene Haltestelle der Straßenbahnlinien 2 (Soltauer Straße – Markt – Hauptbahnhof – Südstadt) und 5 (Kröllwitz – Markt – Hauptbahnhof – Bad Dürrenberg) befindet sich an der Merseburger Straße nördlich der Kreuzung Huttenstraße.

Über die Huttenstraße verlaufen die Buslinie 26 (S-Bahnhof Halle Messe – Diesterwegstraße) und 43 Damaschkestraße – Büschdorf) der Halleschen Verkehrs AG. Die Haltestelle befindet sich in der Huttenstraße nahe der Merseburger Straße.

In der Liebenauer Straße verkehrt die Buslinie 30 (Zentraler Busbahnhof – Rannischer Platz).

Alle Haltestellen liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet.

An den einzelnen Haltestellen im Stadtgebiet von Halle, besonders an zentralen Umsteigepunkten wie dem Hauptbahnhof, bestehen Umsteigemöglichkeiten zu weiteren ÖPNV-Verbindungen.

5.4 Sonstige technische Infrastruktur

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas ist gegeben, ebenso der Anschluss an die Abwasserentsorgung. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz besteht nicht.

Trink- und Löschwasser

Innerhalb der an das Plangebiet angrenzenden Straßenräume sind Trinkwasserversorgungsleitungen unterschiedlichen Alters vorhanden.

Die Trinkwasserleitung in der Liebenauer Straße wurde im Jahr 2021 in diesem Bereich erneuert. In der Lauchstädter Straße handelt es sich noch um einen alten Leitungsbestand von 1907.

Abwasser

Die Abwasserableitung innerhalb des Plangebietes erfolgt derzeit im Mischsystem. Die Mischwasserkanäle verlaufen in den umliegenden Straßenräumen. Das umliegende Mischwasserkanalnetz ist deutlich überlastet. Insbesondere der Kanalstrang in der Lauchstädter Straße verkraftet keine zusätzlichen Niederschlagswassermengen.

Energieversorgung

Entlang der Hafenbahn verläuft eine nach 1990 verlegte Haupttrasse zur Elektroenergieversorgung (Merseburger Straße - Böllberger Weg).

Das Plangebiet ist mit *Erdgas* versorgt.

Telekommunikation

Das Plangebiet ist telekommunikationstechnisch erschlossen. Innerhalb der an das Plangebiet angrenzenden Straßenräume sind Telekommunikationsanlagen vorhanden.

5.5 Natur und Landschaft/ natürliche Gegebenheiten

5.5.1 Naturräumliche Einordnung

Naturräumlich ist das Plangebiet dem östlichen Harzvorland zuzuordnen. Im Stadtgebiet von Halle befindet sich das Plangebiet südlich der Halleschen Marktplatzverwerfung auf der ebenen Peißener Platte.

Hinsichtlich der Landschaftsgliederung gehört das Plangebiet gemäß Landschaftsrahmenplan [5] zum Halleschen Ackerland, wird aber aufgrund seiner Überprägung der Stadtlandschaft zugeordnet. Die Flächen werden gemäß Umweltatlas der Stadt Halle (Saale) dem Siedlungsgebiet zugeordnet [14]. In der Bewertung wird dieses Siedlungsgebiet mit geringer bis sehr geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften eingeschätzt.

5.5.2 Pflanzen

Der größte Flächenanteil des Plangebietes ist bebaut, teil- oder vollversiegelt. Im Inneren des Plangebietes sind bereits Abrissarbeiten erfolgt, Fundamente und Bauschutt sind jedoch auf den Flächen verblieben.

Das Plangebiet wird zum einen durch die Freiflächen auf den Gewerbegrundstücken (Autohaus, Lebensmittelmarkt) und zum anderen durch die brachgefallenen Flächen im zentralen Bereich des Plangebietes geprägt.

Die Grünflächen der Gewerbegrundstücke werden nur durch wenige Bäume gegliedert. Gebäudenah sowie auf den Grünstreifen zwischen den Stellplätzen sind bodendeckende Gehölze angepflanzt. Hervorzuheben ist lediglich die Baumreihe an der Hafenbahntrasse, die jedoch nicht durchgängig vorhanden ist.

Die Brachflächen hingegen sind mit einer Ruderalflur bestanden, die von Gehölzsämlingen (Pappel, Essigbaum) dominiert wird. Diese Flächen sind insgesamt artenarm.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5.5.3 Tiere

Das Artenspektrum vorkommender Tiere wird durch die innerstädtische Lage, vorhandene Versiegelungen und die Vegetationsstrukturen geprägt. Es kommen im Plangebiet lediglich Brutvögel vor.

5.5.4 Klima/ Luft

Klimabestimmend ist für das Gebiet die Lage im Lee des Harzes (hercynisches Trockengebiet). Das langjährige Mittel der Niederschläge beträgt 500 mm/Jahr. Aufgrund des Niederschlagsmaximums in den Monaten Juni und Juli ist das Plangebiet dem Sommerregentyp

zuzurechnen. Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt ca. 9°C. Die vorherrschend westlichen Winde zeigen eine ozeanische Beeinflussung des Klimas.

Mikroklimatisch wird das Plangebiet stark stadtklimatisch überprägt.

Vorbelastungen sind vor allem durch den Verkehr auf den benachbarten Hauptverkehrsstraßen Merseburger Straße und Raffineriestraße gegeben.

5.5.5 Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet beträgt zwischen 5 m und 10 m. Es handelt sich dabei um gespanntes Grundwasser im Lockergestein. Die Grundwasserneubildung wird im Untersuchungsgebiet durch die Schichtenfolge des quartären Materials natürlicherweise eingeschränkt. Das grundwasserführende Lockergesteinsstockwerk, bestehend aus Kiesen und Sanden, wird von einer zusammenhängenden Geschiebemergeldecke überlagert. Aufgrund dessen kann es in Abhängigkeit von der Witterungssituation zur Entstehung von Staunässe und oberflächennahem Schichtwasser kommen.

Es ist ein guter Schutz des Grundwassers vor Verschmutzung durch oberirdischen Eintrag gegeben.

Es gibt weder Trinkwasser- noch Heilquellenschutzgebiete im Plangebiet und in dessen Umgebung. Das Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet.

5.5.6 Topographie

Das Plangebiet ist nahezu eben. Der höchste Punkt befindet sich auf der Nordwestseite des Plangebietes. Im Kreuzungsbereich Lauchstädter Straße/Liebenauer Straße wird eine Geländehöhe von ca. 114,2 m ü. Normalhöhennull (NHN) erreicht. Das Gelände fällt in östlicher Richtung leicht ab. Im Kreuzungsbereich Merseburger Straße/Huttenstraße werden ca. 111,3 m ü. NHN erreicht.

5.5.7 Boden, Baugrund und Altlasten

Der Boden des Plangebietes ist großflächig anthropogen überprägt.

Laut Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ist im Plangebiet mehrere Meter mächtig Geschiebemergel verbreitet.

Bezüglich der bekannten Bodenbelastungen im Plangebiet wird auf Pkt. 7.7.1 verwiesen.

5.5.8 Landschaftsbild/Erholung

Das Plangebiet ist durch industriell/gewerbliche Bebauung, Wohnbebauung und großflächige Brachflächen charakterisiert. Auf den Brachflächen sind ruinöse Reste der früheren Bebauung vorhanden.

Die Brachflächen wirken sich negativ auf das Stadtbild aus. Ein Teil der Brachfläche wird temporär als Stellplatzanlage genutzt; auf einem anderen Teil prägen Ruinen, Ablagerungen und Spontanvegetation das Bild.

Der gegenwärtige Erholungswert des Gebietes ist sehr gering.

5.6 Zusammenfassung der zu berücksichtigende Gegebenheiten

5.6.1 Schallbelastungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelastete Fläche. Deshalb wurde als Fachplanung zum Bebauungsplan eine Schallimmissionsprognose erarbeitet [19]. Die Ergebnisse sind unter Pkt. 7.6.1 dieser Begründung dargestellt.

5.6.2 Sonstige Belastungen

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

6. Planungskonzept

6.1 Städtebauliches Zielkonzept

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet jeweils überwiegend als urbanes Gebiet und anteilig als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und urbane Nutzungen (oberhalb der Einzelhandelsnutzung) zu entwickeln.

Mit der Planung sollen besonders folgende Ziele Berücksichtigung finden:

Nutzungsarten und -ziele:

- Entwicklung eines durch einen hohen Grad an baulicher Dichte und Nutzungsmischung geprägten urbanen Quartieres zur Vermeidung und Verringerung von Verkehr und Gewährleistung einer hohen Lebensqualität im Quartier,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines städtebaulich integrierten großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.000 m² zur langfristigen Sicherung des Einzelhandelsstandortes,
- Erhalt der vorhandenen gewerblichen Nutzungen und Gewährleistung weiterer Entwicklungsmöglichkeiten zur langfristigen Standortsicherung und Erhalt von Arbeitsplätzen.

Städtebau:

Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Ordnung der Flächen unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Anforderungen an Bauleitpläne:

- Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Baudenkmäler zur Sicherung des baukulturellen Erbes im Quartier,
- Nachnutzung einer brachgefallenen Fläche im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden,
- Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen für schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB durch Erstellung einer Schallimmissionsprognose, ggf. Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen.

Mit der Neuordnung der Flächen werden Brachflächen wieder genutzt und städtebauliche Missstände beseitigt sowie eine kleinteilige Nutzungsmischung im Stadtteil angestrebt. Die mit der Planung beabsichtigte räumliche Mischung von Wohnen und Arbeiten unterstützt das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ und kann dazu beitragen, Emissionen des Individualverkehrs zu reduzieren und damit klimapolitische Ziele umzusetzen.

Wie die städtebaulichen Ziele planerisch umgesetzt werden, ist im Wesentlichen den Ausführungen unter Punkt 7 der Begründung zu entnehmen.

6.2 Freiraum- und Grünordnungskonzept

Für das Plangebiet werden folgende Ziele verfolgt:

- Erhalt und Ausbau der vorhandenen Freiraumqualitäten im Quartier durch Entwicklung eines qualifizierten Freiraumkonzeptes,
- Einbindung der Hafentrasse in das grünordnerische Zielkonzept zur bestmöglichen Integration der für das Quartier wichtigen übergeordneten Grünverbindung,
- Bewertung der Schutzgüter einschließlich der Sicherung der Belange des Artenschutzes durch die Ermittlung von etwaigen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB),
- Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung (§ 1 Abs. 5 BauGB):
 - weitestgehender Erhalt des Großbaumbestandes, soweit als möglich,
 - Überdeckung von offenen Stellplätzen durch großkronige Bäume (ein Baum je fünf Stellplätzen in direkter Zuordnung in den urbanen Gebieten, mindestens 17 Bäume im Sondergebiet Lebensmittelmarkt und urbane Nutzungen),
 - Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen,
 - Begrenzung von Flächenversiegelungen auf das erforderliche Mindestmaß, Unterstützung von Versickerung und Abflussverzögerung.

Wie diese Ziele planerisch umgesetzt werden, ist im Wesentlichen den Ausführungen unter Punkt 7 der Begründung zu entnehmen.

6.3 Verkehrskonzept

Für das Plangebiet werden folgende verkehrliche Ziele verfolgt:

- Schaffung der Voraussetzungen für einen Mobilitätsmix, der sowohl Car-Sharing als auch Mietfahrräder/-lastenfahrräder und andere alternative Verkehrsformen einschließt, um die Zahl der Privat-Pkw in dem Quartier so gering wie möglich zu halten,
- Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Gebietes über die Lauchstädter Straße und die Liebenauer Straße zur Gewährleistung der Berücksichtigung der Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung,
- Schaffung einer fußläufigen Verbindung zwischen der Hafentrasse, der Merseburger Straße und der geplanten Bebauung zur Förderung der Aufenthaltsqualität und Belebung des öffentlichen Raumes im Quartier,
- Schaffung eines durchgehenden Gehweges entlang der Liebenauer Straße zur Verbesserung eines aktuell vorliegenden städtebaulichen Missstandes,
- Schaffung einer fußläufigen Durchwegung durch das Quartier mit Anbindung an die Merseburger Straße zur Verknüpfung der neu geplanten Gebäude mit dem bestehenden Quartier,
- Schaffung der notwendigen Stellplätze für Pkw (einschließlich Elektro-Pkw), Car-Sharing-Fahrzeuge und (Lasten-)Fahrräder auf den Privatgrundstücken und Unterbringung in Tiefgaragen zur angemessenen Berücksichtigung der Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung,
- Schaffung von Stellplätzen für Pkw (einschließlich Elektro-Pkw), Car-Sharing-Fahrzeuge und (Lasten-)Fahrräder für Besucherinnen und Besucher im Verkehrsraum zur angemessenen Berücksichtigung der Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung,
- Sicherung der bereits gut ausgebildeten Anbindung an das ÖPNV-Netz im Sinne einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung.

Wie die verkehrlichen Ziele planerisch umgesetzt werden, ist im Wesentlichen den Ausführungen unter Punkt 7 der Begründung zu entnehmen.

6.4 Planungsalternativen

6.4.1 Gesamtstädtisch

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine an das öffentliche Straßennetz angebundene Fläche innerhalb des bebauten Stadtgebietes. Die vorhandene Gewerbebrache stellt einen städtebaulichen Missstand im Stadtgebiet dar. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sollen unter Berücksichtigung der umgebenden schutzbedürftigen Bebauung dauerhaft gesichert und weiterentwickelt werden. Ebenso soll ein durch bauliche Dichte und Nutzungsmischung geprägtes urbanes Quartier entwickelt werden.

Mit der Umstrukturierung und Neuordnung der Flächen werden folgende übergeordnete Planungsziele verfolgt:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB
- Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb des bebauten Stadtgebietes
- Maßnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung als Vorrang vor Außenentwicklung gemäß §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 BauGB
- Schaffung von Wohnraum innerhalb der Stadt und damit Stärkung der Funktion als Oberzentrum
- Schaffung/Erhalt eines Mixes aus kleinteiligem, nicht störendem Gewerbe und Wohnen
- Nutzung der vorhandenen Medien- und verkehrlichen Infrastruktur, Nutzung der bestehenden ÖPNV-Anbindung

Das ISEK Halle 2025 ist ein gesamtstädtisches, integriertes Konzept, das die „Eckpfeiler“ für die Entwicklung der Stadt Halle (Saale) bis zum Jahr 2025 setzen soll. Als positive Vision der mittel- und langfristigen Stadtentwicklung definiert es räumliche und inhaltliche Schwerpunkte vor dem Hintergrund der aktuellen und künftigen demografischen Entwicklung.

Im Rahmen der Erarbeitung des ISEK Halle 2025 fand eine Auseinandersetzung mit der Darstellung und Ausweisung von Bauflächen innerhalb des Stadtgebietes statt. Das Plangebiet wurde im ISEK als Standort für die Nachnutzung innerstädtischer Brachflächen zur Wohnbauflächenentwicklung identifiziert. Nähere Ausführungen dazu sind unter Pkt. 4.2.3 dieser Begründung zu finden.

Das ISEK Halle 2025 dient auch als Grundlage für die eingeleitete Neuaufstellung des FNP als zweite bedeutsame integrierte Gesamtplanung der Stadt Halle (Saale) und vorbereitende Bauleitplanung.

Damit steht das beabsichtigte Planungsziel, das Plangebiet als ein gemischt genutztes Quartier mit urbaner Dichte zu entwickeln, im Einklang mit der Planung auf übergeordneter Ebene.

Die städtebauliche Entwicklung im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) von 1998 [4] sieht im Norden entlang der Lauchstädter Straße, im Osten entlang der Merseburger Straße und im Süden entlang der Huttenstraße Wohnbauflächen vor. Die weiteren Flächen im Westen im Bereich des bestehenden Lebensmittelmarktes sowie im Zentrum und weite Teile des Südens des Plangebietes im Bereich des ansässigen Autohauses sind als gemischte Bauflächen dargestellt.

Über den Bebauungsplan Nr. 198 soll überwiegend ein Urbanes Gebiet festgesetzt werden. Damit werden die Ausweisungen des Flächennutzungsplans konkretisiert. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Verfahren zur Neuaufstellung des FNP wurde im November 2019 eingeleitet. Die angestrebte Bodennutzung sieht für das Plangebiet nach wie vor eine bauliche Nutzung vor.

Mit der Neuordnung der Flächen werden Brachflächen wieder genutzt und städtebauliche Missstände beseitigt sowie eine Nutzungsmischung im Stadtteil angestrebt. Dies entspricht dem Grundsatz einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und dem u. a. im § 1a BauGB definierten Ziel, der Innenentwicklung den Vorrang vor einer Außenentwicklung zu geben.

Vergleichbare Projekte befinden sich am Böllberger Weg (ehemaliges „Sportparadies“) und am Thüringer Bahnhof südlich der Raffineriestraße in Planung.

Die Schaffung von Planungsrecht innerhalb des durch Aufstellungsbeschluss festgesetzten Plangebietes ist auch deshalb örtlich alternativlos, da hierdurch die Sanierungsziele für ein von städtebaulichen Missständen geprägten städtischen Bereich konkretisiert und fortgeschrieben werden.

6.4.2 Innerhalb des Plangebietes

Hinsichtlich der Planinhalte drängen sich aufgrund der komplizierten örtlichen Gemengelage keine anderen sinnvollen Alternativen auf.

Eine reine gewerbliche Nutzung des Standortes bzw. eine Intensivierung des Gewerbestandes scheidet aufgrund der sensiblen benachbarten Wohnnutzung aus. Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes wird ein Beitrag zur Nutzungsmischung im Stadtteil und zur Sicherung von Arbeitsplätzen und -möglichkeiten gegeben und gleichzeitig das urbane Wohnen in Zentrums- und Bahnhofsnähe weiterentwickelt.

Eine Nutzung als Grünfläche ist keine Alternative, da mit der Wiedernutzung einer bereits vorgeprägten innerstädtischen Brachfläche die Neuinanspruchnahme unversiegelter Flächen im Stadtgebiet vermieden werden kann und vor Ort groß dimensionierte qualifizierte öffentliche Grünflächen am Lutherplatz und im Park am Thüringer Bahnhof bereits zur Verfügung stehen.

Die Entwicklung des gesamten Plangebietes als Einzelhandelsstandort scheidet ebenfalls aus, weil das Plangebiet in keinem zentralen Versorgungsbereich liegt und die Nahversorgung durch die bestehenden Lebensmittelmärkte/den Ersatzneubau für den in der Liebenauer Straße gesichert ist.

Denkbar wäre eine weniger verdichtete Wohnbebauung. Allerdings wird gerade an diesem vorgeprägten Standort eine urbane Dichte mit einer hohen Grundstücksausnutzung und einem Mix unterschiedlicher Nutzungen angestrebt. Dies geschieht im Einklang mit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

7. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

7.1 Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)

Das planerische Grundkonzept wird durch die Bestandssituation, die geplanten Nutzungen und die Nutzungsstruktur sowie Lage des Plangebietes bestimmt.

Um die Planungsziele zu erreichen und dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, sind Festsetzungen erforderlich. Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplans, die zu den Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der BauNVO.

Im Plangebiet soll ein gemischt genutztes Quartier mit Wohnungen sowie kleingewerblichen und Dienstleistungsstrukturen mit urbaner Dichte durch überwiegende Festsetzung eines Urbanen Gebietes entstehen. Für die bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen (Autohaus mit Werkstatt, Lebensmittelmarkt, kleinteilige gewerbliche Nutzungen) sind solche

Festsetzungen zu treffen, die den weiteren Bestand und die Entwicklung am Standort ermöglichen (vgl. hierzu textliche Festsetzung Nr. 1.1.6 einschließlich Begründung unter Pkt. 7.2.1).

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete erfolgen unterschiedliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise. Daher erfolgt eine Untergliederung in Teilgebiete (TG).

7.2 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen

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

Urbane Gebiete (MU) gemäß § 6a BauNVO

Gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO dienen **Urbane Gebiete** dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Im Unterschied zum Mischgebiet ist der Gebietscharakter des Urbanen Gebietes stärker auf eine Mischung von Wohnen, Gewerbe und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen ausgerichtet.

Zur Wahrung des Gebietscharakters müssen die drei Hauptnutzungsarten das Gebiet prägen. Daraus folgt zunächst, dass keine der drei Hauptnutzungsarten völlig verdrängt werden darf. Hinsichtlich der Anteile der einzelnen Nutzungen bestimmt § 6a Absatz 1 Satz 2 BauNVO, dass die Nutzungsmischung – anders als beim Mischgebiet – nicht gleichgewichtig sein muss. D. h. dass der Gebietscharakter eines Urbanen Gebietes bei Überwiegen einer der drei Hauptnutzungsarten noch gewahrt ist, wenn die anderen eine das Gebiet städtebaulich mitprägende Funktion haben. Der gemischte Charakter des Gebiets insgesamt muss erhalten bleiben.

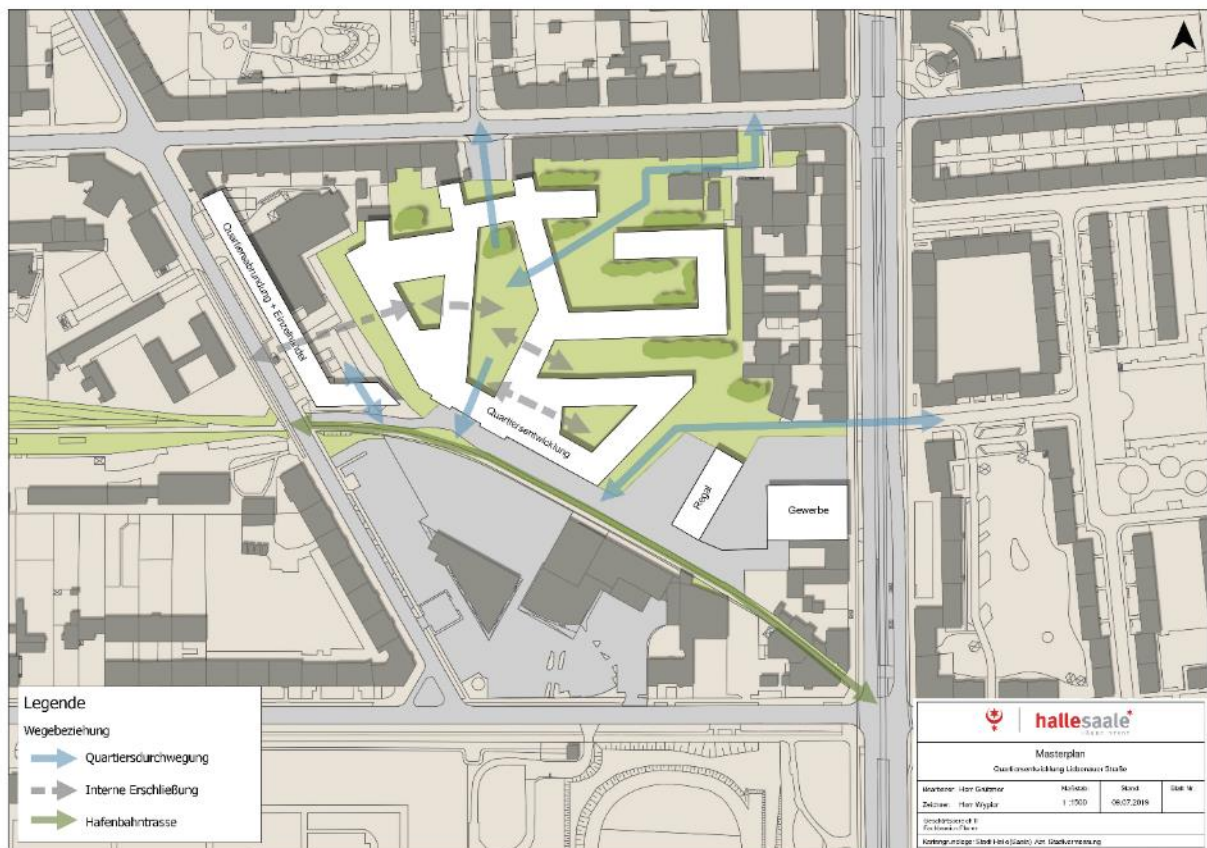
„Wäre das geplante Gebiet durch eine relativ gleichgewichtige Verteilung der Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung geprägt und haben die sozialen, kulturellen und anderen Nutzungen keine prägende Wirkung, so ist anzunehmen, dass es sich vom Gebiet her um ein Mischgebiet handelt. Die Ausweisung als urbanes Gebiet wäre demnach unzulässig, da angenommen werden muss, dass die Ausweisung nur wegen der während der Tagzeit höheren Lärmrichtwerte erfolgt („Etikettenschwindel“).“²

Das Wohnen ist – stärker als im Mischgebiet – mit einer Pflicht zur Duldung der Störungen durch andere Nutzungsarten „belastet“. Die Festsetzung von Urbanen Gebieten innerhalb des Plangebietes soll dazu beitragen, eine Mischung von Nutzungen zu ermöglichen und eine Verdrängung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen zu vermeiden.

Innerhalb der Urbanen Gebiete sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe (mit Beschränkung, vgl. textliche Festsetzungen 1.1.3), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

² Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, Kommentar unter bes. Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes, 13., erweiterte und überarbeitete Auflage 2019

Abb. 2: Masterplan Quartiersentwicklung Liebenauer Straße (unverbindliche Prinzipdarstellung)

Quelle: Stadt Halle, FB Städtebau und Bauordnung

Für die Urbanen Gebiete (Teilgebiete TG 1, 2, 4 und 5) werden folgende Festsetzungen getroffen:

- TF 1.1** Nach § 6a BauNVO sind urbane Gebiete (MU) gemäß Planeinschrieb festgesetzt.
- TF 1.1.1** In allen MU-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.

Der Ausschluss der in einem Urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ergibt sich aus deren Flächenbedarf im Verhältnis zur Größe des Plangebietes. Bei Tankstellen handelt es sich zudem um verkehrsentensive Nutzungen, die mit einer größeren Lärmbelastung verbunden wären, was aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastung unbedingt vermieden werden soll.

Es ist auch darauf zu verweisen, dass eine Quartiersentwicklung mit hoher stadträumlicher Qualität angestrebt wird. Mit Tankstellen ist es nicht möglich, die angestrebte städtebauliche Ordnung zu erreichen. Auch sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes ausreichend Tankstellen vorhanden.

Auch Vergnügungsstätten sind im Urbanen Gebiet nur ausnahmsweise zulässig. Da Vergnügungsstätten oft mit erheblichen Lärmemissionen auch in den Nachtstunden verbunden sind, sollten sie nicht unmittelbar angrenzend an die vorhandene und geplante Wohnbebauung neu eingeordnet werden.

Für diese Nutzungen stehen im Stadtgebiet geeignetere Standorte zur Verfügung, die einen größeren Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen aufweisen.

In diesem Zusammenhang ist auf das „Capitol“ in der Lauchstädter Straße (TG 1) einzugehen, das im Jahr 1906 als Reithalle erbaut und in den Jahren 1925/26 zum Kino umgebaut. Heute finden dort verschiedene Veranstaltungen statt, u. a. Lesungen, Konzerte und Tanzveranstaltungen. Es ist im planungsrechtlichen Sinne als kulturelle Einrichtung und nicht als Vergnügungsstätte einzustufen. Es fällt somit nicht unter die Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.1.

Innerhalb von Urbanen Gebieten sind Handelseinrichtungen bis zur Schwelle der Großflächigkeit (ca. 1.200 m² Geschossfläche bzw. 800 m² Verkaufsfläche) allgemein zulässig.

Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Struktur und Funktionsfähigkeit nicht zu gefährden, ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Halle (Saale) [9] eine klare räumliche Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit eindeutiger arbeitsteiliger Struktur der Einzelhandelsstandorte vorgenommen worden (vgl. hierzu Pkt. 4.2.4).

Zukünftige Einzelhandelsentwicklungen und Ansiedlungsvorhaben sind in das Zentrengedüge einzubinden, um somit unerwünschte Entwicklungen gezielt auszuschließen. Da das Plangebiet außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt, ist eine Beschränkung der Einzelhandelsnutzungen notwendig.

Der Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll weitgehend in den zentralen Versorgungsbereichen – also in der Innenstadt, in den Nebenzentren und in den Nahversorgungszentren – stattfinden. Dabei soll die Bevölkerung in ihren Wohnvierteln möglichst zu Fuß alle Waren einkaufen können, die zum täglichen Leben benötigt werden. Dafür steht in erster Linie der im Plangebiet im Teilgebiet TG 3 vorhandene Lebensmittelmarkt zur Verfügung. Ein geplanter Ersatzneubau wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans für ein Sondergebiet im Teilgebiet TG 3 planungsrechtlich gesichert.

Ergänzend sollen im übrigen Plangebiet kleinflächige Einzelhandelseinrichtungen ermöglicht werden. Für die Urbanen Teilgebiete wird daher die folgende Festsetzung getroffen:

TF 1.1.3 In allen MU-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nur in Form des Anlagentyps Convenience-Store (Nachbarschaftsladen) mit je einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m² zulässig.

In den MU-Teilgebieten TG 1, TG 2, TG 4 und TG 5.1 bis 5.3 werden die möglichen Verkaufsflächen generell auf eine Ausdehnung deutlich unterhalb der Großflächigkeit eingeschränkt.

In der öffentlichen Sitzung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) am 28. Oktober 2020 wurde die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Halle (Saale) beschlossen (vgl. Pkt. 4.2.4). Aufgrund aktueller Rechtsprechungen wird dabei zur Gewährleistung einer städtebaulich verträglichen Entwicklung des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereich auf den Anlagentypus Convenience-Store abgestellt.

Ein Convenience-Store ist laut Katalog E (Definitionen zu Handel und Distribution)³ wie folgt definiert:

„Der Convenience-Store (Nachbarschaftsladen) ist ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb (Einzelhandel im institutionellen Sinne), der ein begrenztes Sortiment an Lebensmitteln sowie gängigen Haushaltswaren zu einem eher hohen Preisniveau anbietet. Teilweise können eine Tankstelle und Dienstleistungsangebote (z. B. Schnellrestaurant, Reinigung) angeschlossen sein. In der Bundesrepublik Deutschland sind Nachbarschaftsläden kleinflächige Lebensmittel- oder Gemischtwarengeschäfte mit wohnungsnahem, frequenzintensivem Standort.“

Es handelt sich dabei um einen vom Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) bestätigten Anlagentypus. Bei der festgesetzten Verkaufsfläche handelt es sich um die vom BVerwG als betriebstypisch angesehene Gesamtverkaufsfläche.

³ Ausschuss für Definitionen zu Handel und Distribution, Köln 2006

Aufgrund der geringen Größe der Läden sind schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (auch bei einem Nebeneinander mehrerer Geschäfte) nicht zu erwarten.

Die folgende Festsetzung erfolgt, um den Gebietscharakter der Urbanen Gebiete sicherzustellen, für den die Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen wesentlich ist.

1.1.2 *Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Urbanen Gebieten TG 1, TG 2.1, TG 2.2, TG 5.1, TG 5.2 und TG 5.3 für neu zu errichtende Gebäude mindestens 15 % der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu verwenden ist.*

Zur Wahrung des Gebietscharakters müssen die drei Hauptnutzungsarten das Gebiet prägen. Daraus folgt zunächst, dass keine der Hauptnutzungsarten völlig verdrängt werden darf. Hinsichtlich der Anteile der einzelnen Nutzungen bestimmt § 6a Absatz 1 Satz 2 BauNVO, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Vorliegend ist aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnungen eine Steuerung der Nutzungsmischung erforderlich, um die Wahrung des Gebietscharakters sicher zu stellen. Sonst bestünde die Gefahr, dass sich aufgrund der marktwirtschaftlichen Nachfrage keine Durchmischung entwickeln würde.

Der Anteil von **mindestens** 15 % der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen deckt sich weitgehend mit Einschätzungen in der Fachliteratur. So billigt Helmuth von Nicolai in „Die BauGB- und BauNVO-Novelle zum neuen Zusammenleben in der Stadt“, in: NordÖR 2017, 369 (373) ein Mischungsverhältnis von 80:20 zugunsten des Wohnens. Finger⁴ stellt fest, dass „die Wohnnutzung die übrigen weiteren Nutzungen weit überwiegen kann“. Nach den Zielen der Bundesregierung soll mit Urbanen Gebieten die Dominanz von Wohnen im innerstädtischen Bereich angestrebt werden (vgl. Yvonne Franßen, „Urbane Gebiete“ und Auswirkungen auf Stadtentwicklung und Umwelt, in: ZUR 2017, 532, 534).⁵

Somit ist die Festsetzung, die auf einen Anteil von mindestens 15 % gewerbliche Nutzungen zur Sicherung des Gebietscharakters angemessen, wenn man von einem zusätzlichen Anteil von Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeht.

Dies ist gegeben. Anlagen für soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke sind innerhalb der Bestandsbebauung an verschiedenen Stellen des Plangebietes vorhanden:

- Capitol als Stätte für kulturelle Veranstaltungen,
- Caritas Sozialstation und Medinetz Halle/Saale e. V. als soziale Einrichtungen,
- Apotheke und medizinische Fußpflege als Gesundheitseinrichtungen.

Der Bezug auf die Geschossfläche für neu zu errichtende Gebäude in einem Teilgebiet dient der Vermeidung eines sog. „Windhundrennens“. Dieses fände so statt, dass die ersten Bauherren ggf. den Rahmen, der für eine Wohnnutzung zur Verfügung steht, weitestgehend ausschöpfen würden. Der Bau weiterer Wohnungen wäre dann in den weiteren Teilen der Urbanen Gebiete eventuell nicht mehr möglich. Eine solche Situation soll vermieden werden. Es soll eine Nutzungsmischung im gesamten Plangebiet erreicht werden, um das Planungsziel eines gemischt genutzten urbanen Quartiers erreichen zu können.

Des Weiteren wird die folgende Festsetzung getroffen:

TF 1.1.4 Im MU-Teilgebiet TG 5.1 ist gemäß § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO im Erdgeschoss keine Wohnnutzung zulässig.

⁴ Herrmann/Krämer, Festschrift, S. 293 (295)

⁵ Quelle: Prof. Dr. Gerd Schmidt-Eichstädt, Planungsrechtliches Kurzgutachten zum zulässigen Anteil der Wohnnutzung in festgesetzten Mischgebieten und Urbanen Gebieten in der Stadt Halle (Saale), Stand 10. Juli 2020

In den MU-Teilgebieten TG 5.2 und TG 5.3 ist jeweils auf der zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugewandten Gebäudeseite im Erdgeschoss keine Wohnnutzung zulässig.

Die Festsetzung wird getroffen, um die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen in den Urbanen Gebieten zu unterstützen und zu einer Belebung der Erdgeschosszonen beizutragen. Im Bereich des zentralen Quartiersplatzes sollen die Erdgeschossnutzungen (Cafés, kleinere Läden etc.) dazu beitragen, dass die zentrale Platzfläche bespielt und belebt wird.

Auch ist im Teilgebiet TG 5 in Teilen der Erdgeschosse keine ausreichende Besonnung und Belichtung gewährleistet (Innenhöfe). Durch die Einschränkung der Wohnnutzung im Erdgeschoss in Teilen des Teilgebietes TG 5 sollen auch gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

Aus den genannten Gründen wird eine Wohnnutzung im Erdgeschoss im TG 5.1 grundsätzlich ausgeschlossen. Außer den zu erwartenden ungünstigen Belichtungsverhältnissen wurde auch die direkte Nachbarschaft zum westlich angrenzenden Lebensmittelmarkt in Rechnung gestellt.

In dem Teilgebiet TG 5.1 soll eine öffentlich nutzbare, fußläufige Verbindung zwischen der Hafenbahntrasse und der Lauchstädter Straße entstehen, die an beiden Eingängen überbaut werden kann (Torsituation, siehe Abbildung 2).

In der Planzeichnung wurde deshalb die Ebene 0 für diesen Bereich separat dargestellt (siehe Nebenzeichnung). Ergänzend wird die folgende Festsetzung getroffen:

TF 1.1.5 Im MU-Teilgebiet TG 5.1 ist gemäß § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB eine Überbauung der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig. Dabei ist eine Mindestdurchfahrthöhe von 3,50 m einzuhalten.

Die festgesetzte Mindestdurchfahrthöhe gewährleistet die Erreichbarkeit für die Feuerwehr und andere Rettungsfahrzeuge (z. B. Technisches Hilfswerk).

Dem nördlich der Huttenstraße vorhandenen Autohaus soll mit der folgenden Festsetzung ein erweiterter Bestandsschutz eingeräumt werden:

TF 1.1.6 In den MU-Teilgebieten TG 2.1 und TG 2.2 sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Änderungen und Erneuerungen bestehender Anlagen allgemein zulässig.

Ausgangspunkt für diese Festsetzung ist das Vorhandensein eines rechtmäßig errichteten Autohauses. Die genehmigten Nutzungen genießen Bestandsschutz.

Bei der Entscheidung, die vgl. Teilgebiete als Urbane Gebiete und nicht als Sondergebiet festzusetzen, wurde die langfristige Zielstellung berücksichtigt, ein Urbanes Gebiet mit einer geschlossenen Blockrandbebauung und damit klar strukturierte städtebauliche Räume zu entwickeln. Dabei eröffnet die Festsetzung als Urbanes Gebiet eine langfristige Perspektive für die Stadtentwicklung. Mit der Festsetzung Nr. 1.1.6 wird der aktuellen Nutzung Raum für die Weiterentwicklung am Standort gegeben.

Sonstiges Sondergebiet (SO) und urbane Nutzungen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

In dem Teilgebiet TG 3 wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und urbane Nutzungen festgesetzt. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines städtebaulich integrierten großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.000 m² zur langfristigen Sicherung des Einzelhandelsstandortes geschaffen.

Der bestehende Lebensmittelmarkt ist nahversorgungsrelevant für die umliegenden Wohngebiete am Lutherplatz. Er wird auch durch die Mitarbeiter der benachbarten städtischen Einrichtungen und Gewerbebetriebe (Grünflächenamt, Feuerwache, Autohaus, ...) genutzt. Mit den o. g. Festsetzungen wird ein Ersatzneubau für den bestehenden Lebensmittelmarkt mit ergänzenden Nutzungen in den Obergeschossen in städtebaulich integrierter Lage (außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs) planungsrechtlich gesichert.

Der Einzelhandelsstandort dient der wohngebietsnahen Grundversorgung und soll deshalb langfristig gesichert werden. Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

1.2 *Nach § 11 Abs. 2 BauNVO ist ein Sondergebiet für Lebensmittelmärkte und urbane Nutzungen gemäß Planeinschrieb festgesetzt.*

1.2.1 *In dem Teilgebiet TG 3 sind gemäß § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB im Erdgeschoss Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von 0,27 m² je 1,0 m² Grundstücksfläche zulässig. Zulässig im Erdgeschoss sind außerdem:*

- *Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelhandwerks,*
- *Schank- und Speisewirtschaften,*
- *Dienstleistungseinrichtungen und*
- *Pkw-Stellplätze.*

Pkw-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.2.2 *In dem Teilgebiet TG 3 sind auf der Grundlage des § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB ab dem 1. Obergeschoss zulässig:*

- *Wohnungen,*
- *Büro- und Geschäftsräume,*
- *Schank- und Speisewirtschaften,*
- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes und*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Die vorstehenden Festsetzungen dienen somit dem Ziel, die urbanen Qualitäten einer lebendigen Stadt zu erhalten. Sie dienen damit auch der Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Die Nahversorgung stellt ein wesentliches Element der Lebensqualität der Wohnbevölkerung dar, deren Schutz und Sicherung sind folglich eine relevante kommunale Aufgabenstellung.

Für die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes liegt eine Verträglichkeitsanalyse vor [16]. Dabei wurde gutachterlich geprüft, ob mit der geplanten Vergrößerung der Verkaufsfläche schädliche Auswirkungen auf (faktische) zentrale Versorgungsbereiche verbunden sind. Demnach sind schädliche Auswirkungen i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB in besonderem Maße negative Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion eines (faktischen) zentralen Versorgungsbereiches als Ganzes oder in einzelnen Sortimenten.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass aus der Erweiterung des Bestandsbetriebes von aktuell 1.197 m² Gesamtverkaufsfläche auf 2.000 m² Gesamtverkaufsfläche (jeweils zzgl. 20 m² Verkaufsfläche Backshop) keine schädlichen Auswirkungen i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB auf (faktische) zentrale Versorgungsbereiche resultieren. Dies gilt insbesondere angesichts der zu erwartenden Umsatzumverteilung für (faktische) zentrale Versorgungsbereiche, welche absehbar keine nachhaltige Störung der Funktionsfähigkeit hinsichtlich ihres Versorgungsauftrages als Ganzes oder in einzelnen Branchen (hier: Nahrungs- und Genussmittel) induzieren.

Die Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche erfolgt mittels Verkaufsflächenzahl. Zur Ermittlung der Verkaufsflächenzahl ist die beabsichtigte zulässige Verkaufsfläche (2.000 m²) zur Grundstücksfläche (ca. 7.326 m²) ins Verhältnis zu setzen. Als Grundstücksfläche im Sinne der Festsetzung gilt das Sondergebietsteilgebiet.

Zusätzlich erfolgte die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und die Einordnung des Planvorhabens in die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Halle (Saale) [9] sowie des Landesentwicklungsplans.

Diesbezüglich wurden im Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen in Halle (Saale) sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben ist konform zu den kommunalplanerischen Zielstellungen gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Halle (Saale) (hier: insbesondere Nahversorgungsprüfschema).

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben ist aus fachgutachterlicher Sicht konform zu den relevanten Zielen des Landesentwicklungsplans.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die geplante Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes nicht zu städtebaulich negativen Auswirkungen führt.

Im Erdgeschoss sollen zusätzlich neben dem geplanten Backshop (oder alternativ einem anderen in funktionellem Zusammenhang mit dem Lebensmittelmarkt stehenden Betrieb des Lebensmittelhandwerks) Dienstleistungsbetriebe und Pkw-Stellplätze zulässig sein. In den Geschossen über dem Lebensmittelmarkt sollen vielfältige Nutzungen ermöglicht werden. Denkbar sind neben Wohnungen verschiedene andere Nutzungen (z. B. Fitnessstudio, Physiotherapie, Arztpraxen o. a.). Die ergänzenden Nutzungen stehen im Einklang mit dem städtebaulichen Ziel, ein durch Nutzungsmischung geprägtes urbanes Quartier zu entwickeln.

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

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 18 und 19 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der vorliegenden Planung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen hinreichend bestimmt. Für das Maß der baulichen Nutzung sowie die Höhe der zukünftigen Bebauung finden die vorhandene Umgebung und das für das Teilgebiet TG 5 vorliegende städtebauliche Konzept Berücksichtigung.

Berücksichtigt wurden auch die Vorprägung der Fläche durch frühere bzw. bestehende gewerbliche Nutzungen und die starke Versiegelung großer Teile des Plangebietes.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Der obere Orientierungswert für die Grundflächenzahl liegt laut § 17 BauNVO sowohl in Urbanen Gebieten als auch in sonstigen Sondergebieten bei 0,8.

Es liegt im Ermessen der Gemeinde, die GRZ entsprechend der für die Nutzungsart zulässigen Obergrenze festzusetzen und damit eine dichtere Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einen hohen Versiegelungsgrad zu ermöglichen. Damit wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Bei der Festsetzung der GRZ wurden die angetroffene Bestandssituation und das zukünftige Nutzungskonzept berücksichtigt.

Der folgenden Abbildung ist zu entnehmen, dass auch der Quartiersinnenbereich in der Vergangenheit bebaut war. Der Rückbau der ursprünglich vorhandenen Bebauung ist nach 1990 schrittweise erfolgt.⁶ Im Bestand ist die gesamte Fläche somit stark überprägt und auch aktuell noch überwiegend versiegelt, sodass mit einer auch zukünftig verdichteten Bebauung keine weitere Beeinträchtigung von Schutzgütern verbunden sein wird

Abb. 3: Ausschnitt aus einer historischen Stadtgrundkarte von 1936



Quelle: Stadt Halle, FB Städtebau und Bauordnung

Die komplette Ausnutzung bis zur empfohlenen Obergrenze des § 19 BauNVO berücksichtigt die Intention, ein verdichtetes städtisches Quartier zu entwickeln und die zur Verfügung stehende Fläche effektiv zu nutzen.

Für das Sondergebiet Lebensmittelmarkt und urbane Nutzungen (TG 3) ist festzustellen, dass die Grundflächenzahl im Bestand bereits deutlich über 0,8 liegt. Zur zeitgemäßen Versorgung am etablierten Standort wird daher auch einem neuen Markt dieselbe höhere Versiegelung eingeräumt und eine Grundflächenzahl von 0,87 festgesetzt.

Den Festsetzungen stehen keine öffentlichen Belange entgegen. Städtebaulich negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse soll eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl vermieden werden, sofern sie nicht anderweitig ausgeglichen werden kann. Das ist bei der im Teilgebiet TG 5 geplanten Tiefgarage gegeben. Sowohl die künftigen Hofbereiche als auch der Fußgängerbereich zwischen Hafenbahntrasse und Lauchstädter Straße sollen begrünt werden (vgl. Abb. 4). Somit kann der hohe Versiegelungsgrad durch die Unterbauung mit Tiefgaragen durch die Begrünung ihrer Dachflächen und weitere Grünfestsetzungen ausgeglichen werden. Es wird die folgende Festsetzung getroffen:

⁶ Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Februar 2020 waren noch Teile der Altbebauung auf dem Gelände vorhanden.

TF 2.1 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist in den MU-Teilgebieten TG 5.1, 5.2 und 5.3 eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 für nicht überbaute Tiefgaragenflächen maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 zulässig.

Abb. 4: Städtebauliche Studie City-Süd Halle (Saale)



Quelle: Brambach Architekten GmbH

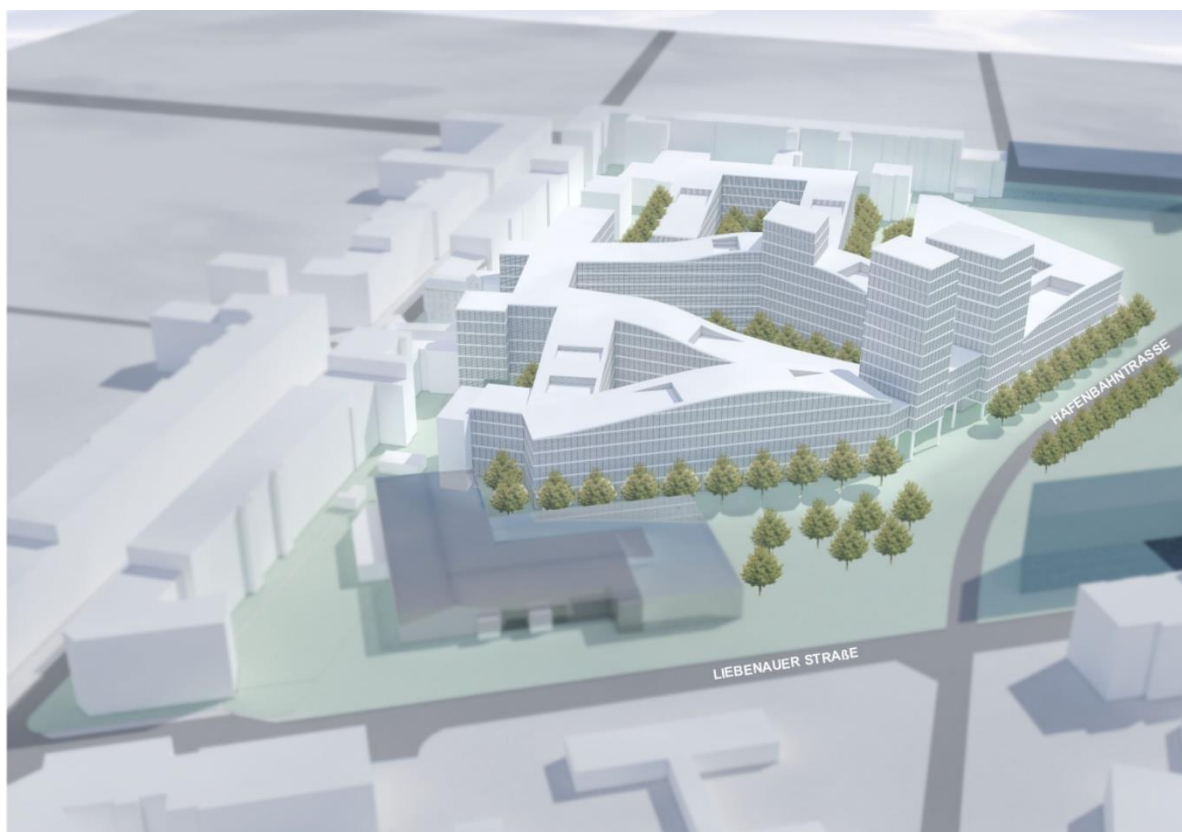
Zahl der Vollgeschosse/Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen erfolgen mittels Eintrags in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung. Dabei wird die absolute Höhe der baulichen Anlagen bezogen auf Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß festgesetzt. Zusätzlich wird aus städtebaulichen Gründen die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, um zu vermeiden, dass eine Diskrepanz zwischen der festgesetzten Höhe und der Geschossigkeit entsteht.

Da es ein planerisches Ziel des Bebauungsplans ist, den Blockrand mit vergleichbaren Gebäudehöhen wie im Bestand zu schließen, wird im Blockrandbereich (außer im TG 3) die Zahl der Vollgeschosse auch als Mindestmaß festgesetzt (mindestens drei Vollgeschosse).

Die Festsetzungen erfolgen unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und der Planungen/Studien für die Neubebauung, wobei jeweils ein gewisser Entwicklungsspielraum eingeräumt wird.

Darüber hinaus besteht die planerische Absicht, die Stadtsilhouette durch hohe Gebäude zu beleben und entlang der Merseburger Straße in Nord-Süd-Richtung zwischen Riebeckplatz und Huttenstraße punktuell Höhendominanten zu setzen. Innerhalb des Plangebietes soll eine Torsituation, die von höheren Gebäuden flankiert wird, den Auftakt zu dem Fußgängerbereich/Platz zwischen Hafenbahntrasse und Lauchstädter Straße bilden (vgl. Abb. 5).

Abb. 5: Städtebauliche Studie City-Süd Halle (Saale)

Quelle: Brambach Architekten GmbH

Die Höhenfestsetzung für die Teilgebiete TG 1, 2 und 4 orientiert sich an den Höhen der gründerzeitlichen Bestandsbebauung bzw. der Bebauung auf der Südwestseite der Liebenauer Straße (Liebenauer Straße 111 bis 117) und räumt zusätzlich einen gewissen Spielraum ein.

Die Höhenfestsetzung für das Teilgebiet TG 3 berücksichtigt das planerische Ziel, die Blockrandstrukturen zu schließen und an die gründerzeitliche Bebauung anzubinden (Lauchstädter Straße 14). Deshalb soll eine fünfgeschossige Bebauung ermöglicht werden. Um zu verhindern, dass das Grundstück auch im rückwärtigen Bereich mit bis zu fünf Geschossen überbaut wird, wurde die zulässige Höhe im rückwärtigen Teil auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.

Für die geplante Bebauung im Teilgebiet TG 5 ist eine bewegte bzw. gestufte Höhenentwicklung vorgesehen. Die geplanten Höhendominanten sind auf die Konzeption aus dem „Planwerk urbane Innenstadt“ zurückzuführen. Die vorgesehenen Hochpunkte sollen bei der Orientierung helfen und wichtige Punkte in der Stadt bereits von Weitem anzeigen. Im Plangebiet soll zusätzlich die Hafensbahntrasse, wie an anderen Punkten in der Stadt, durch die Dominanten hervorgehoben werden.

Innerhalb des Stadtquartiers sollen zwei Hochpunkte mit 15 bzw. 13 Geschossen das Entrée zu dem neuen urbanen Platz und als Mitte des Quartiers zwischen Hafensbahntrasse und Liebenauer Straße bilden.

Ebenfalls höher als die übrige geplante Bebauung ist das Gebäude geplant, das die breiteste Stelle des neuen Platzes markiert. Aufgrund der geringeren Bedeutung im städtebaulichen Raum im Vergleich zu den Torgebäuden soll hier eine maximal elfgeschossige Bebauung ermöglicht werden. Die unterschiedlichen Höhen der Hochpunkte leiten sich aus der „Städtebaulichen Studie City-Süd Halle (Saale)“ ab.

Um eine bewegte Dachlandschaft/Silhouette zu ermöglichen, wird für die weitere Bebauung des Teilgebietes TG 5 überwiegend eine maximal siebengeschossige Bebauung festgesetzt.

Südlich der Lauchstädter Straße wird in den Teilgebieten TG 5.1 und 5.2 zum Teil eine maximal fünfgeschossige Bebauung festgesetzt, um die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zu der Bestandsbebauung an der Liebenauer Straße zu gewährleisten. Es ist beabsichtigt, diese Höhe nur an wenigen Stellen auszuschöpfen, in anderen Bereichen sind fünf und weniger Geschosse geplant. Die Festsetzung von maximal sieben Geschossen soll für die Gebäudeplanung einen Spielraum hinsichtlich der Höhenentwicklung einräumen und zugleich einen Rahmen setzen, der die städtebauliche Ordnung des Quartiers sichert.

Insgesamt wird sich die geplante Bebauung an den umgebenden Strukturen orientieren, aber auch neue Akzente im Sinne des Weiterbaus der Stadt setzen.

TF 2.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf das in den Nutzungsschablonen festgesetzte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch Schornsteine, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen, Anlagen zur Be- und Entlüftung sowie Kühlung und sonstige technische Anlagen, welche der Hauptnutzung dienen, überschritten werden.

Bei Flachdächern sind Solaranlagen auf der Dachfläche so anzuordnen, dass sie mindestens 2 m hinter der Fassade zurückgesetzt sind.

Ausnahmsweise können die Höhen baulicher Anlagen für untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen, Anlagen für Be- und Entlüftung sowie Kühlung und sonstige technische Anlagen, welche der Hauptnutzung dienen, überschritten werden. Da diese Anlagen in der Regel funktionsbedingt die Gebäudeoberkante überschreiten, jedoch weniger raumwirksam sind, soll den Bauherren mit dieser Ausnahme ein größerer Spielraum gegeben werden.

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

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erfolgt mit dem Ziel eine Blockrandbebauung zu ermöglichen. Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise reagiert die Planung auf die gewachsene städtebauliche Bestandssituation und es wird ermöglicht im Rahmen der Planung eine Neustrukturierung des Plangebietes zu erreichen.

Im Teilgebiet TG 2.1 wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, weil dieses Teilgebiet hinsichtlich der Bauweise für die städtebauliche Ordnung des Gebietes nicht maßgeblich ist, da es außerhalb des Blockrandes liegt. Ebenso wird für das Teilgebiet TG 5.3 auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Das Teilgebiet liegt ebenfalls außerhalb des Blockrandes und grenzt auch nicht unmittelbar an die Bestandsbebauung an, so dass die Festsetzung einer Bauweise auch hier aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich ist.

TF 4.1 Für das Teilgebiet TG 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig ist es, Gebäude entlang der Grundstücksgrenze zur Merseburger Straße sowie zur Lauchstädter Straße ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

Die gründerzeitliche Bebauung entlang der Merseburger Straße und Lauchstädter Straße wurde ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Die festgesetzte Bauweise soll das auch zukünftig ermöglichen, um bei Neubauten wieder eine geschlossene Raumkante zu erreichen.

Das Autohaus im Teilgebiet TG 2 genießt Bestandsschutz. Langfristig besteht jedoch die städtebauliche Zielstellung, mit zukünftigen Neubauten den Blockrand des Quartiers zur Liebenauer Straße und zur Huttenstraße zu schließen und geschlossene Raumkanten auszubilden. Deshalb wird für das Teilgebiet TG 2.2 eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Für die Bestandsbebauung im TG 4 wird entsprechend der vorgefundenen Situation ebenfalls eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

TF 4.2 Für das Teilgebiet TG 3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m, die an der nordwestlichen Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden dürfen. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

Geplant ist, mit der Neubebauung den Blockrand des Quartiers zu schließen. Deshalb soll ein Anbau an das Bestandsgebäude Lauchstädter Straße 14 möglich sein. Dem dient die vorstehende Festsetzung.

TF 4.3 Für die Teilgebiete TG 5.1 und 5.2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m, die in den Bereichen, in denen die festgesetzte Baugrenze dies ermöglicht, an der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 4731 (Gemarkung Halle, Flur 2) ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden dürfen. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

Mit der Festsetzung soll ermöglicht werden, dass sich die geplante Neubebauung unmittelbar an die bestehenden Gebäude Lauchstädter Straße 8 und 9 anschließt.

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

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Die Festsetzung erfolgt im Plangebiet über Baulinien und Baugrenzen.

Das Ziel der Planung ist eine Ergänzung der bestehenden Blockrandbebauung im Sinne einer Stadtreparatur und die Integration einer stadtbildprägenden Bebauung im Inneren des Quartiers nördlich der Hafenbahntrasse. Um das zu erreichen, wurden unter Berücksichtigung des Bestandes und der geplanten ergänzenden Verkehrserschließung einzelne Baufelder festgesetzt.

In den Teilgebieten TG 1, 2.1, 2.2, 3 und 4 wird zum Straßenraum eine Baulinie festgesetzt, an die zwingend gebaut werden muss. Bei den Teilgebieten TG 1 und 4 orientiert sich die Baulinie an den vorderen Gebäudekanten der bestehenden Häuser. Zu beachten war dabei auch die Lage der Gebäude an der Merseburger Straße innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung Nr. 11 "Merseburger Straße" (vgl. hierzu Pkt. 4.2.6). Ziel der Festsetzung ist es, dass neue Gebäude bei Verlust des Bestandes wieder in der vorhandenen Bauflucht stehen und nicht zurückversetzt. Dies dient der Erhaltung der gründerzeitlichen Blockrandstrukturen.

Bei dem Teilgebiet TG 3 besteht die Absicht, den Blockrand zu schließen. Deshalb wird die Baulinie in Verlängerung der vorderen Gebäudekante des Eckgebäudes Lauchstädter Straße 14 festgesetzt. Die rückwärtige Baugrenze hält aufgrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche lediglich den nach Bauordnung (BauO) erforderlichen Mindestabstand von 3 m zum Nachbargrundstück ein.

Innerhalb des Teilgebietes TG 3 (Sondergebiet Lebensmittelmarkt und urbane Nutzungen) sind Werbeanlagen als weitere baulichen Anlagen vorgesehen. Daher erfolgen zur Zulässigkeit der genannten Anlagen außerhalb des festgesetzten Baufeldes folgende textliche Festsetzungen:

TF 3.0 Überbaubare Grundstücksflächen

In dem SO-Teilgebiet TG 3 sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In Bezug auf Werbeanlagen ist ergänzend Folgendes auszuführen:

Unter anderem ist vorgesehen, im Teilgebiet TG 3 außerhalb der Baugrenze einen Pylon als Werbung für den geplanten Lebensmittelmarkt aufzustellen. Da es sich in diesem Fall um eine Nebenanlage handelt und nicht um eine eigenständige Hauptnutzung und Nebenanlagen auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche nicht ausgeschlossen werden, wäre die Festsetzung verzichtbar. Sie dient somit lediglich der Klarstellung.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.0 ist darüber hinaus beabsichtigt, im TG 3 Werbeanlagen auch auf *nicht festgesetzten*, aber außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche umzusetzenden Grünflächen zuzulassen.

Die rückwärtigen Baugrenzen der Teilgebiete TG 1 und 4 orientieren sich weitgehend an der Bestandssituation. Im südlichen Teil des Teilgebietes TG 1 wird die Baugrenze um 12 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt. Planerische Absicht ist es, die Blickbeziehung zu dem neuen Stadtquartier mit den geplanten Hochpunkten freizuhalten.

Im Teilgebiet TG 2 ist momentan weder zur Liebenauer noch zur Huttenstraße eine geschlossene Raumkante ausgebildet. Prägend ist die zurückgesetzte Bebauung des Autohauses mit zu den Straßen orientierten Ausstellungs- bzw. Stellplatzflächen. Langfristiges Ziel ist es, auch hier die Raumkanten wieder zu schließen. Der Abstand der festgesetzten vorderen Baulinie orientiert sich an den beiden nördlich der Huttenstraße straßenbegleitend vorhandenen Bestandsgebäuden. In der Liebenauer Straße wird die Baulinie des TG 3 aufgenommen. Die rückwärtige Baugrenze des Teilgebietes TG 2 folgt den Bestandsgebäuden parallel zur Hafenbahntrasse. Weiter in nordwestlicher Richtung verläuft sie parallel zur Hafenbahntrasse.

Die im Teilgebiet TG 5 festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an der vorliegenden städtebaulichen Studie (vgl. Abb. 4 und 5). An den Außenkanten des neuen Quartiers wurde die Baugrenze – außer an den Stellen, an denen direkt an die Bestandsbebauung angebaut werden soll, so festgesetzt, dass in dem Abstand zur Grundstücksgrenze ein „grüner Rahmen“ gepflanzt werden kann. Darüber hinaus dient dieser Bereich der Verkehrserschließung der Gebäude auch unter Berücksichtigung von Aufstellflächen für die Feuerwehr. Dort, wo an die Bestandsgebäude angebaut werden soll, sind Durchfahrten vorgesehen.

7.2.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB gibt den Gemeinden die Möglichkeit, das Maß der Abstandsflächentiefe „abweichend“ vom Bauordnungsrecht zu regeln, sodass die im Bebauungsplan festgesetzten Maße dem Abstandsflächenrecht des jeweiligen Landes vorgehen. Von dieser Möglichkeit soll vorliegend aus stadtgestalterischen bzw. städtebaulichen Gründen Gebrauch gemacht werden, weil die Abstandsflächen der geplanten städtebaulichen Dominanten im Teilgebiet TG 5 zu den Nachbargrundstücken zum Teil nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können.

Für die Festsetzung von abweichenden Abstandsmaßen bedarf es einer besonderen städtebaulichen Rechtfertigung; auch sind die – erkennbaren – Belange der konkret betroffenen Nachbarn besonders zu prüfen. Letzteres erfolgt im Rahmen des Planverfahrens.

Zur städtebaulichen Begründung ist Folgendes auszuführen:

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, ein durch einen hohen Grad an baulicher Dichte und Nutzungsmischung geprägtes urbanes Quartier zu entwickeln. Das städtebauliche Konzept sieht vor, den Zugang zu dem geplanten Quartiersplatz, der gleichzeitig die fußläufige Verbindung zum nördlich gelegenen Lutherviertel herstellt, mit zwei Hochhäusern als wichtige städtebauliche Dominanten zu betonen und so eine Torsituation zu schaffen. Sie bilden das Symbol/Markenzeichen des neuen Quartiers und markieren auch den Eingang ins Quartier von der Hafenbahntrasse aus.

Aus den genannten Gründen werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

- TF 5.1 Für die in den Teilgebieten TG 5.1 und 5.3 in der Planzeichnung mit Y und Z bezeichneten Hochflächen kann die Tiefe der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen entlang der Baugrenze in den bezeichneten Abschnitten L - M und N - O gemäß § 6 Abs. 5 BauO des Landes Sachsen-Anhalt auf minimal 0,2 H reduziert werden.*
- TF 5.2 Für den im Teilgebiet TG 5.1 in der Planzeichnung mit Y bezeichneten Hochfläche kann die Tiefe der bauordnungsrechtlichen Abstandsfläche entlang der Baugrenze in dem bezeichneten Abschnitt K - L zum angrenzenden TG 3 gemäß § 6 Abs. 5 BauO des Landes Sachsen-Anhalt auf minimal 5 m reduziert werden.*
- TF 5.3 Entlang der Baugrenze im bezeichnetem Abschnitt J – K kann die Tiefe der bauordnungsrechtlichen Abstandsfläche zum angrenzenden TG 3 gemäß § 6 Abs. 5 BauO des Landes Sachsen-Anhalt auf minimal 7,5 m reduziert werden.*

Auswirkungen auf Brandschutz, Belichtung etc. sind trotz der Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen nicht zu befürchten, da südlich der geplanten Hochpunkte lediglich Freiflächen vorhanden sind, welche auch planungsrechtlich gesichert werden.

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

Zur Sicherung der Erschließung werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen weitgehend dem Verkehrskonzept, wie es in Pkt. 6.3 dieser Begründung dargelegt ist. Ein Teil der Ziele musste aufgrund fehlender Möglichkeiten zur Umsetzung aufgegeben werden. So ist aufgrund der bestehenden baulichen Strukturen entlang der Merseburger Straße die Schaffung einer fußläufigen Durchwegung durch das Quartier mit Anbindung an die Merseburger Straße nicht möglich. Gleichwohl ist diese vom Zentrum des Quartiers über die Anbindung an die Hafentrasse sehr gut fußläufig erreichbar, sodass eine zusätzliche direkte Anbindung nicht erforderlich ist.

7.3.1 Äußere Erschließung

Über die Merseburger Straße, die Huttenstraße und die Liebenauer Straße verfügt das Plangebiet über eine gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz.

7.3.2 Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung wird nördlich der Hafentrasse eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Über diese wird die Neubebauung im Teilgebiet TG 5 verkehrlich erschlossen. Sie dient auch der rückwärtigen Erschließung der zwischen Hafentrasse und Merseburger Straße gelegenen Flächen des Autohauses. Das Autohaus und die Urban-City Halle GbR als Eigentümerin der Flächen im Teilgebiet TG 5 haben sich gegenseitig grundbuchlich gesicherte Fahr- und Nutzungsrechte für die Flurstücke 4735 und 4747 eingeräumt.

Eine weitere Straßenverkehrsfläche wird südlich an die Lauchstädter Straße angrenzend festgesetzt und durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit ergänzt. Die Fläche ist Teil der fußläufigen, autofreien Verbindung zwischen der Hafentrasse und der Lauchstädter Straße (vgl. Pkt. 7.3.3), dient aber gleichzeitig der Erschließung der im TG 5 geplanten Tiefgaragen (TGa 1 und TGa 2), die über zwei Zufahrten aus Richtung Lauchstädter Straße, ergänzt durch ein Fahrrecht zugunsten der Anwohner, verfügen soll.

Die weiteren Tiefgaragen (TGa 3 bis TGa 4) werden über die festgesetzte Verkehrsfläche, die an die Liebenauer Straße anbindet, ebenfalls ergänzt durch ein Fahrrecht zugunsten der Anwohner, erschlossen. Die Einfahrtsbereiche zu den Tiefgaragen sind in der Planzeichnung dargestellt.

7.3.3 Geh- und Radwege

Die straßenbegleitenden Gehwege, die den Blockrand erschließen, liegen überwiegend außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Im Bereich des Lebensmittelmarktes an der Liebenauer Straße wurden Teile der Straßenfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, um einen durchgehenden Gehweg entlang der Liebenauer Straße zur Verbesserung eines aktuell vorliegenden städtebaulichen Missstandes zu schaffen. Dieser wird im Bebauungsplan auf Grundlage einer Verkehrsanlagenplanung festgesetzt.

Für die Durchwegung des Quartiers für Fußgänger und Radfahrer steht die bestehende Hafenbahntrasse zur Verfügung. Die Verbindung nach Norden zur Lauchstädter Straße und zu den Grünflächen am Lutherplatz wird über den festgesetzten Fußgängerbereich mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten von Fußgängern und Radfahrern gesichert.

7.3.4 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze für die baulichen Anlagen sind gemäß § 48 Abs. 1 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) jeweils auf dem Grundstück nachzuweisen. Dies schließt die Schaffung der Voraussetzungen für einen Mobilitätsmix, der sowohl Car-Sharing als auch Mietfahrräder/-lastenfahrräder und andere alternative Verkehrsformen einschließt.

Für die geplante Neubebauung im Teilgebiet TG 5 ist die Abdeckung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage vorgesehen. Die Fläche der Tiefgaragen sowie die Ein- und Ausfahrtsbereiche sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Für die Tiefgaragen TGa 1 und TGa 2 ist die Zu- und Abfahrt zur Lauchstädter Straße vorgesehen. Für die Tiefgaragen TGa 3 und TGa 4 soll die Ausfahrt zur Liebenauer Straße erfolgen

Zur Gewährleistung des Schallimmissionsschutzes für die angrenzende Bestandsbebauung wird die Stellplatzzahl in den Tiefgaragen TGa 1 bis TGa 3 voraussichtlich beschränkt werden müssen (vgl. hierzu Pkt. 7.6.1).

Für die Einsatzfahrzeuge sind die erforderlichen Zufahrten und Stellflächen (mit einer Größe von mindestens 12 m x 7m) entsprechend den Bestimmungen des § 5 BauO LSA mit der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ innerhalb des Plangebietes sicherzustellen.

7.3.5 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die vorhandenen Bus- und Straßenbahnlinien der HAVAG gesichert.

Besonders die Straßenbahnhaltestelle in der Merseburger Straße stellt im Zusammenhang mit der Entwicklung des Quartiers ein Potential dar. Nach Abschluss des Ausbaus der Merseburger Straße im Rahmen des Stadtbahnprogramms wird die Nutzung des ÖPNV für Bewohner und Beschäftigte noch attraktiver sein.

Im Zusammenhang mit der unter Pkt. 7.3.3 beschriebenen Schaffung eines durchgehenden Gehwegs im Bereich des Lebensmittelmarktes sollte der barrierefreie Ausbau der Bushaltestelle auf der Ostseite der Liebenauer Straße erfolgen und dabei die Wartefläche in den Gehweg integriert werden.

7.3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die Straßenverkehrsfläche wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um zu gewährleisten, dass die Wohnhäuser im TG 5 für die Allgemeinheit zugänglich sind.

Mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten von Fußgängern und Radfahrern im Bereich des geplanten Quartiersplatzes, zum Capitol und zur Merseburger Straße wird die Durchwegung des Teilgebietes TG 5 für die Allgemeinheit gesichert.

Darüber hinaus wurde im Quartiersinneren zur Andienung der Teilgebiete TG 5.1 bis 5.3 umlaufend um die geplanten Bauflächen ein Fahrrecht zugunsten der Anwohner (Zufahrt zu den Tiefgaragen) und Radfahrer sowie ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Das Planungsziel einer Durchwegung zum Capitol und zur Merseburger Straße aus dem Quartier heraus wie in Abbildung 2 dargestellt, wird kurzfristig nicht zu erreichen sein. Die Flächen befinden sich vollständig in privatem Eigentum. Für die Wegebeziehung zur Merseburger Straße ist außerdem darauf hinzuweisen, dass sich hier der Neubau des Autohauses Merseburger Straße befindet und die verbliebenen Freiflächen von Zu- und Ausfahrten sowie Fahrzeugstellplätzen des Autohauses vollständig in Anspruch genommen werden. Somit besteht in naher Zukunft keine Aussicht, Flächen für eine zusätzliche Wegebeziehung aus dem Quartier zur Merseburger Straße erwerben zu können.

Im Plangebiet werden in den festgesetzten Straßenverkehrsflächen südlich der Liebenauer Straße und nördlich der Hafenbahntrasse auch Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt. Diese dienen der Sicherung der medientechnischen Erschließung der Teilgebiete TG 5.1 bis TG 5.3.

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

7.4.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan werden keine Grünflächen festgesetzt. Die Unterbringung der lt. Spielflächenkonzeption der Stadt Halle notwendigen Spielflächen für Kinder (1,0 bis 1,5 m² Bruttospielfläche je EW) ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans zu prüfen, da momentan noch nicht eingeschätzt werden kann, wie viele Wohnungen insbesondere in den MU-Teilgebiete TG 5.1 bis 5.3 entstehen werden.

Spielflächen können als Gemeinschaftsanlage in den Hofbereichen bzw. auch innerhalb der Dachgärten angelegt werden.

Ergänzend stehen im ca. 300 m nördlich gelegenen Grünzug der Lutherstraße sowie ca. 300 m östlich an der Breitenfelder Straße öffentliche Grün- und Spielflächen zur Verfügung. Eine Erweiterung des Spielplatzes in der Breitenfelder Straße ist vorgesehen. Für die geplanten maximal 350 Wohnungen (Mehrfamilienhäuser) sind folgende öffentlichen Spielflächen erforderlich:

0,6 Kinder pro WE im Mehrfamilienhaus

Bedarf mindestens 4 m² pro Kind

Öffentlicher Spielflächenbedarf:

210 Kinder x 4 m²/Kind = 840 m² Nettospielflächen Kinder 0 - 18 Jahre

Nach BauO LSA sind für Kleinkinder (0 - 6 Jahre) private Kinderspielflächen im Bebauungsplangebiet nachzuweisen, dadurch kann der externe Spielflächenbedarf um 1/3 reduziert werden:

840 m² abzüglich 1/3 = 560 m² öffentliche Nettospielfläche

Daher ist die Neuanlage von 560 m² Nettospielfläche als Erweiterung des Spielplatzes Breitenfelder Straße vertraglich zu vereinbaren. Bei 250 €/m² Nettospielfläche ist daher eine Ablösesumme von 140.000 € (560 m² x 250 €/m²) mit einer Bürgschaft vertraglich abzusichern. Die Ablösesumme wird spätestens innerhalb eines Jahres nach Erteilung der ersten Baugenehmigung für Wohngebäude im Plangebiet fällig.

7.4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Es werden die Festsetzungen 6.1 bis 6.3 getroffen, die vorrangig dem Klimaschutz dienen:

TF 6.1 Dachbegrünung

TF 6.1.1 In den MU-Teilgebieten TG 5.1, 5.2 und 5.3 sind mindestens 50% der Dachflächen der Flachdächer als gärtnerisch gestaltete Flächen auszuführen. Sie sind intensiv mit einer durchwurzelbaren Substratstärke von ca. 40 cm zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

TF 6.1.2 Dachflächen von Gebäuden bis zu einer Dachneigung von 10°, die keine Flächen gemäß textlicher Festsetzung 6.1.1 sind, sind mit Ausnahme von Belichtungsflächen, Glasdächern, Terrassen und technischen Aufbauten – soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen – zu begrünen. Eine Kombination mit Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist zulässig. Die Begrünung muss eine Qualität aufweisen, die für den Aufwuchs einer geschlossenen Vegetationsdecke (Kraut- und Grasschicht) geeignet ist. Die Substratstärke muss zuzüglich Filter- und Dränschicht mindestens 12 cm betragen.

TF 6.2 Fassadenbegrünung

Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Fläche von 25 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine dieser Pflanzen zu setzen. Die Mindestgröße der offenen Bodenfläche beträgt je Pflanze 0,5 m x 0,5 m und der durchwurzelbare Raum 1 m³. Rankhilfen sind zulässig.

TF 6.3 Begrünung von Tiefgaragen

Die nicht durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten und andere bauliche Nebenanlagen überbauten Bereiche von Tiefgaragen sind mit Rasen, Stauden und Strauchgehölzen oder als Hausgärten intensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss zuzüglich Filter- und Dränschichten allgemein 40 cm sowie mindestens 60 cm für Strauchgehölze betragen.

Insbesondere im Zusammenhang mit dem *Klimaschutz* ist geprüft worden, potenzielle Beeinträchtigungen des Mikroklimas zu vermeiden oder zu minimieren, die durch die Neubebauung auf Teilflächen verursacht werden können. Versiegelte Flächen führen regelmäßig zu Aufheizungen am Tage und zu einer verzögerten Abkühlung in der Nacht. Zudem kann anfallendes Niederschlagswasser nicht mehr versickern oder verdunsten und somit nicht mehr dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Eine Minderung dieser Wirkungen kann durch Dach- und Fassadenbegrünungen bewirkt werden. Das gilt auch für die Begrünung von Tiefgaragen.

Der klimameliorative Effekt einer Dachbegrünung auf die Umgebung ist umso wirkungsvoller, je niedriger das Gebäude ist. Zudem sollten begrünte Dachflächen erlebbar (einsehbar, nutzbar) sein, um auch der Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes zu dienen.

Aus den genannten Gründen werden die Festsetzungen 6.1, 6.2 und 6.3 getroffen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Photovoltaikanlagen die Dachbegrünung überstellen können.

Fassadenbegrünungen sollen nicht nur das Aufheizen mindern, sondern stellen auch einen gestalterischen Aspekt dar. Es wird mit der Festsetzung 5.2 ein Mindeststandard festgesetzt.

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

Es wird die folgende Festsetzung getroffen, die der Durchgrünung des Plangebietes vor dem Hintergrund des Klimaschutzes bzw. des Landschaftsbildes dient.

TF 7.1 Begrünung von Stellplätzen in den urbanen Gebieten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB ist an öffentlichen und privaten Stellplätzen, die in den urbanen Gebieten neu errichtet werden, je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ein großkroniger Laubbaum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder ihre Zufahrten zu überschatten.

Es sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

Die Pflanzqualität der Bäume hat als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt, zu erfolgen. Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben innerhalb dieser Flächen beträgt 6 m² sowie des durchwurzelbaren Raumes 12 m³. Der lichte Abstand zwischen den Einfassungen der Baumscheiben beträgt mindestens 2 m.

Für Stellplätze wird eine angemessene Begrünung durch Laubbäume festgesetzt, um diese Bereiche in ihrem Gesamteindruck aufzuwerten. Diese trägt zur Vermeidung von stärkeren, durch die Versiegelung ggf. verursachten, negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt bei. Die Beschattung von versiegelten Flächen beeinflusst auch das Kleinklima positiv – die Bäume vermindern die Aufheizung, binden Staub und erhöhen die Luftfeuchtigkeit.

Die Bäume werden mit Baumscheiben direkt zwischen die Stellflächen oder in Grünstreifen zwischen den Parkreihen angepflanzt. Ziel ist es, über den Stellplätzen ein Kronendach auszubilden. Die festgesetzte Größe der Baumscheiben einschließlich des durchwurzelbaren Raumes soll einen angemessen großen Wurzelraum ermöglichen, um den Bäumen ausreichende Wachstumsbedingungen zu bieten und diese auch dauerhaft zu erhalten.

TF 7.2 Begrünung von Stellplätzen in dem Teilgebiet TG 3

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB sind für öffentliche und private Stellplätze im Teilgebiet TG 3, die neu errichtet werden, mindestens 25 großkronige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Bestehende großkronige Laubbäume im Teilgebiet TG 3 können angerechnet werden.

Es sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

Die Pflanzqualität der Bäume hat als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt, zu erfolgen.

Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben innerhalb versiegelter Flächen beträgt 6 m² sowie des durchwurzelbaren Raumes 12 m³. Der lichte Abstand zwischen den Einfassungen der Pflanzflächen innerhalb der Baumscheiben beträgt mindestens 2 m.

Für das Sondergebiet Lebensmittelmarkt und urbane Nutzungen wird eine Grundflächenzahl von 0,87 festgesetzt, die eine maximale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche ermöglicht.

Um den hohen Versiegelungsgrad auszugleichen, soll pro vier neu errichtete Stellplätze mindestens ein Baum innerhalb des Sondergebietes gepflanzt werden. Festgesetzt wird die Pflanzung von 25 Bäumen, wobei bestehende Bäume, die erhalten werden, angerechnet werden. Damit wird die Quote von 1 :4 übererfüllt. Bei geplanten 84 Stellplätzen wären rechnerisch 21 Bäume erforderlich.

Aufgrund des ungünstigen Flächenzuschnitts und der auch im Bereich der Fahrgassen der Stellplatzanlage zu berücksichtigenden Schleppkurven der Lieferfahrzeuge ist eine direkte

Zuordnung zu den Stellplätzen nur teilweise möglich. Deshalb wurde die Festsetzung so gefasst, dass die Pflanzungen innerhalb des gesamten Sondergebietes möglich sind.

Die vorliegende städtebauliche Studie sieht eine umlaufende Baumpflanzung im Randbereich des Teilgebietes TG 5 vor („grüner Ring“, vgl. Abb. 6). Zur planungsrechtlichen Umsetzung dieses städtebaulichen Ziels wird die Festsetzung Nr. 6.2 wie folgt getroffen:

TF 7.3 Rahmenpflanzung für die Teilgebiete TG 5.1, 5.2 und 5.3

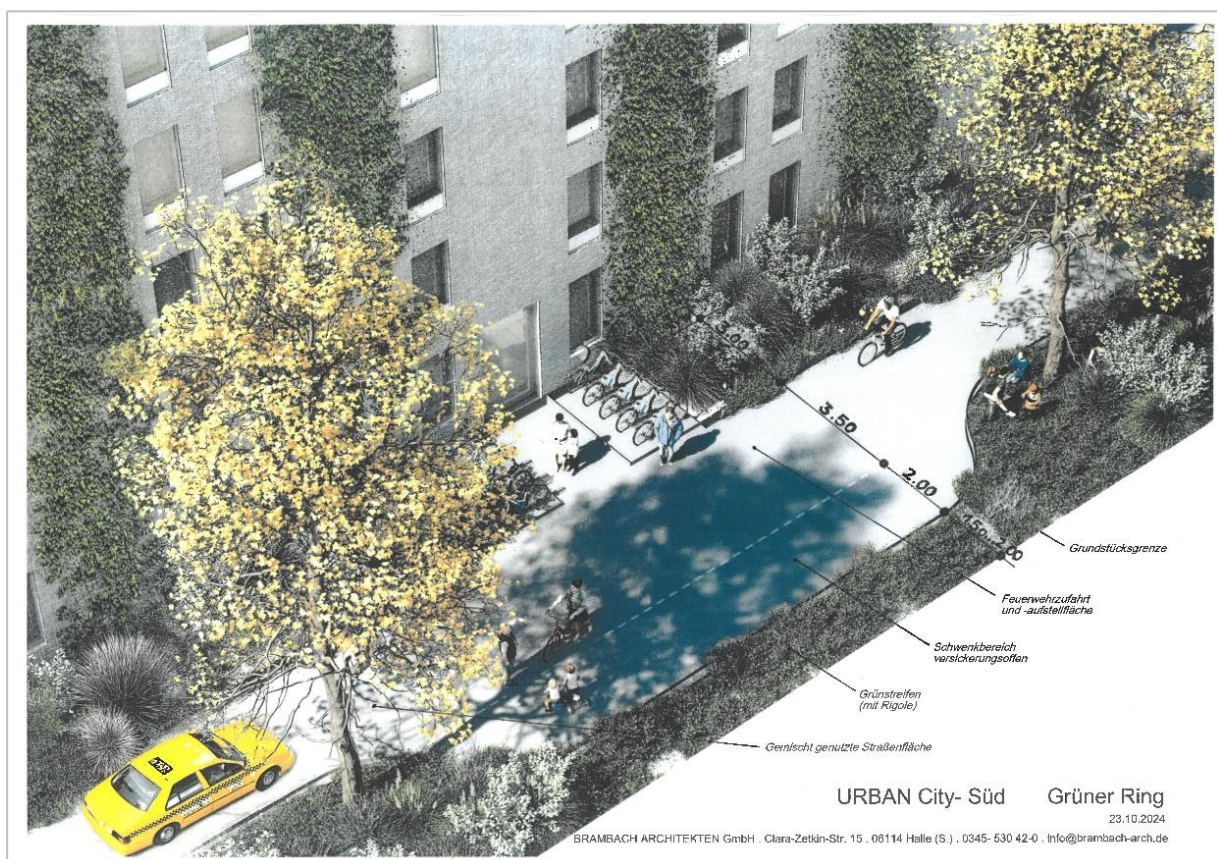
Im äußeren Randbereich der Teilgebiete TG 5.1, 5.2 und 5.3 sind umlaufend mindestens 30 standortgerechte mittelkronige Laubbäume als Rahmenpflanzung anzulegen, zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen.

Die Pflanzqualität der Bäume hat als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt, zu erfolgen.

Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben innerhalb versiegelter Flächen beträgt 6 m² sowie des durchwurzelbaren Raumes 12 m³. Der lichte Abstand zwischen den Einfassungen der Pflanzflächen innerhalb der Baumscheiben beträgt mindestens 2 m.

Für die Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche wird keine Festsetzung getroffen. Eine Versiegelung dieser Flächen ist unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ ausgeschlossen. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Rand- bzw. Splitterflächen. Im Bereich der Autohäuser oder des Lebensmittelmarktes sind diese Flächen als Beete mit Scherrasen oder bodendeckenden Gehölzen angelegt. In den Teilgebieten mit Bestandsbebauung Wohnen sind das die Hofflächen. Der Gestaltungsspielraum bei einer Neubebauung ist aufgrund der geringen Flächengrößen sehr gering. Daher wird keine Festsetzung getroffen.

Abb. 6: Städtebauliche Studie City-Süd Halle (Saale), „grüner Ring“



Quelle: Brambach Architekten GmbH

TF 7.4 Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" sind mindestens 7 standortgerechte mittelkronige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen.

Die Pflanzqualität der Bäume hat als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt, zu erfolgen.

Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben innerhalb versiegelter Flächen beträgt 6 m² sowie des durchwurzelbaren Raumes 12 m³. Der lichte Abstand zwischen den Einfassungen der Pflanzflächen innerhalb der Baumscheiben beträgt mindestens 2 m.

Die Festsetzung trägt zur Vermeidung von stärkeren, durch die Versiegelung ggf. verursachten, negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt bei. Die Kronendächer der Bäume vermindern die Aufheizung, binden Staub und erhöhen die Luftfeuchtigkeit und tragen somit zur Verbesserung des Mikroklimas in dem Fußgängerbereich bei.

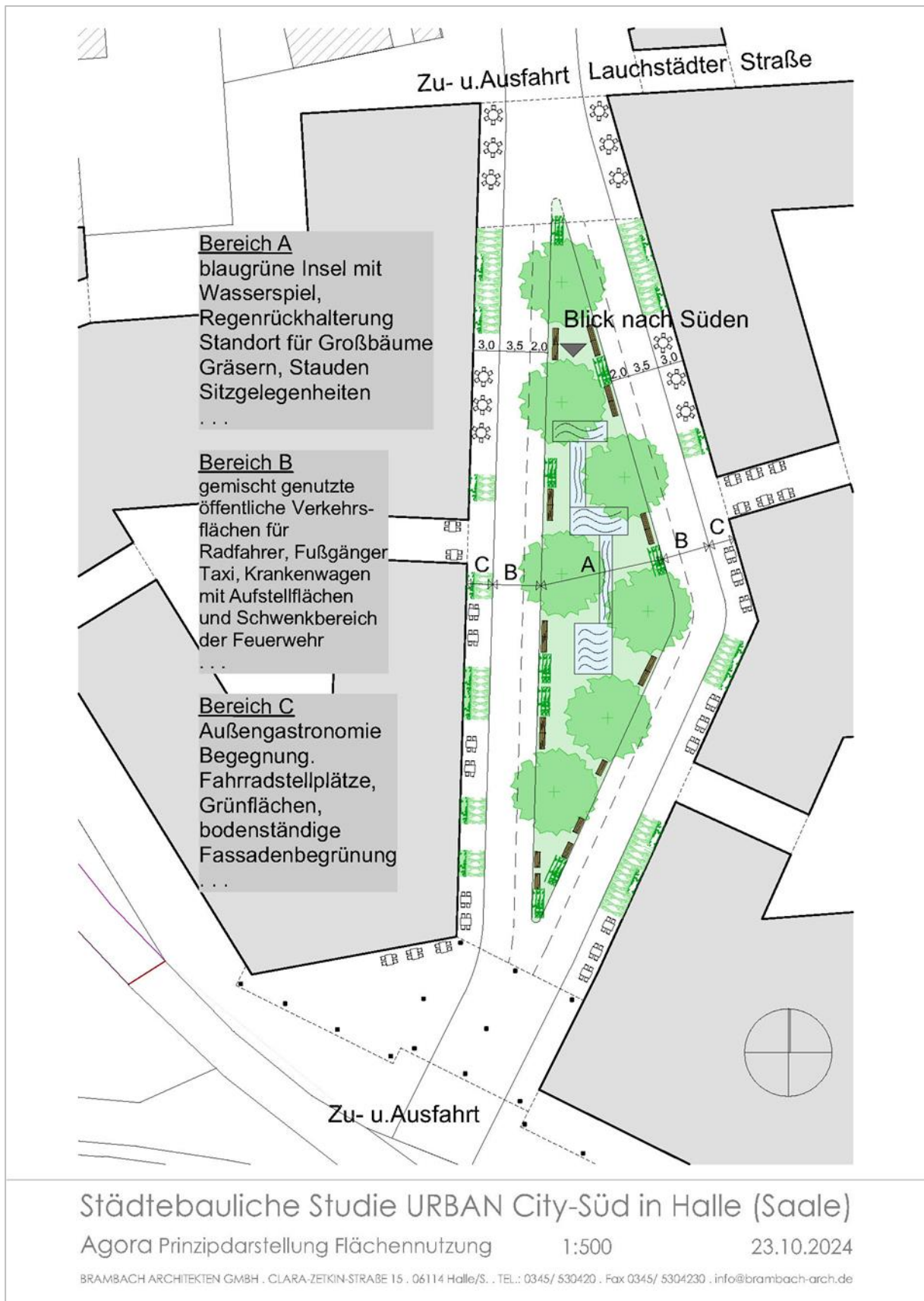
Mit der Baumpflanzung wird gleichzeitig die Aufenthaltsqualität in dem Fußgängerbereich erhöht (vgl. Abbildungen 7 und 8).

Abb. 7: Städtebauliche Studie City-Süd Halle (Saale), Fußgängerbereich (Agora), Blick nach Süden



Quelle: Brambach Architekten GmbH

Abb. 8: Städtebauliche Studie City-Süd Halle (Saale), Fußgängerbereich (Agora), Prinzipdarstellung Flächennutzung



Quelle: Brambach Architekten GmbH

Innerhalb des Plangebietes sind vorhandene Bäume zum Erhalt festgesetzt worden.

Das betrifft sieben Bestandsbäume im Bereich des Teilgebietes TG 3. Die Bäume befinden sich überwiegend an der Grenze zu den Wohngrundstücken Lauchstädter Straße 11a bis 13. Eine Eiche steht im Bereich des Parkplatzes des Lebensmittelmarktes. Eine Kastanie steht direkt an der Liebenauer Straße an der Bushaltestelle.

Als städtebauliche Gründe für den Baumerhalt sind die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1a BauGB zu nennen. Es werden damit positive Wirkungen im Hinblick auf den Klimaschutz im Besonderen verbunden. Der Baumerhalt soll die thermischen Belastungen durch die versiegelten bzw. bebauten Flächen mindern und den Bewohnern der angrenzenden Wohnhäuser Schatten spenden.

Im Zufahrtbereich von der Lauchstädter Straße aus in das Plangebiet ist eine Baumreihe aus drei Bäumen vorhanden. Die Bäume wurden zum Erhalt festgesetzt, um die städtebauliche Prägung dieses Eingangsbereichs als begrünte Zufahrt zu dem neuen Stadtquartier beizubehalten. Der Baumerhalt dient zudem der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wie oben dargestellt.

Zum Erhalt festgesetzt werden die Bestandsbäume entlang der denkmalgeschützten Hafentramstrasse. Hervorzuheben sind eine Eiche in der Nähe der Zufahrt aus Richtung Liebenauer Straße und eine Baumgruppe an der nordwestlichen Spitze des Teilgebietes TG 2.1. Die Festsetzung erfolgt vor allem, um die städtebauliche Prägung der Hafentramstrasse durch die vorhandene Begrünung zu erhalten und durch Neupflanzungen aufzuwerten. Der Baumerhalt dient zudem der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wie oben dargestellt.

Es wird daher folgende Festsetzung getroffen:

TF 7.5 Die im Plangebiet gekennzeichneten Bäume und die Baumgruppe sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige oder kranke Bäume sind zu ersetzen.

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

7.5.1 Wasserversorgung

Grundsätzlich können die innerhalb des Plangebietes gelegenen Grundstücke über die vorhandenen Anlagen mit Trinkwasser versorgt werden.

Für die derzeit unbebauten Grundstücke der Teilgebiete TG 5.1 bis 5.3 sind neue Anschlüsse an die vorhandenen Leitungen in der Liebenauer und der Lauchstädter Straße vorzusehen. Aufgrund der zulässigen Bebauung mit bis zu 15 Geschossen im Bereich der Teilgebiete TG 5.1 bis 5.3 sind auf den Grundstücken Maßnahmen zur Druckerhöhung durch die Bauherren erforderlich. Die Erschließung dieser Teilgebiete ist mit der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH (HWS) abzustimmen.

Aufgrund des derzeitigen Kenntnisstandes geht die HWS davon aus, dass eine zweiseitige Erschließung aus Richtung Liebenauer und Lauchstädter Straße mit Durchleitung durch das Gebiet erforderlich ist.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung hat unter Berücksichtigung der Gebäudekonstruktion und den Festlegungen des DVGW Regelwerkes 405 Tabelle 1 zu erfolgen. Bei Misch- und Gewerbegebieten beträgt der Löschwasserbedarf i. d. R. 96 m³/h.

Das Löschwasser muss für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die baulichen Anforderungen an die Umfassung und Bedachung (feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmend) werden durch massive Bauten i. d. R. eingehalten.

Für Feuerlöschzwecke wird seitens der HWS GmbH Löschwasser aus dem System der öffentlichen Trinkwasserversorgung im Rahmen der technischen Verfügbarkeit und bei

vorrangiger Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung über hierfür vorgesehene Hydranten zur Verfügung gestellt. Es besteht jedoch kein Rechtsanspruch auf die Vorhaltung von Löschwasser im öffentlichen Netz. Die Bereitstellung von bis zu 96 m³/h Wasser für Löschzwecke ist unter Nutzung mehrerer Hydranten möglich.

7.5.2 Entwässerung

Grundsätzlich kann das innerhalb des Plangebietes anfallende *Schmutzwasser* entsorgt werden.

Aufgrund der Überlastung des bestehenden Mischwassernetzes (vgl. hierzu Pkt. 5.4) ist der *Niederschlagswasserabfluss* aus dem Plangebiet zu minimieren. Für Grundstücke, die aktuell eine Bebauung aufweisen, ist die Abflussmenge auf den aktuellen Bestand zu begrenzen, wobei davon ausgegangen wird, dass die vorhandenen Anschlüsse in gleichbleibender Form genutzt werden.

Von noch unbebauten Grundstücken können maximal 6,7 l/s*ha Niederschlagswasser abgeleitet werden. Diese zusätzlichen Abflussmengen sollten über den Mischwasserkanal DN 450 in der Liebenauer Straße, der ca. ab Höhe der Hafensbahntrasse in Richtung Huttenstraße verläuft, abgeleitet werden.

Sofern im Gesamtkonzept sinnvoll, ist eine geringfügig abweichende Verteilung des Niederschlagswassers auf das umliegende Mischwasserkanalnetz denkbar. Dies wäre aber mit der HWS GmbH abzustimmen.

In jedem Fall sind durch die privaten Grundstückseigentümer Maßnahmen der Reduzierung der Menge des abzuleitenden Oberflächenwassers vorzusehen. Das gilt insbesondere für neu zu bauende oberirdische Stellplatzanlagen. Das anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete technische Maßnahmen (z. B. Rigolensysteme) zu versickern und somit wieder dem Wasserhaushalt zuzuführen. Aufgrund der Untergrundverhältnisse (vgl. hierzu Pkt. 5.5.7) sollten standortkonkrete Untersuchungen zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes vor Beginn der Bauarbeiten durchgeführt werden.

7.5.3 Energieversorgung

Bei der zukünftigen Energieversorgung des Quartiers sind die energiepolitischen Ziele des Bundes zu beachten, d. h. im Interesse des Klima- und Umweltschutzes ist eine nachhaltige Energieversorgung vorzusehen, die fossile Energieressourcen schont. Die im Stadtquartier benötigte Energie (Wärme und Strom) soll weitgehend aus erneuerbaren Energien erzeugt werden.

Als mögliche Energieträger sind beispielsweise Geothermie, Wärmepumpen, Photovoltaik auf den Dachflächen und an Fassaden oder Nutzung der Abwasserwärme zu nennen.

Die Entscheidung für eine Technologie obliegt jedoch dem jeweiligen Bauherrn. Sie hängt aufgrund der ständigen Weiterentwicklung der einzelnen Technologien auch vom Zeitpunkt der Investition und von der Gebäudekonstruktion ab.

Fernwärme

Eine Erschließung und Versorgung mit Fernwärme ist möglich. Der Anschlusspunkt würde sich im Südwesten des Plangebietes befinden. Das Fernwärmenetz könnte ausgehend von der Huttenstraße über die Liebenauer Straße und die Hafensbahntrasse ausgebaut werden.

Im Interesse der Nachhaltigkeit sollte eine klimafreundliche Energieversorgung, z. B. mit Fernwärme, Wärmepumpen oder Vergleichbarem, erfolgen. Hierzu sind Klärungen im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung erforderlich.

Der Versorgungsträger geht derzeit von einem Wärmebedarf von ca. 2 MW/a aus.

Elektroenergie

Die Versorgung der geplanten Neubebauung mit Elektroenergie ist nach Aussage der Energieversorgung Halle Netz GmbH grundsätzlich möglich. Die Einspeisung würde von der Lauchstädter Straße aus erfolgen. Die erforderlichen Maßnahmen richten sich nach der zukünftigen Nutzung und Bebauung. Voraussichtlich werden innerhalb des Plangebietes zwei zusätzliche Trafostationen errichtet werden, die anfahrbar sein müssen.

Bei einer Belegung von 50 % der Dachflächen mit Photovoltaik (in Kombination mit Gründach möglich), ließen sich allerdings etwa 15 % des Strombedarfs erneuerbar und ohne Emissionen vor Ort erzeugen. Der so erzeugte Strom eignet sich nicht nur für die Stromversorgung der Gebäude, sondern auch für die emissionsfreie Bereitstellung der Nachheizenergie eines verlustminimierten 40°C-Wärmenetzes auf die für die Warmwasserbereitung benötigten 65°C. Als weitere Möglichkeiten bieten sich die Abdeckung des Strombedarfs von Kühlsystemen oder die Einbindung in lokale Speichersysteme an.

Gas

Das Plangebiet kann grundsätzlich mit Erdgas aus dem angrenzenden Ortsverteilnetz versorgt werden. Gegebenenfalls sind dafür Netzanpassungen/-erweiterungen innerhalb des Plangebietes erforderlich. Die notwendigen Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Erschließungs- und Objektplanung auf der Grundlage der benötigten Anschlussparameter.

Aufgrund der aktuellen klima- und energiepolitischen Lage ist derzeit nicht von einer Versorgung der Neubauten mit dem Energieträger Gas auszugehen.

7.5.4 Telekommunikation

Zur Sicherung einer Grundversorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen für die zukünftige Bebauung sind Netzergänzungen innerhalb des Plangebietes erforderlich. Die notwendigen Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Erschließungs- und Objektplanung.

7.5.5 Abfallentsorgung

Entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind die Erzeuger und Besitzer anfallender Abfälle verpflichtet, diese den nach Landesrecht zur Entsorgung verpflichteten Personen (öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger) zu überlassen. Die Stadt Halle (Saale) ist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verpflichtet, die in seinem Gebiet andienpflichtigen anfallenden Abfälle zur Beseitigung zu entsorgen. Dazu sind entsprechend bemessene Zufahrten zu schaffen. Bei den geplanten Kurvenradien der Erschließungsstraßen werden die Schleppkurven eines 3-achsigen Müllfahrzeugs als Bemessungsfahrzeug zu Grunde gelegt.

Aussagen zu den Müllstandorten können derzeit noch nicht getroffen werden, da die dafür nötigen planerischen Grundlagen fehlen (z. B. Anzahl der Wohnungen und Gewerbeeinheiten). Hierzu sind im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung Abstimmungen mit der HWS erforderlich.

Des Weiteren ist bei Anfall von Abfällen bzw. bei der Beräumung des Geländes im Rahmen der Baumaßnahmen der § 3 Abs. 1 KrWG zu beachten.

7.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 bis Nr. 24 BauGB)

7.6.1 Lärm

Mit dem Bebauungsplan werden die vorhandenen und geplanten Nutzungen planungsrechtlich in einem akzeptablen Verhältnis miteinander gesichert.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Diese grundsätzliche Forderung konkretisiert das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig durch die Beachtung der Vorgaben der DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" mit dem zugehörigen Beiblatt 1 "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" sowie die "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)".

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden (Ziff. 1.2 aus Beiblatt 1 zur DIN 18005-1).

Die Beurteilungspegel sind jeweils nach der für die Geräuschart heranzuziehenden Vorschrift zu berechnen, zum Beispiel für gewerbliche Geräusche nach der TA Lärm und für Verkehrsgereusche nach der 16. BImSchV.

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 beziehen sich auf die Gebietseinteilung der BauNVO. Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Kommune, d. h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten erforderlichenfalls nach unten oder oben abgewichen werden. Das kann durch die vorhandene Bebauung und bestehende Verkehrswege begründet werden. Bei einer Überschreitung dieser Werte können Immissionskonflikte jedoch mittels Schallschutzmaßnahmen und/oder Abstandsregelungen vermindert werden.

Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn wie hier vorliegend, vorbelastete Bereiche überplant werden und Verkehrswege bereits vorhanden sind. Die Überschreitung der Orientierungswerte hindert jedenfalls dann nicht an der Festsetzung von Urbanen Gebieten, wenn, wie hier gegeben, zugleich Schallschutzmaßnahmen getroffen und planungsrechtlich abgesichert werden können, die zu einer Einhaltung der maßgeblichen Orientierungs- bzw. Grenzwerte oder zu einem ausreichenden passiven Schallschutz der Innenräume führen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in mehreren Urteilen entschieden, dass die Werte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Baugebiets im Rahmen einer gerechten Abwägung lediglich als Orientierungshilfe herangezogen werden dürfen. Je weiter sie überschritten würden, desto gewichtiger müssten allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein. Umso mehr hat die Gemeinde aber auch die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern (Urteil vom 22. März 2007 - BVerwG 4 CN 2.06 - BVerwGE 128, 238).

Als städtebauliche Gründe, die für die Neubebauung des hier überplanten Gebietes trotz Überschreitung der Orientierungswerte für Urbane Gebiet im Nachtzeitraum sprechen, sind zu nennen:

Für die Revitalisierung der Gewerbebranche mit ergänzender Neubebauung spricht vor allem, dass der Standort durch seine zentrumsnahe Lage und die Nähe zum Park am Thüringer Bahnhof für die zukünftigen Bewohner und Beschäftigten viele Vorteile aufweist (kurze Wege ins Stadtzentrum, gute Anbindung an das ÖPNV- und Radwegenetz, fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen, gewachsenes Wohnumfeld, Erholungsmöglichkeiten, ...).

Für die Berücksichtigung des Immissionsschutzes stehen in der Bauleitplanung verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung, die in die gemeindliche Abwägung einzustellen sind. Die jeweiligen Maßnahmen stehen weitgehend im Planungsermessen der Gemeinde. Sie hängen von verschiedenen Faktoren ab, insbesondere von anderen, ggf. überwiegenden Belangen, von der Intensität der Umwelteinwirkungen, von der Art der Emissionen und der betroffenen

Nutzungen, den Kosten sowie der Realisierungsmöglichkeit der Maßnahmen unter Beachtung des Gebots der Verhältnismäßigkeit (vgl. ebenda Rd. Nr. 45 zu § 1 BauNVO).

Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch den einwirkenden Gewerbelärm waren Schallschutzmaßnahmen zu prüfen und im Bebauungsplan festzusetzen.

Begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch die Kurz und Fischer GmbH eine Schallimmissionsprognose erarbeitet [19], um die schalltechnischen Auswirkungen des Plangebietes sowie die schalltechnischen Einwirkungen auf das Plangebiet zu ermitteln. Dazu wurden die vorhandenen Lärmquellen der bestehenden gewerblichen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets sowie des Verkehrslärms ermittelt und anhand der DIN 18005 i. V. m. der TA Lärm bewertet.

Bei den Untersuchungen wurden folgende im Plangebiet liegenden Gewerbebetriebe betrachtet:

- REWE-Markt – Planung Ersatzneubau

Die Untersuchungen wurden für folgende Varianten der Öffnungszeiten des Marktes durchgeführt.

Situation 1: Öffnungszeiten des Marktes von 6:00 Uhr – 22:00 Uhr

Situation 2: Öffnungszeiten des Marktes von 6:00 Uhr – 21:30 Uhr

- Autohaus Huttenstraße – mit Planung Reifenhotel und Werkstatt Fahrzeugaufbereitung
24 h Betrieb der Werkstatt (Bestand) sowie Betrieb der Werkstatt Fahrzeugaufbereitung und des Reifenhotels (Planung) im Tag- und Nachtzeitraum
- Audi Zentrum Merseburger Straße – mit Planung Werkstatteerweiterung
Betrieb der Werkstatt (Planung) im Tag- und Nachtzeitraum
- Capitol – Veranstaltungsgebäude
Musikveranstaltungen im Tag- und Nachtzeitraum

Für das Plangebiet werden folgende Tiefgaragen betrachtet:

- Tiefgarage TGa 1 mit 50 Stellplätzen, Teilgebiet 5.1 Ein-/Ausfahrt Nord
- Tiefgarage TGa 2 mit 94 Stellplätzen, Teilgebiet 5.2 Ein-/Ausfahrt Nord
- Tiefgarage TGa 3 mit 60 Stellplätzen, Teilgebiet 5.2 Ein-/Ausfahrt Ost
- Tiefgarage TGa 4 mit 346 Stellplätzen, Teilgebiet 5.3 Ein-/Ausfahrt Südost

Weiterhin wurde die Vorbelastung aus der näheren Umgebung des Plangebietes betrachtet:

- Feuerwache Süd (Berufsfeuerwehr Halle)
- Grünflächenamt Stadt Halle (Saale)

Südlich der Huttenstraße/Ecke Merseburger Straße befindet sich ein Sportplatz. Die Schallimmissionen des Sportplatzes wirken maßgeblich auf die bestehenden Wohngebäude Huttenstraße 93 und Huttenstraße 96 ein.

Die geplante Wohnbebauung auf der Potentialfläche nördlich der Hafenbahntrasse weist gegenüber den bestehenden Wohngebäuden einen deutlich größeren Abstand zur Sportanlage auf. Durch die in den Teilgebieten TG 5.1 bis TG 5.3 geplante Wohnbebauung ergeben sich keine weiteren Einschränkungen für den Sportbetrieb im Vergleich zur bestehenden Situation. Auf eine detaillierte Betrachtung des Sportplatzes wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen aus diesem Grund verzichtet.

Die ermittelten Beurteilungspegel wurden mit den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung der DIN 18005-1 verglichen.

Nachfolgend werden die Orientierungs- und Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden für allgemeine Wohngebiete⁸, Mischgebiete⁹ und Urbane Gebiete gegenübergestellt, welche die maßgeblichen Verordnungen DIN 18005 und TA Lärm vorgeben:

<i>Gebietseinstufung</i>	DIN 18005, Teil 1, Bbl. 1 Orientierungswerte ¹⁰	TA – Lärm¹¹ Immissionsrichtwerte
<i>Urbanes Gebiet</i>		
<i>tags (6^{oo} bis 22^{oo} Uhr)</i>	--	63 dB(A)
<i>nachts (22^{oo} bis 6^{oo} Uhr)</i>	--	45 dB(A)
<i>Mischgebiet</i>		
<i>tags (6^{oo} bis 22^{oo} Uhr)</i>	60 dB(A)	60 dB(A)
<i>nachts (22^{oo} bis 6^{oo} Uhr)</i>	50 bzw. 45 dB(A)	45 dB(A)
<i>Allgemeines Wohngebiet</i>		
<i>tags (6^{oo} bis 22^{oo} Uhr)</i>	55 dB(A)	55 dB(A)
<i>nachts (22^{oo} bis 6^{oo} Uhr)</i>	45 bzw. 40 dB(A)	40 dB(A)

Die schalltechnischen Untersuchungen zur Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen durch die Nutzung der Gewerbebetriebe innerhalb und außerhalb des Plangebiets wurden für 30 Immissionsorte (**IO 1 – IO 30**) bestehender Gebäude innerhalb und außerhalb des Plangebiets und 9 Immissionsorte an der Grenze der geplanten Wohnbebauung innerhalb des Plangebiets (**IO 31 – IO 39**) vorgenommen.

Die Auswahl der zu untersuchenden Immissionsorte wurden zwischen dem Gutachter und der Stadt Halle (Saale) abgestimmt.

Bei den Immissionsorten **IO 1 – IO 30** handelt es sich um bestehende Wohngebäude, die an der Lauchstädter Straße, der Merseburger Straße, der Huttenstraße sowie der Liebenauer Straße gelegen sind.

Für die Immissionsorte innerhalb des Plangebiets **IO 1 – IO 23** und **IO 27 – IO 28** mit bestehenden Gebäuden sowie für die Immissionsorte **IO 31 – IO 39** an der Grenze von möglichen Bebauungen auf der zentralen Fläche des Plangebiets wurde eine Einstufung als Urbanes Gebiet (MU) berücksichtigt.

Für die Immissionsorte außerhalb des Plangebiets **IO 24 und IO 25** (Wohngebäude Merseburger Straße 127 und 129) wurde eine Einstufung als Allgemeines Wohngebiet (WA) berücksichtigt. Die ebenfalls außerhalb des Plangebietes gelegenen **IO 29 und IO 30** (Wohngebäude Liebenauer Straße 113 und 117) wurden als Gemengelage mit den maximal zulässigen Immissionsrichtwerten für ein Mischgebiet (MI) eingestuft.

⁸ relevant für Betrachtung der im Umfeld des Plangebietes vorhandene schutzbedürftige Nutzungen

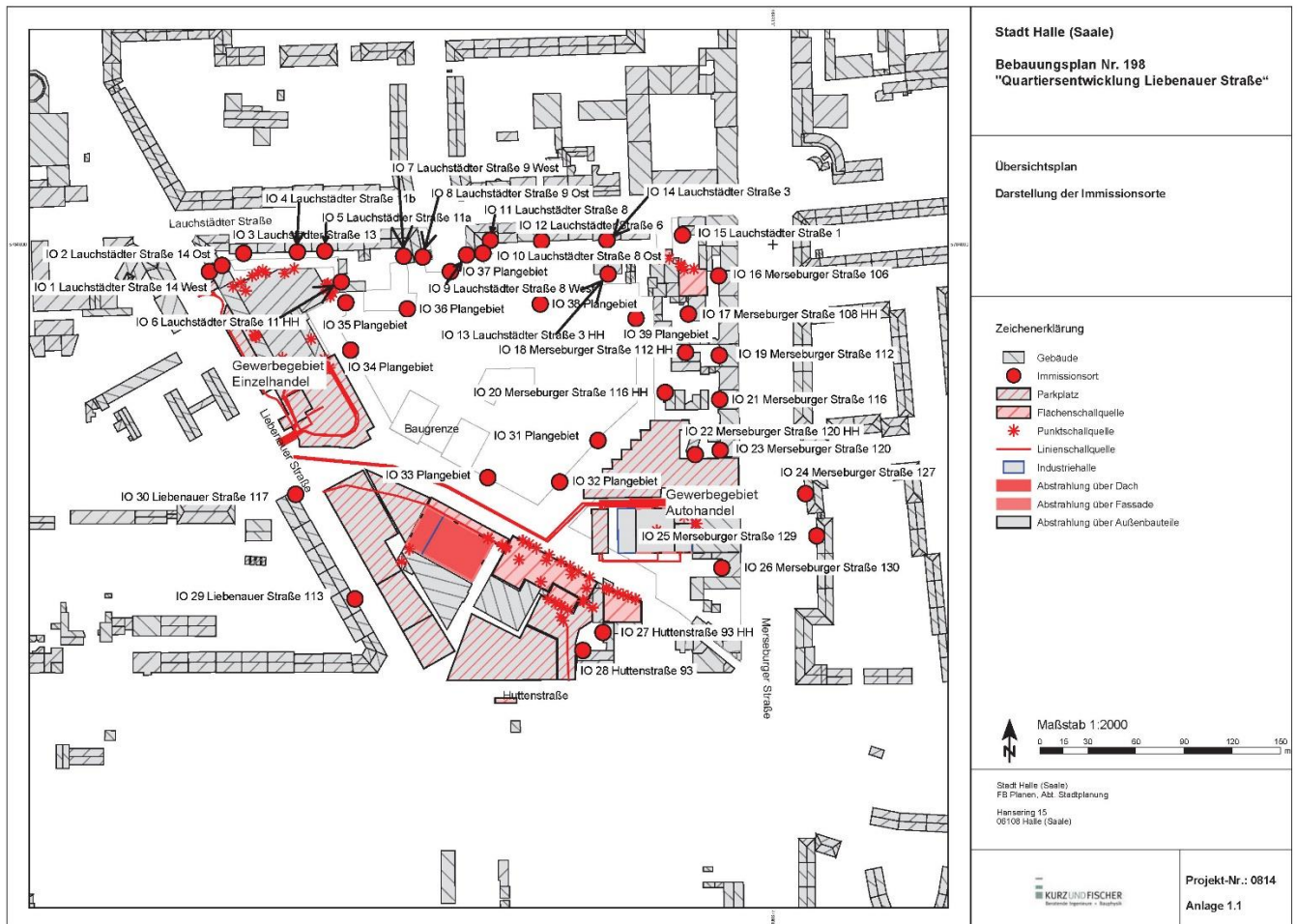
⁹ sind für angrenzende Gemengelagen heranzuziehen

¹⁰ Der erste, höhere Nachtwert bezieht sich auf Verkehrsgeräusche, der zweite auf Anlagengeräusche o.ä. (DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2002, Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH)

¹¹ Anlagengeräusche nach 6.1 der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm); GMBI. 1998 Seite 503ff)

Abbildung 6 ist die Lage im Rahmen der Schallimmissionsprognose betrachteten Immissionsorte zu entnehmen:

Abb. 9: Übersicht zur Lage der Immissionsorte



Quelle: Schallimmissionsprognose

Berechnungsergebnisse

Aus den schalltechnischen Untersuchungen ergibt sich, dass die Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch die **Feuerwache Süd** und das **Grünflächenamt** im Tagzeitraum zu vernachlässigen sind. Im Nachtzeitraum werden die Geräuschimmissionen am Immissionsort **IO 1** Liebenauer Straße 14 West maßgeblich durch die Abfahrt von Feuerwehrfahrzeugen aus der Fahrzeughalle Liebenauer Straße bestimmt.

Gesamt-Gewerbelärm Beurteilungspegel Tagzeitraum

Für den Gesamt-Beurteilungspegel ergeben sich im Tagzeitraum keine Unterschiede zwischen der Situation 1 – Öffnungszeiten Lebensmittelmarkt 6:00 Uhr - 22:00 Uhr – und der Situation 2 – Öffnungszeiten Lebensmittelmarkt 6:00 Uhr - 21:30 Uhr.

Im Tagzeitraum wird der jeweils zulässige gebietsabhängige Immissionsrichtwert nach TA Lärm an sämtlichen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangebiets durch den Gesamt-Beurteilungspegel von Gewerbebetrieben innerhalb und außerhalb des Plangebietes und Tiefgaragen der geplanten Wohnbebauung um mindestens 2 dB unterschritten.

Gesamt-Gewerbelärm Beurteilungspegel Nachtzeitraum

Auch im Nachtzeitraum ergeben sich für den Gesamt-Beurteilungspegel keine Unterschiede zwischen der Situation 1 – Öffnungszeiten Lebensmittelmarkt 6:00 Uhr – 22:00 Uhr – und der Situation 2 – Öffnungszeiten Lebensmittelmarkt 6:00 Uhr – 21:30 Uhr.

Bestehende Bebauungen innerhalb des Plangebiets

Die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm werden an den Immissionsorten bestehender Bebauungen innerhalb des Plangebietes mit Ausnahme der nachfolgend angegebenen Immissionsorte eingehalten bzw. unterschritten:

Am Immissionsort **IO 1** Lauchstädter Straße 14 **West** ergibt sich durch die maßgeblichen Geräuschimmissionen durch Parkvorgänge bei gewerblicher Nutzung im Sondergebiet SO-Teilgebiet TG 3 (Lebensmittelmarkt und urbane Nutzungen) und durch die Feuerwache Süd eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) um 4 dB.

Bei einem Verzicht auf die Nutzung des Besucherparkplatzes P1 im Nachtzeitraum kann die Überschreitung des Immissionsrichtwertes auf 2 dB vermindert werden.

An den Immissionsorten **IO 15** Lauchstädter Straße 1 und **IO 16** Merseburger Straße 106 wird der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) durch die Nutzung des Gebäudes Capitol bei Musikveranstaltungen um bis zu 7 dB bzw. 2 dB überschritten.

An den Immissionsorten **IO 27** Huttenstraße 93 Hinterhaus (HH) und **IO 28** Huttenstraße 93 wird der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) durch Parkvorgänge auf dem Kundenparkplatz 2 des Autohauses Huttenstraße um 2 dB überschritten.

Bestehende Bebauungen außerhalb des Plangebiets

An den Immissionsorten **IO 24** Merseburger Straße 127 und **IO 25** Merseburger Straße 129 wird der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) um mindestens 2 dB unterschritten.

An den Immissionsorten **IO 29** Liebenauer Straße 113 und **IO 30** Liebenauer Straße 117 wird zugrunde gelegte Immissionsrichtwert für Gemengelagen von 45 dB(A) um 4 dB bzw. 6 dB überschritten. Die Geräuschimmissionen werden durch die Betriebstätigkeiten des Autohauses Huttenstraße mit Entladung und Fahrverkehr des Liefer-Lkw Ersatzteile und des Abschleppfahrzeugs bestimmt.

Bewertung der Überschreitungen für bestehende Bebauungen

Bei der Bewertung der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an bestehenden Bebauungen im Nachtzeitraum ist zu berücksichtigen, dass sich für die Geräuschimmissionen durch die Feuerwache Süd und das Veranstaltungsgebäude Capitol keine Änderungen gegenüber dem bestehenden Zustand ergeben.

Die beschriebenen nächtlichen Betriebstätigkeiten des Autohauses treten bereits im bestehenden Zustand auf. Mit der geplanten Beschränkung der Anlieferung von Neu- und Gebrauchtwagen für das Autohaus in der Huttenstraße auf den Tagzeitraum ergibt sich eine wirkungsvolle Minderung der Geräuschimmissionen im Nachtzeitraum für die Immissionsorte **IO 27 – IO 29**.

Geplante Bebauungen im Plangebiet

Bei den Immissionsorten **IO 35 – IO 36** (geplante Wohnbebauung im TG 5.1) und **IO 38 – IO 39** (geplante Wohnbebauung im TG 5.2) wird der Immissionsrichtwert nach TA Lärm für Urbane Gebiete (MU) im Nachtzeitraum von 45 dB(A) eingehalten.

An den Immissionsorten **IO 31** und **IO 33** wird der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) um 4 dB bzw. 12 dB überschritten. Die Geräuschimmissionen werden durch die Betriebstätigkeiten des Autohauses Huttenstraße mit Entladung und Fahrverkehr des Liefer-Lkw Ersatzteile und des Abschleppfahrzeugs bestimmt.

Am Immissionsort **IO 32** wird der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) um 11 dB überschritten. Die Geräuschimmissionen werden durch die Schallabstrahlung vom Tor der Tiefgarage TGa 4 und die An- und Abfahrten zur Tiefgarage TGa 4 bestimmt. Des Weiteren wirken sich die Betriebstätigkeiten des Autohauses Huttenstraße aus.

Am Immissionsort **IO 34** wird der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) um 6 dB überschritten. Die Geräuschimmissionen werden durch den Lkw-Lieferverkehr des Backshops des Lebensmittelmarktes in der Nachtstunde von 5:00 Uhr – 6:00 Uhr bestimmt.

Am Immissionsort **IO 37** – wird der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) um 3 dB überschritten. Die Geräuschimmissionen werden durch die An- und Abfahrten zur Tiefgarage TGa 2 bestimmt.

Bei der Bewertung der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten der geplanten Bebauung ist zu berücksichtigen, dass es sich um Tiefgaragen der eigenen Bebauung handelt (vgl. hierzu Pkt. 7.5.1 der Schallimmissionsprognose).

Maximalpegel Tagzeitraum – reguläre Nutzung

Der jeweils zulässige gebietsabhängige Immissionsrichtwert für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen nach TA Lärm wird an sämtlichen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangebiets durch den Maximalpegel um mindestens 9 dB unterschritten.

Maximalpegel Nachtzeitraum – reguläre Nutzung

Für den Maximalpegel ergeben sich im Nachtzeitraum keine Unterschiede zwischen der Situation 1 – Öffnungszeiten Lebensmittelmarkt von 6:00 Uhr – 22:00 Uhr – und der Situation 2 – Öffnungszeiten Lebensmittelmarkt von 6:00 Uhr – 21:30 Uhr.

Bestehende Bauungen innerhalb des Plangebiets

Die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen nach TA Lärm werden an den Immissionsorten bestehender Bauungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes mit Ausnahme der nachfolgend angegebenen Immissionsorte eingehalten bzw. unterschritten:

Am Immissionsort **IO 1** Lauchstädter Straße 14 **West** ergibt sich durch die maßgeblichen Geräuschquellen der Fahrvorgänge von Feuerwehrfahrzeugen und der Parkvorgänge bei gewerblicher Nutzung Teilgebiet TG 3 (Sondergebiet Lebensmittelmarkt und urbane Nutzungen) eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 65 dB(A) um 6 dB.

An den Immissionsorten **IO 8 – IO 10** Lauchstädter Straße 9 und 8 wird der Immissionsrichtwert von 65 dB(A) um bis zu 4 dB durch die An- und Abfahrt von Pkw zu den Tiefgaragen TGa 1 und TGa 2 der geplanten Bebauung überschritten.

Am Immissionsort **IO 26** Merseburger Straße 130 ergibt sich durch die Schallabstrahlung vom geöffnetem Tor Südfassade der Werkstatt des Audi Zentrums eine geringe Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 65 dB(A) um bis zu 1 dB.

An den Immissionsorten **IO 27** Huttenstraße 93 HH und **IO 28** Huttenstraße 93 wird die Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 65 dB(A) durch den Maximalpegel um bis zu 10 dB durch die nächtlichen Betriebstätigkeiten beim Autohaus verursacht.

Bestehende Bebauungen außerhalb des Plangebiets

An den Immissionsorten **IO 24** Merseburger Straße 127 und **IO 25** Merseburger Straße 129 wird der Immissionsrichtwert für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen nach TA Lärm für All-gemeine Wohngebiete von 60 dB(A) um mindestens 3 dB unterschritten.

Am Immissionsort **IO 29** Liebenauer Straße 113 ist die Ursache für die geringe Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 65 dB(A) durch den Maximalpegel um 1 dB die Entladung von Abschleppwagen.

Am Immissionsort **IO 30** mit Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 65 dB(A) durch den Maximalpegel um bis zu 6 dB sind die maßgeblichen Geräuschquellen die Einzelgeräusche des Liefer-Lkw zur Belieferung des Backshops des Lebensmittelmarktes und die Fahr-vorgänge des Liefer-Lkw Ersatzteile und des Abschleppfahrzeugs für das Autohaus.

Bewertung der Überschreitungen für bestehende Bebauungen

Bei der Bewertung der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an bestehenden Bebauungen im Nachtzeitraum ist zu berücksichtigen, dass sich für die Geräuschimmissionen durch die Feuerwache Süd und das Autohaus Huttenstraße keine Änderungen im Vergleich zum bestehenden Zustand ergeben.

Die beschriebenen nächtlichen Betriebstätigkeiten des Autohauses mit Ersatzteillieferung und Abschleppwagen treten bereits im bestehenden Zustand auf. Mit der geplanten Beschränkung der Anlieferung von Neu- und Gebrauchtwagen für das Autohaus in der Huttenstraße auf den Tagzeitraum ergibt sich eine Minderung der Maximalpegel im Nachtzeitraum für die Immissi-onsorte **IO 27** und **IO 29**.

Die Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen nach TA Lärm im Nachtzeitraum durch die Fahrvorgänge von Pkw zu den Tiefgaragen können als zumutbar erachtet werden, da es sich um Tiefgaragen der eigenen Bebauung handelt.

Geplante Bebauungen im Plangebiet

Der zulässige Immissionsrichtwert für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen nach TA Lärm für Urbane Gebiete (MU) im Nachtzeitraum von 65 dB(A) wird am Immissionsort **IO 35** (geplante Wohnbebauung im TG 5.1) im Plangebiet um 4 dB unterschritten.

An den Immissionsorten **IO 31 – IO 33** an der südlichen und östlichen Baugrenze des Teilge-bietes TG 5.3 wird der Immissionsrichtwert von 65 dB(A) um bis zu 12 dB überschritten, wobei die Maximalpegel durch Entlade und Fahrvorgänge der Liefer-Lkw Ersatzteile und des Ab-schleppfahrzeugs bestimmt werden.

Am Immissionsort **IO 34** an der westlichen Baugrenze Teilgebiet TG 5.1 wird der Immissions-richtwert von 65 dB(A) um bis zu 13 dB überschritten, wobei die Maximalpegel durch den Lieferverkehr des Backshops des Lebensmittelmarktes bestimmt werden.

An den Immissionsorten **IO 36 – IO 39** an den nördlichen Baugrenzen Teilgebiete TG 5.1 und TG 5.2 wird der Immissionsrichtwert von 65 dB(A) um bis zu 7 dB überschritten. Die Maximal-pegel werden durch die An- und Abfahrt von Pkw zu den Tiefgaragen der geplanten Wohnbe-bauung bestimmt. Die Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen nach TA Lärm im Nachtzeitraum durch die Fahrvorgänge von Pkw zu den Tiefgaragen wurden vom Gutachter als zumutbar eingeschätzt.

Maximalpegel – Einsatzfahrzeuge mit Martinshorn

Bei den Untersuchungen der Maximalpegel bei Rettungseinsätzen der Feuerwehr mit Einsatz des Martinshorns wurde informativ eine Beurteilung mit den jeweils zulässigen

gebietsabhängigen Immissionsrichtwerten nach TA Lärm für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen vorgenommen.

An der bestehenden Bebauung des nächstgelegenen Gebäudes Lauchstädter Straße 14 können Maximalpegel von bis zu $L_{AF,max} = 101$ dB(A) auftreten. Bei der geplanten Bebauung im Plangebiet können im Teilgebiet TG 5.1 Maximalpegel von bis zu $L_{AF,max} = 80$ dB(A) auftreten.

Im Nachtzeitraum wird der informativ verwendete Immissionsrichtwert für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen teilweise sehr deutlich überschritten.

Die bestehenden Gebäude der Feuerwache Süd und der Wohngebäude in der Lauchstädter Straße und Liebenauer Straße sind historisch gewachsene Nachbarbebauungen.

Bei der Bewertung der Überschreitung des Maximalpegelkriteriums ist außerdem zu beachten, dass das Einsatzhorn aufgrund der Warnfunktion für andere Verkehrsteilnehmer in Rettungseinsätzen sehr hohe Geräuschemissionen aufweisen muss. Geräusche von Einsatzfahrzeugen mit akustischen Sondersignalen gehören zu den allgemein ortsüblichen Erscheinungen an Straßen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Hilfsfristen für Rettungseinsätze erfordern ein dichtes Netz von Rettungsstationen mit Standorten in der Nähe von schutzbedürftigen Wohnnutzungen.

Nach der Rechtsprechung sind Geräuschimmissionen durch den Betrieb des Einsatzhorns bei Rettungseinsätzen nicht zu vermeidende Beeinträchtigungen und müssen von der Nachbarschaft hingenommen werden (vgl. Urteil 3 C 1892/14.N des VGH Hessen vom 11. Juni 2018 zu einem Notfallzentrum).

Verkehrslärm Straße und Straßenbahn Beurteilungspegel Tagzeitraum

Im Tagzeitraum wird der zugrunde gelegte Orientierungswert für Urbane Gebiete nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 von 63 dB(A) im Plangebiet TG 5.1 – TG 5.3 mit der geplanten Bebauung nicht überschritten.

Verkehrslärm Straße und Straßenbahn Beurteilungspegel Nachtzeitraum

Auch im Nachtzeitraum wird der zugrunde gelegte Orientierungswert für Urbane Gebiete nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 von 45 dB(A) im Plangebiet TG 5.1 – TG 5.3 mit der geplanten Bebauung nicht überschritten.

Schallschutzmaßnahmen

Maßnahmen aufgrund des einwirkenden Gewerbelärms im Nachtzeitraum

In den Teilgebieten TG 5.1 – TG 5.3 sind aufgrund der Überschreitung des Immissionsrichtwertes für Urbane Gebiete (MU) im Nachtzeitraum für Wohnbebauungen Schallschutzmaßnahmen wegen des einwirkenden Gewerbelärms zwingend erforderlich.

Durch die nächtlichen Betriebstätigkeiten beim 24 Stunden - Betrieb der Werkstatt des Autohauses Huttenstraße mit Lieferverkehr und die Nachtanlieferung des Backshops Lebensmittelmarktes ergeben sich an den unmittelbar angrenzenden geplanten Wohnbebauungen im Plangebiet in den Teilgebieten TG 5.1 und TG 5.3 deutliche Überschreitungen des Immissionsrichtwertes nach TA Lärm für Urbane Gebiete (MU) im Nachtzeitraum.

Aufgrund der vorgefundenen städtebaulichen Situation und den geplanten Gebäudehöhen wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen, z. B. eine Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze des Autohauses Huttenstraße zur Hafentrasse, in den Untersuchungen nicht in Erwägung gezogen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Schallschutzwand bei einer mehrgeschossigen Wohnbebauung aus schalltechnischer Sicht für eine wirksame Abschirmung mit

einer so großen Höhe ausgeführt werden muss, dass mindestens die Sichtverbindung zwischen dem Immissionsort (oberstes Geschoss der Wohnbebauung) und den relevanten Schallquellen des Lieferverkehrs unterbrochen wird. Dies wäre vorliegend städtebaulich nicht zu vertreten.

Maßnahmen zur Einschränkung der gewerblichen Betriebstätigkeiten im Nachtzeitraum wurden nicht betrachtet, da mit der Planung u. a. das Ziel verfolgt wird, die vorhandenen gewerblichen Nutzungen zu sichern.

Die Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Nachtruhe für die geplanten Wohnbebauungen in den Teilgebieten TG 5.1 und TG 5.3 können in der vorliegenden städtebaulichen Situation nur durch bauliche Maßnahmen realisiert werden.

Aufgrund der Lage der Schallquellen im Bereich des Autohauses Huttenstraße und des Ersatzneubaus für den Lebensmittelmarkt soll mit einer durchgehenden Riegelbebauung an den Baugrenzen der Teilgebiete TG 5.1 und TG 5.3 eine Abschirmwirkung für die weitere Bebauung im Plangebiet erreicht werden.

In der vorliegenden Situation mit einer Einhaltung des Immissionsrichtwertes nach TA Lärm im Tagzeitraum und einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes im Nachtzeitraum sollte an den Fassaden an der südwestlichen Baugrenze des Teilgebietes TG 5.1 und der südwestlichen und südöstlichen Baugrenze des Teilgebietes TG 5.3 – Fassaden mit Orientierung zum Autohaus Huttenstraße, zum Auto Zentrum Merseburger Straße und zum Lebensmittelmarkt – **auf Aufenthaltsräume mit Schutzbedürfnis im Nachtzeitraum verzichtet werden.**

Auf eine Festsetzung zur Grundrissorientierung wird verzichtet. Es wird von der alternativen Möglichkeit Gebrauch gemacht und zur Gewährleistung des Schallimmissionsschutzes die Ausführung von speziellen baulichen Maßnahmen, z. B. vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten oder vorgehängte Glasfassaden mit ausreichender Belüftung festgesetzt. Festzuhalten ist, dass Loggien bzw. Wintergärten keine Aufenthaltsräume sind. Die Festsetzung lautet wie folgt:

TF 8.1 An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen [mit Schutzbedürfnis im Nachtzeitraum] nur zulässig, wenn durch besondere geschlossene Konstruktionen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel durch den Gewerbelärm von $L_r = 45 \text{ dB(A)}$ nachts nicht überschritten werden.

Davon kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts durch den Gewerbelärm eingehalten werden.

Durch diese baulichen Maßnahmen ist sicherzustellen, dass vor dem eigentlichen Fenster des betreffenden schutzbedürftigen Aufenthaltsraums der zulässige Immissionsrichtwert nach TA Lärm für Urbane Gebiete von 45 dB(A) im Nachtzeitraum eingehalten wird.

Da bei Pegeln über 45 dB bei geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf nicht möglich ist, sind für die Fenster der Schlafräume und Kinderzimmer zum Schutz der Nachtruhe bei gleichzeitigem erforderlichen Luftwechsel die in der Festsetzung genannten konstruktiven Maßnahmen vorzusehen.

Bei den baulichen Maßnahmen muss die erreichbare Schalldämmung in Abhängigkeit vom Lüftungssystem beachtet werden. Die bauliche Konstruktion ist im Zuge der Detailplanungen zu konkretisieren.

Sofern im Nachtzeitraum zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes nach TA Lärm eine vollständige Schließung der Außenhülle erforderlich ist, muss ein gesondertes Lüftungskonzept für die Räume erstellt werden. Ein ausreichender Mindestluftwechsel ist durch gesonderte lüftungstechnische Maßnahmen, z. B. Belüftung über eine schallabgewandte Fassade oder durch technische Lüftungssysteme sicherzustellen.

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung in den Teilgebieten TG 5.1 bis 5.3 vor Lärm ausgehend von:

- Gewerbebetrieben und Tiefgaragen innerhalb des Plangebietes und
- Gewerbebetrieben außerhalb des Plangebietes

wird außerdem die nachfolgend wiedergegebene textliche Festsetzung Nr. 6.2 getroffen:

TF 8.2 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von $L_a \geq 60$ dB sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Planzeichnung bezeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln der DIN 4109-2: 2018-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Abschnitt 4.4.5 auszubilden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße hat nach dem in der DIN 4109-1: 2018-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße zu erfolgen.

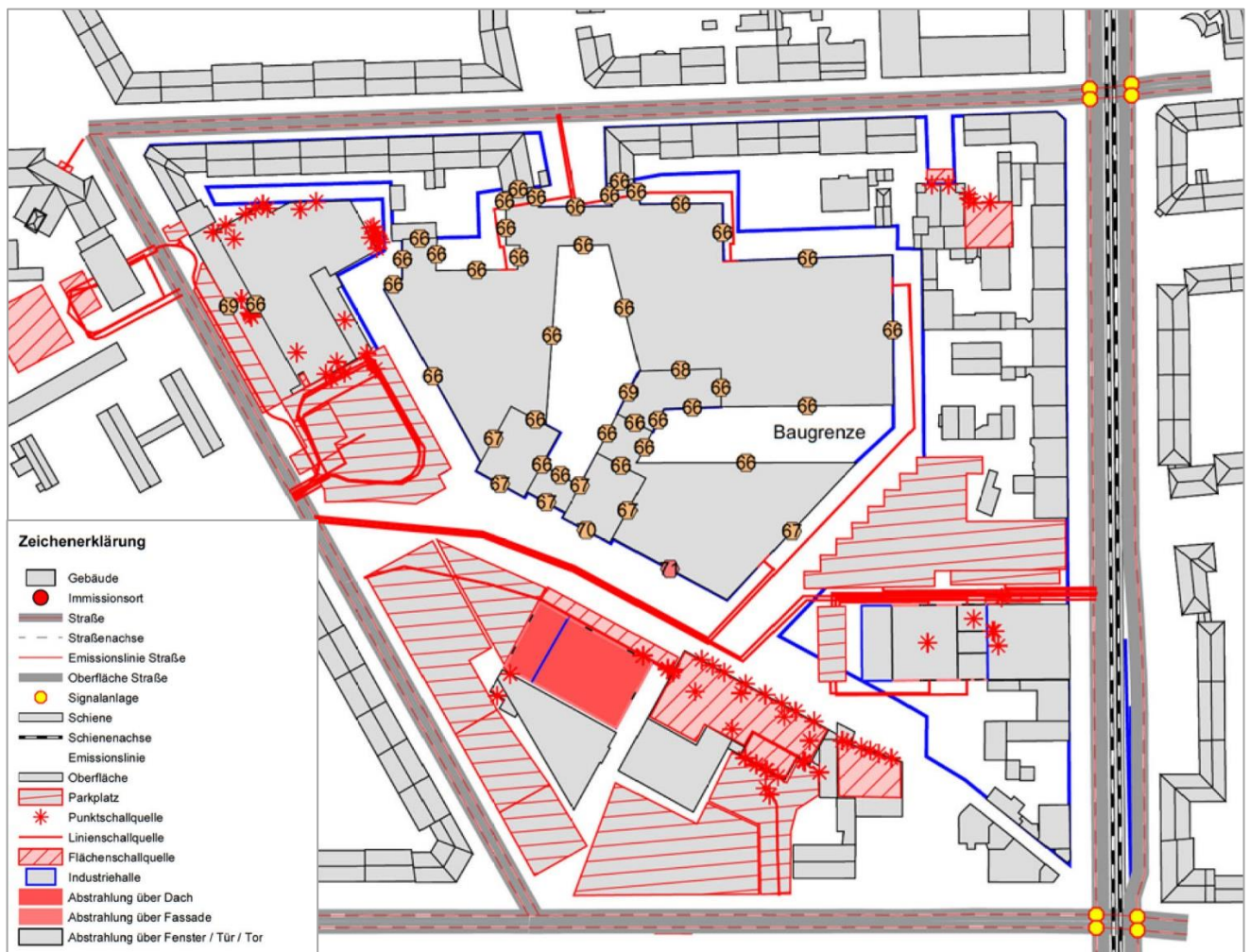
Von den in der Planzeichnung dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als bei der in der Planzeichnung dokumentierten Situation der höchsten maßgeblichen Außenlärmpegel an den Fassaden. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 in den Bereichen angegeben, bei denen sie 60 dB(A) überschreiten. Die Fassaden, für die sie gelten, sind jeweils in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Der angegebene Wert bezieht sich jeweils auf das Geschoss mit dem höchsten Pegel.

Es handelt sich bei den maßgeblichen Außenpegeln nicht um Zaunwerte, sondern spezifische Lärmpegelbereiche, die auf Grund der geänderten Rechtsvorschriften und der differenzierten und anspruchsvollen Bebauung nicht flächig festgesetzt werden können.

Abb. 10: Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109



Quelle: Schallimmissionsprognose

Die zu betrachtenden Außenbauteile bestehen aus Wand- und Fensterelementen bzw. Dach- und Fensterelementen. Die resultierende Schalldämmung von aus verschiedenen Elementen bestehenden Bauteilen errechnet sich ausgehend von den Schalldämmmaßen der einzelnen Elemente unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Flächenverhältnisse an den Gesamflächen.

Im Regelfall sind die Wände das besser schalldämmende Element und die Fenster die bauakustische Schwachstelle.

Der Nachweis der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile muss im Baugenehmigungsverfahren nach dem in DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderungen“ vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße erfolgen.

Von den in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als bei der in der Planzeichnung dokumentierten Situation angenommen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Die Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämmmaße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom 29.12.2022 (Gutachten 0814-04) [19].

Tiefgaragen in den Urbanen Teilgebieten TG 5.1 bis TG 5.3

Im Schallgutachten wurde ermittelt, dass der Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete durch die Geräuscheinwirkungen der geplanten Tiefgaragen im Nachtzeitraum in der unmittelbaren Umgebung der Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen überschritten wird (Grundlage: aktueller (unverbindlicher) Planungsstand der geplanten Bebauung der Teilgebiete TG 5.1 bis 5.3).

Aus diesem Grund wird die folgende Festsetzung getroffen:

TF 8.3 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen (Tiefgaragen) TGa 1, TGa 2 und TGa 3 ist die Anzahl von Stellplätzen so zu begrenzen, dass die Anforderungen an Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Urbane Gebiete im Tag- und Nachtzeitraum an der bestehenden Bebauung eingehalten werden.

Die vorstehende Festsetzung wird unter Berücksichtigung der aktuellen (unverbindlichen) Planung getroffen, um eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an der Bestandsbebauung zu vermeiden. Im Schallgutachten hat der Gutachter überschlägig ermittelt, dass zur Vermeidung einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an der bestehenden Bebauung eine Beschränkung der Stellplätze in den Tiefgaragen TGa 1 bis TGa 3 mit Ausfahrt nach Norden bzw. Osten wie folgt erforderlich ist:

Tiefgarage TGa 1 – Teilgebiet 5.1 Ein-/Ausfahrt Nord:	50 Stellplätze
Tiefgarage TGa 2 – Teilgebiet 5.2 Ein-/Ausfahrt Nord:	94 Stellplätze
Tiefgarage TGa 3 – Teilgebiet 5.2 Ein-/Ausfahrt Ost:	60 Stellplätze

Es ist der Nachweis erbracht worden, dass die weiteren notwendigen Stellplätze untergebracht werden können (ca. 350 Stellplätze). Ihre Ein- und Ausfahrten sind im Teilgebiet 5.3 Südost oder Südwest bzw. im Teilgebiet 5.1 Südwest anzuordnen.

Ein detaillierter Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen nach TA Lärm bei den bestehenden Wohnbebauungen kann erst erbracht werden, wenn die Planungen für die Bebauung der Teilgebiete TG 5.1 bis 5.3 abgeschlossen sind.

Lebensmittelmarkt

Auch die erforderlichen Maßnahmen hinsichtlich der schalltechnischen Auswirkungen des Anlagenlärms des geplanten neuen Lebensmittelmarktes können abschließend erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt werden, wenn die detaillierte Planung vorliegt.

Aus den schalltechnischen Untersuchungen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens können jedoch folgende Hinweise zu Schallschutzmaßnahmen für die weitere Planung abgeleitet werden, die im Rahmen der Objektplanung für den Lebensmittelmarkt zu berücksichtigen sind.

- für Ersatzneubau des Lebensmittelmarktes sind die dem Schallgutachten zugrunde liegenden Prämissen hinsichtlich der Anordnung der Gebäude, der Stellplatzflächen, der eingehausten Anlieferzone sowie der berücksichtigten Betriebstätigkeit zu beachten;
- im Nachtzeitraum zwischen 22:00 Uhr – 6:00 Uhr darf kein Lieferverkehr mit Lkw stattfinden;
- die Verträglichkeit des betrachteten Lieferverkehrs für den Backshop des Marktes vor 6:00 Uhr ist abschließend im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen; durch den Einsatz von anderen Lieferfahrzeugen, z. B. von Transportern, kann gegenüber dem betrachteten Lieferfahrzeug Lkw eine Minderung der Geräuschimmissionen erreicht werden.
- die abendliche Öffnungszeit des Lebensmittelmarktes ist auf 22:00 Uhr zu beschränken;
- die Geräuscheinwirkungen von Lüftungs- und Kälteanlagen des Marktes auf die umliegende schützenswerte Nachbarschaft sind durch eine entsprechende Lage bzw.

Abstrahlrichtung oder technische Maßnahmen so weit zu mindern, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten sind;

- In den schalltechnischen Berechnungen wurde für die 4 vorgesehenen Wärmepumpen am geplanten Standort jeweils ein Schallleistungspegel $L_{WA} = 61 \text{ dB(A)}$ berücksichtigt; zur Einhaltung dieser Vorgaben sind bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von wirksamen Abschirmungen erforderlich, welche in der Planung des Bauvorhabens berücksichtigt werden müssen;
- bei Rettungseinsätzen der Feuerwehr mit Einsatz des Martinshorns bei der Ausfahrt von der Feuerwache Süd können an der Südwestfassade der geplanten Bebauung an der Liebenauer Straße (Überbauung des Marktes) Maximalpegel von $L_{AF,max} \geq 90 \text{ dB(A)}$ auftreten; in den Geschossen über dem Lebensmittelmarkt sollte bei einer Wohnnutzung auf die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen zur Liebenauer Straße grundsätzlich verzichtet werden.

7.6.2 Luft

Die Luftqualität im Umfeld des Plangebietes wird durch die Nähe zur Merseburger Straße beeinflusst. Da die Europachaussee im Dezember 2018 fertiggestellt wurde und damit die Merseburger Straße ganz wesentlich vom Durchgangsverkehr entlastet wird, ist auch mit einer Verbesserung der Luftqualität im Umfeld der Straße zu rechnen.

7.6.3 Licht

Wegen der Vielzahl von technischen Möglichkeiten zur Gestaltung lichttechnischer Anlagen kann davon ausgegangen werden, dass die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen nicht in unzulässiger Weise durch Lichtimmissionen beeinträchtigt werden.

7.6.4 Gefahrstoffe

Es gibt momentan keine Anhaltspunkte, dass innerhalb des Plangebietes und unmittelbar angrenzend mit Gefahrstoffen umgegangen wird.

7.7 Sozialer Wohnungsbau

Vor dem Hintergrund zunehmender Anspannung auf dem Halleschen Wohnungsmarkt und einer fortschreitenden sozialen Segregation soll bei der Aufstellung von Bebauungsplänen durch städtebauliche Verträge mit den Planungsbegünstigten sichergestellt werden, dass mindestens 15% der Bruttogeschossfläche, die für Wohnen im Geschosswohnungsbau hergestellt werden, als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau entsprechend der jeweils geltenden Förderrichtlinie errichtet wird. Es wird deshalb die folgende Festsetzung getroffen:

TF 9.0 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB wird festgesetzt, dass in den Teilgebieten TG 2.1, 2.2 sowie 5.1, 5.2 und 5.3 mindestens ein Anteil an der Geschossfläche für Wohnen von 15 % so zu errichten ist, dass er mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Die Geschossfläche ist hierbei gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO einschließlich oberirdischer Wohnungsgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, zu berechnen.

Die Festsetzung wird getroffen, um die soziale Durchmischung in dem neuen Teil des urbanen Quartiers zu fördern und preisgedämpften Wohnraum zu schaffen. Sollten Wohngebäude errichtet werden, die ein Nicht-Vollgeschoss beinhalten, wird dies bei der Berechnung der Geschossfläche einbezogen. In den übergeordneten Teilgebieten 2 und 5 soll insgesamt ein Anteil von 15% förderfähigen Wohnraumes entstehen. Die Verteilung des förderfähigen

Wohnraumanteiles auf die untergeordneten Teilgebiete 2.1, 2.2 sowie 5.1, 5.2 und 5.3 muss jedoch nicht gleichwertig erfolgen. Beispielsweise könnte der Anteil im Teilgebiet 5.1 unterhalb von 15% liegen, wenn dafür in mindestens einem der Teilgebiete 5.2 und 5.3 der Anteil entsprechend erhöht wird. Dies kann innerhalb eines Realisierungsprojektes, wenn es über Teilgebietsgrenzen hinausgeht und die Gesamtrechnung weiter erfüllt wird, flexibler gehandhabt werden. Eine Übertragung des Anteils an förderfähigem Wohnraum von einem der übergeordneten Teilgebiete in das andere soll dabei jedoch nicht vorgenommen werden. Die Einzelheiten bezüglich der Umsetzung werden im Städtebaulichen Vertrag festgelegt.

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

7.8.1 Kennzeichnungen

Altlastenverdachtsflächen

Folgende, innerhalb des Plangebietes gelegene Flächen sind im **Archiv** der „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“ (DSBA) erfasst:

- Merseburger Straße 120
- Liebenauer Straße 62 a
- Liebenauer Str. 64-69

Der Altlastverdacht hat sich für diese Flächen nicht bestätigt bzw. wurde ausgeräumt. Eine Archivierung erfolgt zur Vermeidung der Neuerfassung auf Grund desselben Sachverhaltes gemäß § 9 Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 2. April 2002. Eine Kennzeichnungspflicht von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, besteht für diese Flächen nicht.

Für den Bereich des Bebauungsplans sind folgende Flächen in der "Datei Schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten" (DSBA) erfasst:

- Merseburger Straße 110
- Merseburger Straße 114
- Merseburger Straße 122-124
- Merseburger Straße 128 (heute: 124)
- Lauchstädter Straße 8b
- Huttenstraße 92-93
- Liebenauer Straße 70

Eine Kennzeichnungspflicht von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, besteht in der Planzeichnung nicht, da durch den Investor die Sanierung, Sicherung und Entsorgung von schädlichen Bodenkontaminationen, festgestellten Altlasten und Abfällen im Vorfeld der geplanten Nachnutzung und in Bezug auf die geplante Nachnutzung sichergestellt wird. Dies ist in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

7.8.2 Nachrichtliche Übernahmen

Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes stehen folgende Gebäude unter Denkmalschutz:

Merseburger Straße 102, 104, 106, 108, 110, 112 (einschließlich Hinterhaus), 114, 116, 118 und 120

Wohnhäuser mit Ladeneinbauten; geschlossene Häuserzeile in Blockrandbebauung von fünfgeschossigen Putz- und Ziegelbauten, schlichte bis repräsentativ stuckierte Fassadengestaltungen, meist im Stil der Neorenaissance, erbaut 1880/90er Jahre

Merseburger Straße (Flur 2, Flurstück 1729/15)

ehemalige Bedürfnisanstalt

Lauchstädter Straße 1a (Kino Capitol)

aus dem Umbau einer 1906 errichteten Reithalle hervorgegangen

zweigeschossiger Putzbau mit leicht vortretenden Seitentürmen, lebhafte Fassadengestaltung durch Fensterbänder mit origineller Dreiecksversprossung, außergewöhnliches Beispiel für expressionistische Formensprache, innen Putz- und Stuckdekorationen, kräftige Wandfassungen mit Ornamenten des Art déco, erbaut 1925, Architekt Walter Thurm

Lauchstädter Straße 10

Wohnhaus

Innerhalb des Plangebietes verläuft ein Teilabschnitt der *Hafenbahntrasse*, der Teil des gleichnamigen Baudenkmals ist, welches i. S. des § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA als Eisenbahnanlage in das Verzeichnis der Kulturdenkmale des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen ist und dort als ein „für die Wirtschaftsentwicklung Halles ... einzigartiges Verkehrsmittel“ gewürdigt wird, das „seit Ausgang des 19. Jahrhunderts zur Verkehrserschließung der Industriebetriebe und der Betriebe des Maschinenbaus“ diente. Die Anlage ist „stadtbildprägend als Schnittstelle der Raumordnung im südlichen Stadtteil zwischen historischer Bebauung des 19. und 20. Jahrhunderts“. Zudem wird die Schmalspurtrasse im Denkmalverzeichnis als „wirtschaftsgeschichtlich herausragend“ bewertet.

Auf Grund ihrer besonderen geschichtlichen, kulturell-künstlerischen, technisch-wirtschaftlichen und städtebaulichen Relevanz kommt der Hafenbahn überregionale Bedeutung zu.

Erhaltungssatzung

Innerhalb des Plangebietes liegen die Merseburger Straße 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120, 128 und 130 innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung Nr. 11 "Merseburger Straße". Der innerhalb des Bebauungsplangebiets liegende Bereich der Erhaltungssatzung wurde in der Planzeichnung abgegrenzt.

Der Übersichtlichkeit halber wurde jedoch in der Planzeichnung auf die Abgrenzung und Bezeichnung der Baudenkmale innerhalb der Erhaltungssatzung verzichtet.

Archäologische Denkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

7.8.3 HinweiseStationäre Geräte

Mit der vorliegenden Planung kann noch nicht abschließend festgestellt werden, ob und in welcher Anzahl bzw. wo stationäre Geräte innerhalb des Bebauungsplans aufgestellt werden (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke). Daher erfolgt an dieser Stelle folgender Hinweis:

Für stationäre Geräte sind die TA-Lärm und der Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten, Stand 28. August 2013, einschlägig zu beachten. Zur Prüfung, ob die eingesetzten stationären Geräte, hier vorrangig Luft-Wärme-Pumpen immissionsrelevant für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung sind, ist vom Errichter der Anlage nachzuweisen, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Falls der Nachweis

nicht erbracht werden kann, ist von der Errichtung stationärer Geräte abzusehen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Weitere Ausführungen sind der zum Bebauungsplan zugehörigen schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist nicht als Bombenabwurfgebiet registriert.

Belange des Artenschutzes

Die faunistischen Untersuchungen haben ein Vorkommen von Haussperling und Hausrotschwanz mit jeweils drei Brutpaaren nachgewiesen. Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab keine Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der beiden Arten. Sie zählen zu den geschützten Arten i.S. der EU-Vogelschutzrichtlinie. Der Haussperling wird jeweils in den Vorwarnlisten der Roten Liste Deutschland und Sachsen-Anhalt geführt. Im Sinne der Erhaltung des Lebensraumes im Plangebiet wird die folgende Formulierung in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen:

Anbringen von Nistkästen für Hausrotschwanz und Haussperling im Verhältnis 1 : 2

8. Flächenbilanz

8.1 Bauflächen

Urbane Gebiete	ca. 64.310 m ²
Sondergebiet Lebensmittelmarkt und urbane Nutzungen	ca. 7.330 m ²

8.2 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche	ca. 1.850 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 4.010 m ²

Das Plangebiet insgesamt hat eine Größe von ca. 77.500 m².

9. Planverwirklichung

9.1 Zeitlicher Ablauf für die Umsetzung der Planung

Nach Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan kann die Umsetzung der Planung erfolgen.

9.2 Bodenordnung

Voraussetzung für die Umsetzung der Planung ist die Neuordnung der Grundstücke im Quartiersinnenbereich. Das betrifft im Wesentlichen die im Teilgebiet TG 5 gelegenen Flächen.

10. Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 bis Nr. 12 BauGB)

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

Mit der planungsrechtlichen Sicherung als Urbanes Gebiet erfolgt die Bereitstellung von Flächen für Wohnungen, für kleinteilige gewerbliche Ansiedlungen bzw. die Ansiedlung von sozialen Einrichtungen und Dienstleistungsunternehmen. Daraus ergeben sich für die Bevölkerung ein zusätzliches Angebot an Wohnungen und neue Beschäftigungsmöglichkeiten. Falls bereits ansässige Unternehmen innerhalb des Plangebietes neue Gebäude errichten, verbessern sich in diesem Zusammenhang mit großer Wahrscheinlichkeit die Arbeitsbedingungen für die Beschäftigten.

Die Planung wurde zuerst am 1. August 2019 und nach Konkretisierung der Planung am 15. Februar 2024 im Jour Fixe Familienverträglichkeit vorgestellt. Dabei wurde die Quartiersentwicklung mit verschiedenen Wohnangeboten als grundsätzlich familienverträglich eingestuft. Ebenso wurde die Festsetzung zur sozialen Wohnraumförderung als familienverträglich eingestuft. Als nicht familienverträglich wurden folgende Punkte, hier zusammengefasst, angeführt:

- Gefährdung der Sicherheit durch zu viele Ausfahrten im Bereich Liebenauer Straße/Hafenbahntrasse sowie fehlende Abgrenzungen zwischen Fußwegen und verkehrlicher Erschließung,
- die mangelnde Einbindung und fehlende Erweiterung der Begrünung der Hafenbahntrasse und
- die Dichte der Bebauung.

Die mangelhafte Klärung der Spielplatzversorgung wurde im Nachgang des Termins vom 15. Februar 2024 dahingehend geklärt, dass der bestehende Spielplatz an der Breitenfelder Straße, östlich des Plangebietes, erweitert werden soll.

Insgesamt wurde die Planung im Jour Fixe Familienverträglichkeit vom 15. Februar 2024 jedoch abgelehnt."

Die Hafenbahntrasse mit der begleitenden Baumpflanzung ist als wichtige übergeordnete Rad- und Fußwegeverbindung zu berücksichtigen und von Fahrverkehr freizuhalten.

Entsprechend Spielflächenkonzeption (Entwurf der Fortschreibung vom Juli 2019) weist die öffentliche Spielflächenversorgung im Spielraum Lutherviertel ein hohes Defizit aus, welches durch die neuen Wohnflächen noch verstärkt wird. Ausreichend städtische Flächen für neue Spielbereiche stehen derzeit nicht zur Verfügung. Die nach Bauordnung Sachsen-Anhalt erforderlichen Spielflächen können als Gemeinschaftsanlage in den Hofbereichen bzw. auch innerhalb der Dachgärten angelegt werden können. Ergänzend stehen im ca. 300 m nördlich gelegenen Grünzug der Lutherstraße sowie ca. 300 m östlich an der Breitenfelder Straße öffentliche Grün- und Spielflächen zur Verfügung. Eine Erweiterung des Spielplatzes in der Breitenfelder Straße um 560 m² ist vorgesehen und vertraglich zu vereinbaren (vgl. hierzu Pkt. 7.4.1).

Die bisherigen gewerblichen Brachflächen (teilweise ruinöse Gebäude) stellen einen städtebaulichen Missstand im Stadtteil dar, der mit der Neuordnung beseitigt wird.

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

Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes sind nicht unmittelbar betroffen. Die bestehenden Denkmale wurden nachrichtlich übernommen. Ihr Bestand wurde bei den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

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

Das Plangebiet ist bereits durch Wohn- und Gewerbenutzung vorgeprägt. Es hat eine vollständige Überformung der Fläche und des Bodens stattgefunden. Derzeit ist lediglich die Gewerbebranche nicht genutzt. Nach Abriss baulicher Anlagen ist die Fläche brachgefallen.

Eine Verschlechterung ist für die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft aufgrund der Vorprägung des Standortes nicht zu erwarten.

Entlang der Hafenbahntrasse befindet sich eine schützenswerte Baumreihe. Zudem sind die Ersatzbäume, welche im Zuge von Ersatzpflanzungen nach Baumfällungen gepflanzt wurden, zu erhalten (vgl. Abb. 11).

Es kommen aufgrund der vorhandenen Strukturen im Plangebiet lediglich Brutvögel vor, so dass über eine bauzeitliche Regelung im Bebauungsplan das Eintreten von naturschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden kann. Belange des Artenschutzes stehen dem Bebauungsplan somit nicht entgegen.

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist lediglich für eine Teilfläche des Flurstückes 4731 mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Die weiteren Flächen sind nach § 34 BauGB bzw. § 6 NatSchG LSA zu beurteilen. Die Herleitung dieses Ansatzes ist Pkt. 2.3.1.2 im Umweltbericht, Begründung Teil B zu entnehmen.

Das Schutzgut Mensch ist insbesondere hinsichtlich eines gesunden Wohnumfeldes zu untersuchen. Es wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, in deren Ergebnis Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz getroffen werden (vgl. hierzu Pkt. 7.6.1).

Mit der beabsichtigten Planung wird dem Grundsatz, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, entsprochen. Vor diesem Hintergrund und der Priorität der Innentwicklung hat die beabsichtigte Planung somit Vorrang vor der Außenentwicklung und einer Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen. Zudem führt die festgesetzte Bebauung zu einer Neuordnung der bisherigen stark überprägten und versiegelten Gewerbebranche und trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Negative Auswirkungen auf die Umwelt, Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

10.4 Belange des Klimas (§§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 lit. a) BauGB, § 1a Abs. 5 BauGB)

In der vorliegenden Planung wurden verschiedene Maßnahmen, die zum Klimaschutz beitragen und den Erfordernissen des Klimaschutzes entsprechen, geprüft und mittels Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Die heute brachliegenden Flächen im Inneren des Plangebietes waren bis in die 1990er Jahre bebaut und großflächig versiegelt (u. a. Konsum-Bäckerei, diverse Handwerksbetriebe, Tankstelle, Garagen). Die ruinösen Gebäude wurden inzwischen abgebrochen; die Versiegelungen sind überwiegend noch vorhanden (vgl. auch Pkt. 5.2).

Anliegen der Planung ist es, die erschlossenen, innerstädtisch gelegenen Flächen für eine zukünftige urbane Mischnutzung wieder nutzbar zu machen und damit eine Entwicklung an peripheren, noch unversiegelten Standorten nach Möglichkeit zu vermeiden.

Mit der Neuordnung der Flächen erfolgen folgende grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan, die den Belangen des Klimaschutzes Rechnung tragen:

- Dach- und Fassadenbegrünung,
- Begrünung der Tiefgaragen,
- Begrünung von oberirdischen Stellplätzen und
- Rahmenpflanzung aus mindestens 30 Bäumen um die Teilgebiete TG 5.1 bis 5.3.

Die Dach- und Fassadenbegrünungen sowie die Begrünung der Tiefgaragen tragen dazu bei, potenzielle Beeinträchtigungen des Mikroklimas zu vermeiden oder zu minimieren, die durch die Neubebauung auf Teilflächen verursacht werden können. Versiegelte Flächen führen regelmäßig zu Aufheizungen am Tage und zu einer verzögerten Abkühlung in der Nacht. Zudem kann anfallendes Niederschlagswasser nicht mehr versickern oder verdunsten und somit nicht mehr dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

Auch die Beschattung von versiegelten Flächen durch Baumpflanzungen (Rahmenpflanzung, Stellplatzbegrünung) beeinflusst auch das Kleinklima positiv – die Bäume vermindern die Aufheizung, binden Staub und erhöhen die Luftfeuchtigkeit.

In Abstimmung mit dem Dienstleistungszentrum Klimaschutz der Stadt Halle (Saale) ist die Erarbeitung eines mikroklimatischen Gutachtens nicht notwendig. Aufgrund der Vorprägung des aktuell unbebauten inneren Bereiches, welcher immer noch nahezu voll versiegelt ist, sowie der abschirmenden Wirkung der Blockrandbebauung ist die mikroklimatische Situation bereits im Ist-Zustand als ungenügend anzusehen. Durch die aktuellen Planungen samt Dach- und Fassadenbegrünungen wird zumindest keine Verschlechterung dieser Situation erwartet.

Bei der Neubebauung des innerstädtischen Standortes sind zudem die Regelungen des seit November 2020 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetz - GEG (Bundesgesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) zu berücksichtigen. Dieses Gesetz zielt neben dem möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden auch auf eine zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien ab. Es formuliert Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sowie an den grundsätzlich erforderlichen anteiligen Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden. Forderungen bezüglich der Energieeffizienz und der Nutzung erneuerbarer Energien sind in dem Gesetz integriert und aufeinander abgestimmt. Im GEG ist gesetzlich vorgeschrieben, dass ein Neubau als „Niedrigstenergiegebäude“¹² zu errichten ist. Hinsichtlich des Neubaus von Wohnbauten gilt grundsätzlich, dass sie so zu errichten sind, dass

- 1. der Gesamtenergiebedarf, d.h. der nach Maßgabe dieses Gesetzes höchstzulässige Jahres-Primärenergiebedarf¹³, für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung, nicht überschritten wird,*
- 2. Energieverluste beim Heizen und Kühlen durch baulichen Wärmeschutz nach Maßgabe des Gesetzes vermieden werden und*
- 3. der Wärme- und Kälteenergiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien (nach Maßgabe des GEG / der §§ 34 bis 45 GEG) gedeckt wird. (vgl. § 10 GEG)*

Neubauten müssen somit grundsätzlich einen Teil des benötigten Wärme- und Kältebedarfs über Quellen aus erneuerbaren Energien decken. Den Bauherren obliegt dabei allerdings die Wahl, welche Energieträger zum Einsatz kommen. Diese flexible Ausgestaltung hinsichtlich der Erfüllung des energetischen Neubaustandards ist neu in das Gesetz aufgenommen worden.

Innerhalb des Plangebietes können verschiedene Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie errichtet werden, die den Vorgaben des GEG entsprechen oder auch über dessen Anforderungen hinausgehen. Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen nicht, damit den

¹² „Niedrigstenergiegebäude“ ist i. S. d. GEG ein Gebäude, das eine sehr gute Gesamtenergieeffizienz aufweist und dessen Energiebedarf sehr gering ist und, soweit möglich, zu einem ganz wesentlichen Teil durch Energie aus erneuerbaren Quellen gedeckt werden soll (vgl. § 3 GEG)

¹³ Im Sinne dieses Gesetzes ist der Jahres-Primärenergiebedarf der jährliche Gesamtenergiebedarf eines Gebäudes, der zusätzlich zum Energiegehalt der eingesetzten Energieträger und von elektrischem Strom auch die vorgelagerten Prozessketten bei der Gewinnung, Umwandlung, Speicherung und Verteilung mittels Primärenergiefaktoren einbezieht („Bruttoenergie“). Dieser ist vom Endenergiebedarf zu unterscheiden.

Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern, die im GEG überlassene Wahlmöglichkeit der grundsätzlich verpflichtenden Verwendung erneuerbarer Energien bestehen bleibt.

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

Die Entwicklung des Standortes dient der Stärkung der Funktion der Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum und der Stärkung der Wirtschaft.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung als Urbanes Gebiet/Sondergebiet Lebensmittelmarkt und urbane Nutzungen wird die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Stadt durch die Bereitstellung von Flächen für kleinteilige gewerbliche Ansiedlungen bzw. die Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen unterstützt.

Das Quartier kann sich als innenstadtnaher undutzungsgemischter Standort entwickeln. Damit eröffnet sich die Möglichkeit, neue Arbeitsplätze zu schaffen bzw. bestehende zu sichern.

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

Aufgrund der großen Entfernung des Plangebietes von der Saale sind die Belange des Hochwasserschutzes nicht betroffen.

10.7 Belange des Verkehrs

Signifikante Auswirkungen auf das übergeordnete Verkehrsnetz sind aufgrund dessen, dass die Baugebiete verkehrstechnisch an unterschiedliche Hauptsammelstraßen anbinden (Merseburger Straße, Huttenstraße, Liebenauer Straße und Lauchstädter Straße), wodurch sich die mit der Planung erzeugten zusätzlichen Verkehre besser verteilen, nicht zu erwarten.

10.8 Belange des städtischen Haushaltes

Durch die Planung und die Durchführung des Vorhabens entstehen der Stadt keine Kosten.

Die Planungskosten sowie die Kosten für Fachgutachten und weitere Untersuchungen werden über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB von der Investorin getragen.

Der für die Betreuung der Planung und die Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben wie Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung notwendige Aufwand seitens der Verwaltung ist im Produkt 1.51101 Räumliche Planung abgebildet.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind für die Stadt keine Folgekosten und Kosten für Unterhaltungsmaßnahmen abzusehen.

In den mit den Grundstückseigentümern abzuschließenden städtebaulichen Verträgen sind in jedem Fall Regelungen zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallimmissionsschutzes und für die Teilgebiete 5.1 bis 5.3 zur Realisierung von Spielflächen für Kinder erforderlich.

10.9 Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht berührt.

Umweltbericht, Teil B der Begründung

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

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Bezüglich des Standortes wird auf die Gliederungspunkte 2 und 5 des vorliegenden Begründungstextes Teil A verwiesen.

Mit dem Bebauungsplan soll die innerhalb des Geltungsbereichs derzeit brachliegende Fläche im Hinblick auf eine Nachnutzung planungsrechtlich vorbereitet werden. Es handelt sich um eine bereits überformte Fläche. Die vormals vorhandene gewerbliche Bebauung ist überwiegend abgebrochen worden. Die Fläche stellt sich nunmehr als Gewerbebrache dar.

Im Hinblick auf eine Konfliktbewältigung bzw. zur Sicherung der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet umfasst der Geltungsbereich eine Fläche, die durch die Merseburger Straße im Osten, die Huttenstraße im Süden, die Liebenauer Straße im Westen und die Lauchstädter Straße im Norden begrenzt wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden überwiegend Urbane Gebiete und an der Liebenauer Straße ein Sondergebiet „Lebensmittelmarkt und urbane Nutzungen“ festgesetzt. Des Weiteren umfassen die Festsetzungen Verkehrsflächen.

Ferner werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen getroffen:

- Grundflächen (GRZ) von 0,8
- überbaubare Grundstücksfläche
- Geschossigkeit: 5 Vollgeschosse (TG 1 bis 4) sowie max. 7 Vollgeschosse im TG 5, einzelne Hochpunkte bis 15 Geschosse
- Höhe baulicher Anlagen: differenziert, mit bis zu 46 m im TG 5

Für die Verkehrsflächen wird zwischen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung unterschieden.

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie des Klimaschutzes werden Dach- und Fassadenbegrünungen festgesetzt. Baumpflanzungen sollen auf neu zu errichtenden Stellplätzen erfolgen.

Weiterführende Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind Pkt. 7 der vorliegenden Begründung Teil A sowie der Planzeichnung zu entnehmen.

Zur Größe der festgesetzten Flächen, die den Bedarf an Grund und Boden widerspiegeln, wird auf Pkt. 8 der Begründung, Teil A verwiesen.

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

1.2.1 Rechtliche Grundlage

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im Regelverfahren durchgeführt, sodass eine Umweltprüfung durchzuführen ist (vgl. hierzu auch Pkt. 4.3).

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil

der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhalte in Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB vorgegeben sind.

Der Umweltbericht dient der Vorbereitung der planerischen Abwägungsentscheidung, sodass sich aus diesem Zusammenhang die Notwendigkeit zur Untersuchung und Darstellung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB für die Abwägung insbesondere zu berücksichtigenden Umweltbelange ergeben.

Dabei sind Untersuchungsumfang und -tiefe vor dem Hintergrund der Vorbereitung der Abwägungsentscheidung auf erhebliche, abwägungsrelevante Umweltauswirkungen begrenzt.

Für das Verfahren des Bebauungsplans ist weiterhin die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

1.2.2 Inhalt und Umfang der Umweltprüfung

Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad für die zu ermittelnden Belange sind in einem Scoping-Termin am 4. Juni 2019 durch die Stadt Halle (Saale) festgelegt worden. Folgende Belange sind in die Umweltprüfung einzustellen:

- Schutzgut Mensch
Notwendigkeit einer Schallimmissionsprognose
Flüssiggasbehälter der KSB SE & Co. KGaA am Standort Turmstraße 92 (unterliegt nach Rücksprache mit der oberen Immissionsschutzbehörde als zuständige Genehmigungs- und Überwachungsbehörde nicht der Störfall-Verordnung, da die Mengenschwelle deutlich unterschritten wird)
- Schutzgüter Fläche/Boden
sparsamer Umgang mit Grund und Boden
Altlasten
Kampfmittelverdachtsfläche
- Schutzgüter Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt
Faunistische Untersuchungen zu Brutvögeln, Zauneidechsen und Fledermäusen
Erhalt Bäume an Hafenbahntrasse
Erhalt der Ersatzbaumpflanzungen
- Schutzgut Wasser
Notwendigkeit zur Untersuchung einer Regenwasserableitung, einschl. Abflussminderung von Regenwasser über Dach- und Tiefgaragenbegrünung
- Schutzgüter Klima/Luft
Nutzung innerstädtische Brache, keine Hitzeinsel und keine Kaltluftbahn betroffen
Minimierung von Auswirkungen durch Dachbegrünung sowie helle Fassaden, innere Durchgrünung
- Schutzgut Landschaft/Erholung
Berücksichtigung der Hafenbahntrasse
Zugänglichkeit bzw. Querungsmöglichkeiten des Plangebietes
- Kultur- und Sachgüter
Baudenkmale: Hafenbahntrasse sowie Gebäude Merseburger Straße Nr. 104-120, Lauchstädter Str. Nr. 110 und Capitol
Keine archäologischen Befunde/Nachweise

1.2.3 Fachplanungen

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

Im Hinblick auf die Umweltbelange existieren Ziele von Fachplänen für das Plangebiet wie folgt:

- Regionaler Entwicklungsplan Halle:
Oberzentrum Halle und Verdichtungsraum
- Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale):
Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen (vgl. Pkt. 4.1.2 der Begründung Teil A)
- Landschaftsrahmenplan:
Zuordnung zur Landschaftseinheit Stadtlandschaften mit Zielsetzung zur Erhöhung des Grünanteils sowie Verknüpfung mit Fußgänger- und Radfahrerwegebeziehungen
- Lärmaktionsplan der Stufe 2 für die Stadt Halle (Saale):
Merseburger Straße: Förderung Radverkehr, Verkehrsflächenreduzierung, Fahrbahnsanierung, Koordinierung Lichtsignalanlagen
- Luftreinhalteplan:
Lage außerhalb der Umweltzone
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Halle (Saale):
Lage im Stadtumbaugebiet „Südliche Innenstadt“

Detaillierte Ausführungen sind Pkt. 4 der Begründung, Teil A zu entnehmen.

2. Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

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

2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Das Plangebiet umfasst die Fläche zwischen der Merseburger Straße im Osten, der Huttenstraße im Süden, der Liebenauer Straße im Westen und der Lauchstädter Straße im Norden.

Das Plangebiet wird im Norden und Nordosten von gründerzeitlicher Bebauung geprägt. Den südlichen Bereich nimmt ein Autohaus ein, das an der Merseburger Straße 2020 einen Neubau errichtet hat. An der Liebenauer Straße ist ein Lebensmittelmarkt (REWE) ansässig. Gegliedert wird das Plangebiet durch die Hafentrasse, die als Rad- und Fußweg hergestellt worden ist. Die nördlich der Hafentrasse gelegene Gewerbebrache war bis ca. 2006 bebaut, seither ist sie brachgefallen.

Die Umgebung des Plangebietes wird durch vielfältige Nutzungen bestimmt. So sind Wohnbebauung (Liebenauer Straße, Lauchstädter Straße), gewerbliche Nutzungen, Feuerwehr, Kirche, Südfriedhof usw. vorhanden.

Die Lagegunst des Plangebietes ergibt sich auch aus der Nähe zum Hauptbahnhof und zum Stadtzentrum sowie der guten Anbindung an den ÖPNV.

2.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes, ergänzt mit den Ergebnissen der anderen Fachgutachten, dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

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

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Potentiell natürliche Vegetation

Das Plangebiet ist gemäß der Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts [23] den Stadtlandschaften zuzurechnen. Innerhalb dieser Landschaftsräume sind alle Naturgüter anthropogen überprägt, sodass keine Pflanzengesellschaften der natürlichen potentiellen Vegetation mehr vorhanden sind bzw. sich einstellen würden.

Aktuelle Vegetation/Biotop- und Nutzungstypen

Das Plangebiet weist im Bereich der bestehenden Bebauung/Nutzungen nur untergeordnet mit Pflanzen bestandene Flächen auf. Die Freiflächen an der Wohnbebauung werden überwiegend zum Parken genutzt. Nur wenige Flächen sind als Grünfläche angelegt und dann mit einem Scherrasen bestanden.

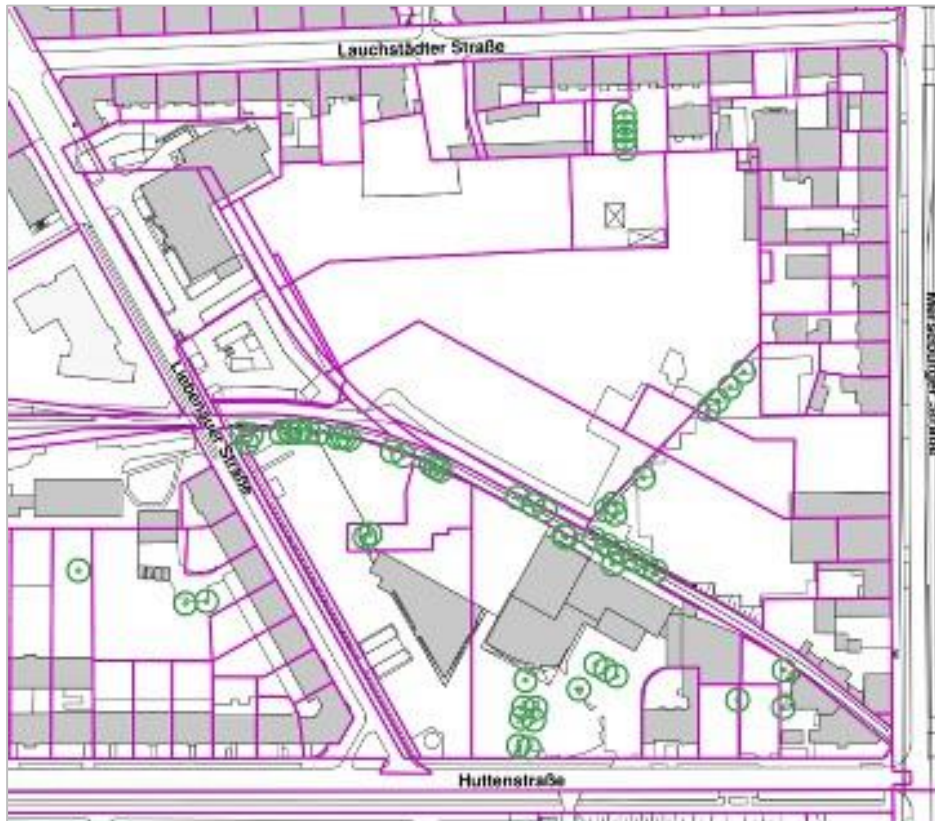
Auch die Außenanlagen des Lebensmittelmarktes und des Autohauses sind mit Stellplätzen und Verkehrsflächen hergestellt. Nur auf Splitterflächen sind offene Bodenflächen vorhanden. Diese sind zum Teil mit bodendeckenden Gehölzen bestanden und z.T. mit Scherrasen ausgebildet. Die auf dem Grundstück des Autohauses vorhandenen Bäume (Flurstück 15/42 und 4328) sind als Ersatzbäume gepflanzt und daher gemäß Baumschutzsatzung [21] geschützt.

Lediglich die Gewerbebrache zeigt sich „grün“. Es handelt sich dabei jedoch auch hier um vormals intensiv bebaute und genutzte Flächen. Bauliche Anlagen sind zwischenzeitlich zwar abgerissen worden, der Bauschutt ist aber überwiegend auf der Fläche belassen worden. Auch die Fundamente und Versiegelungen der Verkehrs- und Lagerflächen sind noch vorhanden. Die Flächen sind brachgefallen und eine sukzessive Entwicklung hat eingesetzt. Eine Vegetationsdecke ist teilweise über einer nur wenige Zentimeter dicken Streuschicht auf versiegelten Flächen ausgebildet. Die Vegetation insgesamt wird durch Gehölzsämlinge dominiert. Es kommen insbesondere Pappeln und Essigbäume auf. Im südlichen Bereich breiten sich zunehmend Kratzbeere und Rosen aus. Die Krautschicht wird durch typische Vertreter ruderaler Standorte gebildet: Landreitgras, Kanadische Goldrute, Beifuß, Schöllkraut usw.

Hervorzuheben ist die Baumreihe an der Hafenbahntrasse, die jedoch nicht durchgängig bis zur Liebenauer Straße ausgebildet ist. Es handelt sich dabei um Mehlbeeren.

Im KomGIS sind weitere Ersatzbäume verzeichnet, die nicht in der Kartengrundlage enthalten sind, vgl. hierzu nachfolgende Abb. 11. Ein Schutz dieser Bäume ergibt sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 der Baumschutzsatzung [21].

Abb. 11: Ersatz für Baumfällungen (Auszug aus dem KomGIS®)



(Quelle: www.halle.de)

Gemäß § 3 Abs. 1 der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) [21] sind neben den bereits aufgeführten Ersatzbäumen Laub- und Nadelbäume, die in 1 m Höhe über dem Erdboden einen Stammumfang von mindestens 40 cm aufweisen, geschützt. Bei mehrtriebigen Bäumen ist der Stammumfang des stärksten Triebes in 1 m Höhe und bei Bäumen mit tieferem Kronenansatz unmittelbar unterhalb des Kronenansatzes maßgeblich. Straßenbäume sind unabhängig von Art und vom Stammumfang geschützt, frühere Straßenbaumstandorte bei fortgesetzter Eignung als Baumstandort.

Der im Bereich der Gewerbebrache vorhandene Altbaumbestand besteht überwiegend aus Pappel und Götterbaum. Die Baumgruppe in der Mitte wird durch Spitz-Ahorn gebildet. Die Bäume weisen allerdings eine starke Schädigung auf (Astabrisse). Des Weiteren sind zwei Linden vorhanden.

Die Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist von untergeordneter Bedeutung. Zum einen fand eine starke anthropogene Überprägung statt und zum anderen ist die Nutzungsintensität sehr hoch. Es fehlen natürliche oder naturnahe Vegetationsbestände. Auch im Umweltatlas [14] wird der gesamte Bereich als Siedlungsfläche mit einer geringen bis sehr geringen Bedeutung eingeschätzt.

Faunistisches Artenspektrum

In der Vegetationsperiode 2019 erfolgten faunistische Sonderuntersuchungen (Anlage 1). Diese umfassten folgende Artengruppen:

- Reptilien
- Brutvögel
- Fledermäuse

Im Plangebiet wurden von April bis September 2019 insgesamt 10 *Vogelarten* mit jeweils einem bis max. 3 Brutpaaren erfasst. Weitere 7 Arten nutzten das Plangebiet als Nahrungsraum. Bei allen Arten handelt es sich um typische Arten brachliegender, innerstädtischer Gebiete, die neben leerstehenden Gebäuden vegetationsbestandene Flächen in unterschiedlichen Sukzessionsstadien aufweisen. Die vorkommenden Strukturen (hoher Versiegelungsgrad, geringer Gehölzbestand, fehlende Gewässer) bedingen eine geringe Artenvielfalt. Es handelt sich insgesamt um häufig bis mittelhäufig auftretende Arten, die in der Region verbreitet sind. Es wird eingeschätzt, dass das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Struktur und Nutzungsform keine oder nur eine geringe Bedeutung für Brutvögel hat.

Für die *Zauneidechse* weist das Plangebiet nur ein sehr geringes Habitatpotenzial auf. Unter einer dünnen Vegetationsschicht sind Versiegelungen vorhanden, sodass insbesondere grabbare Flächen fehlen. Bei den Begehungen wurden keine Zauneidechsen nachgewiesen.

Im Plangebiet sind nur wenige Altbäume vorkommend, die potenziell als Fledermausquartiere in Frage kämen. Jedoch weisen diese Bäume keine Spechthöhlen, Stamm- oder Astabrisse, Kronenbrüche oder abstehende Borke auf, sodass ein Vorkommen von Fledermäusen im Ergebnis der Kontrollen ausgeschlossen wurde. Der Gebäudebestand im zentralen Bereich ist ruinös, sodass auch hier ein Vorkommen von Fledermäusen ausgeschlossen wird.

Die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Tiere insgesamt ist sehr gering. Es kommen keine besonders oder streng geschützten bzw. gefährdeten Tierarten vor. Haussperling und Star werden jeweils auf den Vorwarnlisten der Roten Listen Deutschlands und Sachsen-Anhalts geführt. Der Artenschutzfachbeitrag weist für diese beiden Arten keine besondere Bedeutung für den Erhaltungszustand der Arten im Betrachtungsraum aus. Im Hinblick auf die Bedeutung des Plangebietes auch für Schutzgebiete gemäß FFH- und Vogelschutz-Richtlinie wird auf nachfolgende Ausführungen verwiesen.

Biotopverbund

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet und insbesondere der angrenzenden intensiven Nutzungen besitzt das Plangebiet keine Funktionen für den Biotopverbund.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Schutzgebiete i.S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt.

Sonstige Schutzgebiete

Im Änderungsbereich befinden sich keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 22 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope. Auch weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete (NSG, LSG) sind weder im Plangebiet noch angrenzend verordnet.

2.1.2.2 Fläche

Das Plangebiet umfasst eine bereits vollständig überformte Fläche westlich der Merseburger Straße. Im Randbereich der Fläche ist eine Bebauung/Nutzung bereits vorhanden. Der zentrale Bereich ist bis ca. 2006 gleichfalls bebaut gewesen.

Es handelt sich somit um die Nach- und Weiternutzung einer innerstädtischen Fläche.

2.1.2.3 Boden

Aus geologischer Sicht wird der oberflächennahe Untergrund durch saalezeitlichen Geschiebemergel gekennzeichnet. Die oberflächennahen Bodenschichten werden durch Umlagerungs- und Ablagerungsprozesse bestimmt. Es steht im Plangebiet kein natürlich gewachsener Boden mehr an.

Im Hinblick auf den Boden sind in der Umweltprüfung die Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) innerhalb des Plangebietes zu beschreiben und zu bewerten. In Anlehnung an das Bodenfunktionsbewertungsverfahren (BFBV-LAU) [22] sind folgende Funktionen zu bewerten:

1. natürliche Funktionen

- als Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit und
- als Bestandteil des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Wasserhaushaltes.
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

- Rohstofflagerstätte,
- Fläche für Siedlung und Erholung,
- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Innerhalb des Plangebietes stehen keine natürlich gewachsenen Böden mehr an. Auch bei den derzeit begrünten bzw. sukzessiv entwickelten Flächen handelt es sich um aufgefüllte bzw. umgelagerte Böden. Diese erfüllen die Funktion als Lebensraum für Pflanzen, weisen jedoch nur eine sehr geringe Bodenfruchtbarkeit auf.

Es liegen keine Hinweise vor, dass der Boden innerhalb des Plangebietes eine besondere Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte aufweist.

Insgesamt überwiegt im Plangebiet jedoch die Nutzungsfunktion. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Innenstadt und insbesondere der Wohnbebauung auch im Umfeld dominiert die Siedlungsfunktion.

2.1.2.4 Wasser

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet beträgt im südwestlichen Bereich etwa 10 m und im nordöstlichen Teil etwa 5 m [14].

Im Plangebiet bzw. im Umfeld befinden sich keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Fließgewässer oder stehenden Gewässer vorhanden.

2.1.2.5 Klima/Luft

Klimabestimmend ist für das Plangebiet die Lage im Lee des Harzes (hercynisches Trockengebiet). Das langjährige Mittel der Niederschläge beträgt ca. 500 mm/Jahr. Aufgrund des Niederschlagsmaximums in den Monaten Juni und Juli ist das Plangebiet dem Sommerregentyp zuzurechnen. Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt ca. 9°C.

Mikroklimatisch wird das Plangebiet stark stadtklimatisch überprägt. Es ist von einer hohen lufthygienischen Kurz- und Dauerbelastung in den Randbereichen auszugehen. Insbesondere für das Wohnen an der Merseburger Straße und der Huttenstraße ist aufgrund der hohen Verkehrsbelastung von Beeinträchtigungen auszugehen [14].

Die Randbebauung des Plangebietes (Merseburger/Lauchstädter Straße) stellt jedoch auch einen Riegel dar, sodass die Gewerbebrache geschützt ist. Der Neubau des Autohauses an der Merseburger Straße schließt die Baulücke nicht, sodass lufthygienische Belastungen in den zentralen Bereich einströmen können.

Das Plangebiet wird nicht von einer lokalklimatisch bedeutsamen Kaltluftbahn durchströmt, es beeinträchtigt auch keine. Auch stellt es keine Wärmeinsel dar.

2.1.2.6 Wirkungsgefüge zwischen 2.1.2.1 bis 2.1.2.5

Die Schutzgüter Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser und Luft / Klima beeinflussen sich im Allgemeinen gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Da der Standort vollständig überprägt ist und kein natürlich gewachsener Boden mehr ansteht, sind keine natürlichen oder naturnahen Vegetationsstrukturen mehr vorhanden. Oberflächenwasser kann am Standort nur auf den derzeit unbebauten Flächen versickern.

2.1.2.7 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- und Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Das Landschaftsbild wird im Umweltatlas [14] mit einer mittleren Bedeutung im Hinblick auf landschaftsästhetische Werte eingestuft.

Das Landschaftsbild wird zum einen durch die Randbebauung Merseburger Straße / Lauchstädter Straße und zum anderen durch das Autohaus geprägt. Eine Gliederung des Plangebietes erfolgt durch die Hafenbahntrasse.

Der Erholungswert des Plangebietes ist mit Ausnahme der Hafenbahntrasse aufgrund der derzeitigen Nutzungen sehr gering. Es weist auch rückwärtig zur Wohnbebauung nur sehr untergeordnet eine Aufenthaltsqualität auf.

Die Hafenbahntrasse stellt eine wichtige innerstädtische Rad- und Fußwegeverbindung zwischen Thüringer Bahnhof und Saale dar, die mit Bänken und Spielflächen auch eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist.

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

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Das Plangebiet ist im Hinblick auf das Schutzgut Mensch differenziert zu betrachten. Südlich der Hafentrasse nimmt das Autohaus einen sehr großen Flächenanteil ein. Wohnen und damit schutzbedürftige Nutzungen sind lediglich in den Gebäuden Huttenstraße 93 und 96 vorhanden. Auf den jeweiligen Grundstücken sind jedoch keine Freiflächen für die Erholung der Bewohner hergerichtet. Das Wohnen wird durch Verkehrslärm beeinträchtigt.

Nördlich der Hafentrasse dominiert das Wohnen mit der Bebauung an der Merseburger Straße/Lauchstädter Straße. Jedoch sind mit dem Lebensmittelmarkt an der Liebenauer Straße und dem Autohausneubau an der Merseburger Straße auch gewerbliche Nutzungen vorhanden. Die Gewerbebrache wird derzeit teilweise als Lager- bzw. Parkplatz genutzt. Für das Wohnen ist auch hier von einer hohen Vorbelastung durch den Verkehr der Merseburger Straße auszugehen.

Auf das Plangebiet wirken auch von außen Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen ein. Zu nennen sind zunächst die Feuerwache Süd westlich der Liebenauer Straße und der Sportplatz südlich der Huttenstraße.

Auch im Umweltatlas [14] werden die Merseburger Straße und die Huttenstraße als lärmbelastete Straßen sowohl tags als auch nachts ausgewiesen.

Weitere Ausführungen zur Bewertung der Ausgangslage sind der Schallimmissionsprognose [19] sowie Pkt. 7.6.1 der Begründung, Teil A zu entnehmen.

2.1.2.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (kulturelles Erbe)

Es befinden sich im Plangebiet Baudenkmale nach Denkmalschutzgesetz:

Merseburger Straße 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118 und 120 (Wohnhäuser erbaut um 1880/90)

Lauchstädter Straße 1a (Kino Capitol, erbaut 1906)

Lauchstädter Straße 10 (Wohnhaus)

Es sind keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

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

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten 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.

So ist z.B. die Beschaffenheit des Bodens für die Grundwasserinfiltration und die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag verantwortlich, gleichzeitig kann Grundwasser bei einem geringen Grundwasserflurabstand Einfluss auf oberflächennahe Gewässer sowie das dadurch beeinflusste Biotop- und Artenvorkommen (Röhricht, Amphibien) haben. Das vorhandene Artenspektrum der Tiere ist abhängig von der Biotopausstattung. Die

Gehölzbestände sind potenzielle Brutstätten bzw. Ansitzwarten für bestimmte Vogelarten und die Ackerfläche ist Nahrungsraum für Greifvögel, die nach Kleinsäugetieren jagen, sowie ggf. Brutbereich für Bodenbrüter. Gleichzeitig können Tiere auch einen großen Einfluss auf die Vegetation ausüben, indem Vögel beispielsweise Samen verbreiten.

Es sind insbesondere aufgrund der derzeitigen Nutzungen bzw. der Vornutzungen und Vorbelastung keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu ermitteln, die über die zu den einzelnen Schutzgütern dargestellten hinausgehen.

2.1.2.11 Zusammenfassende Bewertung

Das Plangebiet umfasst eine innerstädtische Fläche, die durch die Merseburger Straße, Huttenstraße, Liebenauer Straße und Lauchstädter Straße begrenzt wird

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine Fläche mit einem Versiegelungsgrad um > 80 %. Huttenstraße und Merseburger Straße weisen verkehrsbedingt hohe Emissionen auf. Im Hinblick auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet ist bereits eine Vorbelastung durch einwirkenden Schall festzustellen.

Im Plangebiet steht kein natürlich gewachsener Boden mehr an, die Fläche weist bereits eine hohe Nutzungsintensität auf. Es sind keine natürlichen oder naturnahen Vegetationsstrukturen vorhanden. Auch das vorkommende Artenspektrum der nachgewiesenen Brutvögel weist auf die eingeschränkte Lebensraumqualität hin.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine der Erholung dienenden Flächen ausgebildet. Allerdings stellt die das Plangebiet querende Hafentrasse eine wichtige Radverkehr- und Fußwegeverbindung dar.

2.1.2.12 Status-quo-Prognose (Nullvariante)

Die im Plangebiet vorhandene Gewerbebebrache könnte ohne die städtebauliche Steuerung nicht entwickelt werden. Dieser städtebauliche Missstand würde somit weiterhin bestehen bleiben. Aufgrund des Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe wäre weder eine Wohnbebauung noch eine gewerbliche Entwicklung möglich, da zum einen der Schutzanspruch des Wohnens berücksichtigt als auch das vorhandene Gewerbe im Bestand gesichert werden müsste. Somit würde die Gewerbebebrache weiterhin der Sukzession überlassen werden.

Über diese allgemeine Einschätzung der Entwicklung des Standortes hinausgehende genauere Prognosen liegen nicht vor. Eine Notwendigkeit zu vertiefenden Untersuchungen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

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

2.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden planungsrechtliche Voraussetzungen für die Entwicklung eines Urbanen Gebietes geschaffen. Urbane Gebiete zeichnen sich durch einen Nutzungsmix von Gewerbe und Wohnen sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen aus.

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Zieles ergeben sich im Hinblick auf die Umwelt sowie Natur und Landschaft folgende Ziele:

- Gestaltung der neu anzulegenden Freiflächen mit einer hohen Aufenthaltsqualität,
- Einbindung der Hafentrasse in ein Freiraumkonzept,
- Weitestgehender Erhalt des Großbaumbestandes,

- Überdeckung von offenen Stellplätzen durch Bäume,
- Dach- und Fassadenbegrünungen an neu zu errichtenden Gebäuden,
- Begrenzung von Flächenversiegelungen auf das erforderliche Mindestmaß, Unterstützung von Versickerung und Abflussverzögerung.

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

Die mit der Umsetzung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt können in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen differenziert werden. Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen nur vorübergehend während der Bauphase. Anlagebedingte Wirkungen beschränken sich auf die Inanspruchnahme von Bodenfläche sowie die Wirkungen im Landschaftsraum. Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt sind dahingehend vielfältig, da diese auf alle Schutzgüter wirken können und sich die Erheblichkeit auch nach der Art und Menge der Emissionen bemisst. Für die Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

2.2.2.1 Abrissarbeiten, Bau und Vorhandensein der Anlage

Im Geltungsbereich werden Urbane Gebiete und ein Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt und urbane Nutzungen sowie differenzierte Verkehrsflächen festgesetzt.

Baubedingt werden vorrangig Flächen nördlich der Hafenbahntrasse in Anspruch genommen. Da es sich dabei um bereits intensiv anthropogen überprägte Flächen handelt und kein natürlich gewachsener Boden mehr ansteht, sind damit verbundene Auswirkungen, auch im Hinblick auf anlagebedingte Wirkungen nicht erheblich.

In Vorbereitung einer Neubebauung sind Abrissarbeiten einschließlich Beräumen von abgelagertem Bauschutt sowie Rückbau von Versiegelungen und Fundamenten notwendig. Im Bereich der Gewerbebrache sind bauliche Anlagen zwar teilweise abgebrochen, das Abbruchmaterial ist aber überwiegend auf der Fläche verblieben. Die noch vorhandenen ruinösen Gebäude sind gleichfalls abzureißen. Es ist zudem beabsichtigt, den Lebensmittelmarkt durch einen Neubau zu ersetzen. Auch das geht mit Abrissarbeiten einher.

Mit den Festsetzungen können, da damit die Möglichkeit zur Bebauung planungsrechtlich vorbereitet wird, anlagebedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen sowie das Landschaftsbild verbunden sein.

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet wird sich nicht erhöhen. Er beträgt im Bestand bereits mehr als 80 %. Im Bebauungsplan wird die GRZ mit 0,8 festgesetzt. Daraus ergeben sich somit auch keine Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate.

Mit der Inanspruchnahme der Flächen und hier insbesondere der Gewerbebrache gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren. Es sind jedoch keine geschützten Biotope vorhanden. Auch der Baumbestand ist überwiegend nicht nach Baumschutzsatzung geschützt.

Im Hinblick auf den speziellen Artenschutz (Anlage 1) ist festzustellen, dass nur wenige Arten den Standort z.B. als Brut- und Fortpflanzungsstätte nutzen. Es ist keine streng geschützte Art nachgewiesen.

Mit der ergänzenden Bebauung auf der Gewerbebrache sind keine Auswirkungen auf Klima/Luft verbunden, da keine Frischluftbahnen durch das Plangebiet verlaufen. Gleichwohl wird es mit der angestrebten Bebauung zu einem Aufheizen der Freiflächen kommen.

Kultur- oder Sachgüter werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Es sind zwar Baudenkmale vorhanden, die Umsetzung des Bebauungsplans führt jedoch nicht zu Beeinträchtigungen dieser.

2.2.2.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

Hierunter sind vorrangig die Aspekte Flächen, Boden, Wasser, Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt zu betrachten.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen innerstädtischen Bereich, der durch vielfache Umgestaltungen gekennzeichnet ist. Es werden keine natürlichen bzw. naturnahen Flächen oder Böden in Anspruch genommen. Daraus ergibt sich, dass auch keine naturnahen Pflanzengesellschaften mehr vorhanden sind sowie das Tierartenspektrum durch die Vorbelastung sehr eingeschränkt ist.

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

Parallel zum Bebauungsplan ist eine gutachterliche Bewertung zum Schallimmissionsschutz [19] vorgenommen worden. Nachfolgend wird eine zusammenfassende Einschätzung wiedergegeben. Weitere Ausführungen sind der Schallimmissionsprognose sowie Pkt. 7.6.1 der Begründung Teil A zu entnehmen.

Die Schallimmissionsprognose weist im Ergebnis der Berechnungen Überschreitungen der Orientierungswerte insbesondere in den Nachtzeiten auf. Im Tagzeitraum wird der jeweils zulässige gebietsabhängige Immissionsrichtwert an sämtlichen Immissionsorten eingehalten.

Die Schallimmissionen gehen maßgeblich vom Autohaus aus und wirken auf die geplante Wohnbebauung (Gewerbebrache) ein. Es sind daher Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Auch die in der Nachbarschaft vorhandene Feuerwache Süd führt in den Nachtstunden zu kurzzeitigen Geräuschspitzen. Es handelt sich dabei aber um eine historische gewachsene Bebauungssituation, sodass diese unvermeidbaren Beeinträchtigungen hingenommen werden müssen.

Weitere Emissionen sind mit Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

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

Mit dem Bebauungsplan werden eine Wohnnutzung und eine das Wohnen nicht störende Gewerbenutzung vorbereitet. Die anfallenden Abfälle, deren Umfang auf der Grundlage der vorliegenden Planung nicht ermittelt werden kann, werden durch den städtischen Entsorgungsbetrieb entsorgt (vgl. Pkt. 7.5.5 der Begründung Teil A).

Des Weiteren ist bei Beräumung bzw. Rückbau des Geländes im Rahmen der Baumaßnahmen § 3 Abs. 1 KrWG zu beachten.

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

Aus der Planaufstellung sind keine derartigen Risiken herzuleiten.

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

Es befinden sich im Umfeld keine Gebiete mit spezieller Umwelrelevanz. Auch auf die Nutzung natürlicher Ressourcen hat das Plangebiet keine Auswirkungen.

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

Es können aus der Planaufstellung keine derartigen Auswirkungen abgeleitet werden.

2.2.2.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Der Bebauungsplan trifft dazu keine Festsetzungen, sodass keine Einschätzung erfolgen kann.

2.2.3 Planungsprognose

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen einen sehr hohen Versiegelungsgrad, sodass nur in sehr geringem Umfang Grünflächen entstehen werden.

Es wird daher in Bezug auf die Planungsprognose davon ausgegangen, dass der Baumbestand auf der Gewerbebrache vollständig gerodet werden muss. Der Charakter der Vegetation wird sich von einer Ruderalflur zu einem Ziergrün entwickeln.

Auf dem Grundstück des bestehenden Lebensmittelmarktes wird der Baumbestand überwiegend erhalten. Die im Bereich des Autohauses vorhandenen Bäume sind als Ersatzbäume gepflanzt worden und daher geschützt.

Das Plangebiet wird aufgrund der geplanten intensiven baulichen Nutzung künftig nur eingeschränkt einen Lebensraum für Pflanzen und Tiere darstellen.

Belange des Artenschutzes

Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines baulichen Vorhabens zerstört wird. Deshalb ist zunächst festzustellen, dass nicht bereits der Bebauungsplan, sondern erst dessen Vollzug zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann. Jedoch sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits auf dieser Planungsebene zu behandeln. Denn wenn sich im Aufstellungsverfahren herausstellt, dass auf der Zulassungsebene aus artenschutzrechtlichen Gründen eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann, ist der Bebauungsplan ganz oder teilweise nicht vollzugsfähig. Von daher ist die artenschutzrechtliche Prüfung eine notwendige Voraussetzung für die Überwindung drohender Verbote, in dem die Freistellung geprüft oder in eine „Ausnahmelage“ oder „Befreiungslage“ hineingeplant wird.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ist eine artenschutzrechtliche Prüfung auf der Grundlage von Erfassungen vorkommender Tierarten erfolgt. Im Ergebnis dieser Erfassungen (vgl. Pkt. 2.1.2.1 im Umweltbericht, Begründung Teil B) kann eine Betroffenheit von Brutvögeln nicht ausgeschlossen werden. Es liegen weder Nachweise noch eine Habitateignung für ein Vorkommen von Fledermäusen und Zauneidechsen vor.

Zugriffsverbote in Bezug auf Brutvögel können durch die Inanspruchnahme der Fläche der Gewerbebrache eintreten. Da Vögel hochmobil sind, ist ein Töten und Verletzen von Individuen außerhalb von Brutstätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht zu erwarten. Im Gutachten (Anlage 1) wird zudem eingeschätzt, dass Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Arten nicht abzuleiten sind.

Mit der Beräumung der Fläche werden jedoch Brut- und Nistplätze gebäude- und gebüschbrütender Vogelarten beseitigt. Die vorkommenden Arten nutzen jedoch die Nester nur einmal, sodass der Brutstättenschutz mit Ende der Brutzeit erlischt. Daher kann über eine bauzeitliche

Regelung das Eintreten des Verbotes der Tötung /Verletzung in Verbindung mit dem Zerstören von Fortpflanzungsstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) vermieden werden. Auch vor dem Hintergrund, dass keine Betroffenheit in Bezug auf den Erhaltungszustand der vorkommenden Arten abzuleiten ist, wird das Anbringen von insgesamt 6 Nistkästen im Plangebiet im städtebaulichen Vertrag gesichert.

2.2.3.2 Fläche

Mit dem Bebauungsplan wird eine bereits intensiv überformte Fläche einer neuen baulichen Nutzung zugeführt. Das entspricht dem Grundsatz nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB).

2.2.3.3 Boden

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Es wird für die Bauflächen eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Der Versiegelungsgrad wird sich ggf. geringfügig erhöhen. Dieser Eingriff in den Boden ist jedoch unter Berücksichtigung der vollständigen Überprägung des Bodens nicht erheblich.

2.2.3.4 Wasser

Mit der Nachnutzung des Gebietes und insbesondere der großflächigen Unterbauung mit Tiefgaragen wird die Fläche verringert, auf der anfallendes Niederschlagswasser versickern kann. Die Grundwasserneubildungsrate wird demnach weiter gemindert.

2.2.3.5 Luft, Klima

Für das Plangebiet werden keine Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse ermittelt.

2.2.3.6 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Landschaftsbild wird sich mit der vorgesehenen Bebauung auf der Gewerbebrache verändern (vgl. Abb. 2 und 5 der Begründung Teil A). Zwischen Hafentrasse und Lauchstädter Straße wird ein Fußgängerbereich/Platz entwickelt, dessen Eingang von der Hafentrasse durch eine Torsituation markiert wird. Mit attraktiv gestalteten Plätzen soll eine hohe Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

Im Bereich des Sondergebietes wird mit der Festsetzung einer Baulinie die vorhandene Bebauungsstruktur an der Lauchstädter Straße bzw. im nördlichen Bereich der Liebenauer Straße aufgegriffen. Somit fügt sich eine Neubebauung in das Ortsbild ein.

Die Erholungsfunktionen werden dahingehend aufgewertet, dass mit der Bebauung der Gewerbebrache ein Missstand beseitigt wird und damit auch positive Effekte für die Hafentrasse zu verzeichnen sind.

Des Weiteren sind Fußwegeverbindungen von der Lauchstädter Straße und der Merseburger Straße an die Hafentrasse vorgesehen (vgl. Abb. 2 in der Begründung Teil A), um die Erreichbarkeit für die Bewohner der umliegenden Quartiere zu verbessern.

Mit der Neubebauung wird zum einen ein Fußgängerbereich/Platz entwickelt und darüber hinaus auch Innenhöfe mit Aufenthaltsfunktionen, die somit der Erholung dienen werden.

2.2.3.7 Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung

Im Hinblick auf die Wohnqualität ist von einer Vorbelastung des Plangebietes auszugehen, die durch Nutzungen im Plangebiet (Autohaus, Lebensmittelmarkt) und durch Verkehrslärmbelastungen (Merseburger Straße, Huttenstraße) von außen wirken. Die Schallimmissionsprognose hat Überschreitungen der Orientierungswerte ermittelt. Es sind Maßnahmen zu treffen, um den Schutzanspruch des Wohnens zu gewährleisten, vgl. hierzu auch Pkt. 7.6.1 der Begründung Teil A.

In Bezug auf das Warnsignal der ausfahrenden Feuerwehr sind die kurzzeitigen Überschreitungen hinzunehmen.

2.2.3.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten. Im Bebauungsplan sind die Baudenkmale gekennzeichnet.

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

Es sind aufgrund der Vorbelastungen keine Wechselwirkungen zu erwarten.

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

Anfallende Abfälle und Abwässer werden fachgerecht entsorgt (vgl. Pkt. 7.5 der Begründung Teil A).

2.2.3.11 Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame sowie effiziente Nutzung

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die die Nutzung erneuerbarer Energien ausschließt. In den Festsetzungen 2.3 und 6.1 werden Regelungen getroffen, die die Möglichkeit zur Errichtung von Photovoltaikmodulen auf Dachflächen berücksichtigen.

2.2.3.12 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Ergebnis der Betrachtung der Einzelaspekte einerseits und der Bewertung des Gesamtvorhabens ergeben sich insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen im Vergleich zum derzeitigen Zustand. Den ermittelten Auswirkungen können Maßnahmen zur Minderung gegenübergestellt werden. Mit Umsetzung des Bebauungsplans wird sich das Orts- bzw. Landschaftsbild verändern, es wird auch künftig dem städtischen Charakter - in Übereinstimmung mit den Planungszielen - entsprechen.

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

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. Insbesondere 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 Nutzung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln.

2.3.1 Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung

2.3.1.1 Anforderungen und Maßnahmen einschließlich Festsetzungen und Pflanzlisten

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG im Bebauungsplan erfolgen.

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sind der Planzeichnung sowie Pkt. 7.4 der Begründung, Teil A zu entnehmen.

Das Maßnahmenkonzept umfasst vorrangig Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen. So soll die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Stellplätzen sowie Dachbegrünungen gemindert werden. Mit Fassadenbegrünungen soll einem Aufheizen insbesondere der Hof- und Platzflächen entgegengewirkt werden.

Bei der Artenauswahl für Baum- und Gehölzpflanzungen sowie Sträucher innerhalb des Plangebietes werden aufgrund der innerstädtischen Lage klima- und hitzeresiliente, vorzugsweise einheimische Baumarten empfohlen. Im Einzelnen müssen dabei auch standortspezifische Verhältnisse bei der Baumartenwahl berücksichtigt werden. Für Baumstandorte auf Stellplatzflächen werden großkronige Bäume vorgesehen, die die Stellplätze künftig verschatten sollen.

2.3.1.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt

Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen werden vor dem Hintergrund vorgenommen, dass die Umsetzung des Bebauungsplans gemäß § 14 i. V. m. § 18 BNatSchG mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein kann, der, wenn er unvermeidbar ist, auszugleichen oder zu ersetzen ist (§ 15 BNatSchG). Das Maßnahmenkonzept ist im Punkt 2.3.1.1 bzw. im Punkt 7.4 der Begründung Teil A beschrieben.

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Anwendbarkeit der Eingriffsregelung differenziert zu bewerten. Die Abgrenzung der nachfolgend erläuterten Ansätze sind der Abb. 9 zu entnehmen.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, soweit diese bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die straßenbegleitenden Flächen sind nach § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. eine Bebauung ist hier zulässig, sofern sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung einfügt. Somit ist für Eingriffe auf diesen gekennzeichneten Flächen kein Ausgleich zu erbringen.

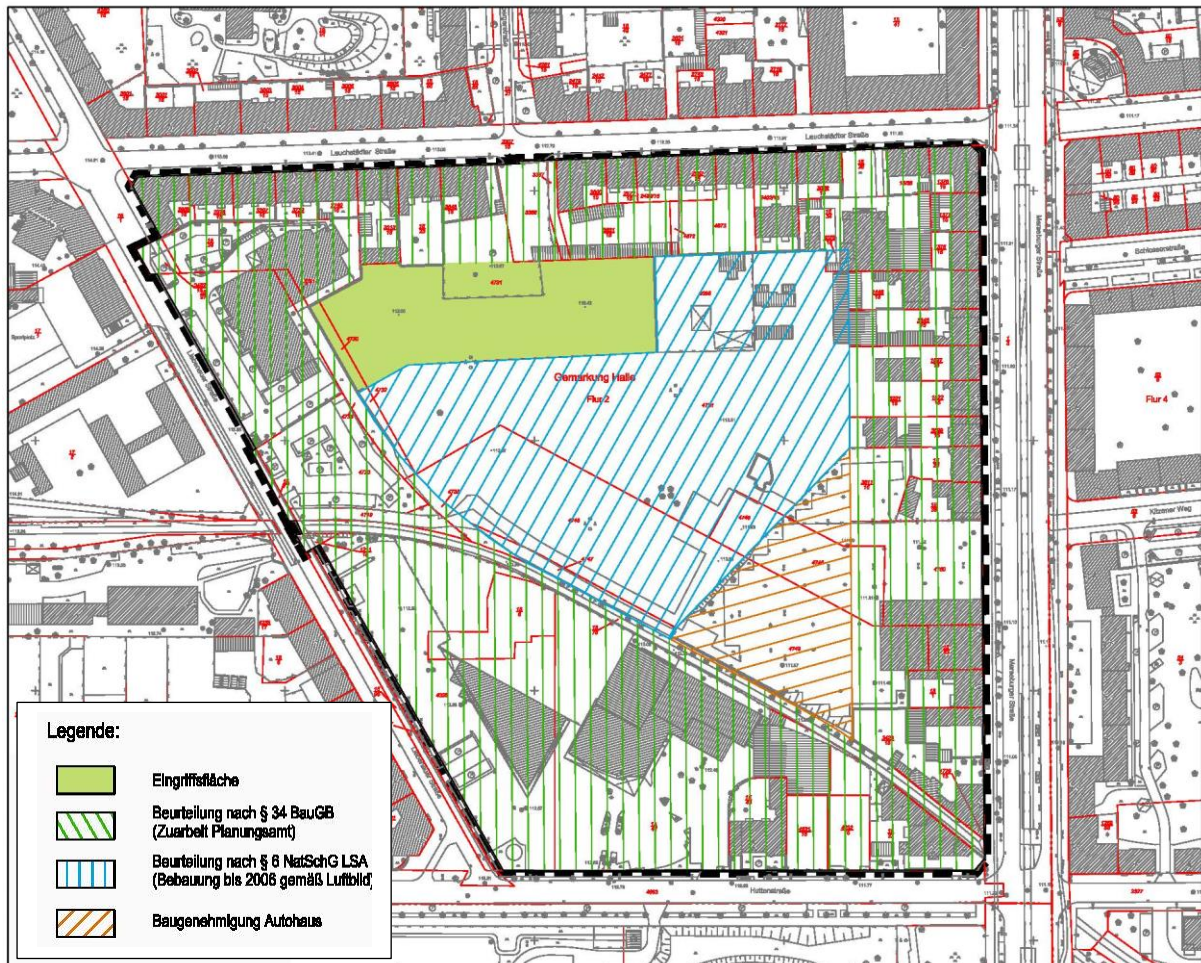
Des Weiteren ist für Teilflächen § 6 NatSchG LSA anwendbar. Demnach liegt kein Eingriff für Flächen vor, die in der Vergangenheit rechtmäßig bebaut waren und nunmehr erneut genutzt werden sollen. Eingeschränkt wird diese Regelvermutung durch eine festgelegte Zeitspanne der andauernden Sukzession von 25 Jahren. Der Rückbau der Gewerbebrache erfolgte frühestens nach 2006 und somit innerhalb der genannten Zeitspanne. Die Nachnutzung der Gewerbebrache ist somit nicht als Eingriff zu werten.

Auch die durch den Neubau des Autohauses neu in Anspruch genommene Fläche ist nicht in die Eingriffsbetrachtung einzustellen, da dieser Eingriff mit der vorliegenden Baugenehmigung zulässig geworden ist.

Im Ergebnis der Analyse ist festzustellen, dass eingriffsrelevant damit lediglich eine Teilfläche des Flurstückes 4731 ist.

Der nachfolgenden Abbildung ist die vorgenannte Bewertung des Plangebietes zu entnehmen.

Abb. 12: Einschätzung in Bezug auf Anwendbarkeit der Eingriffsregelung

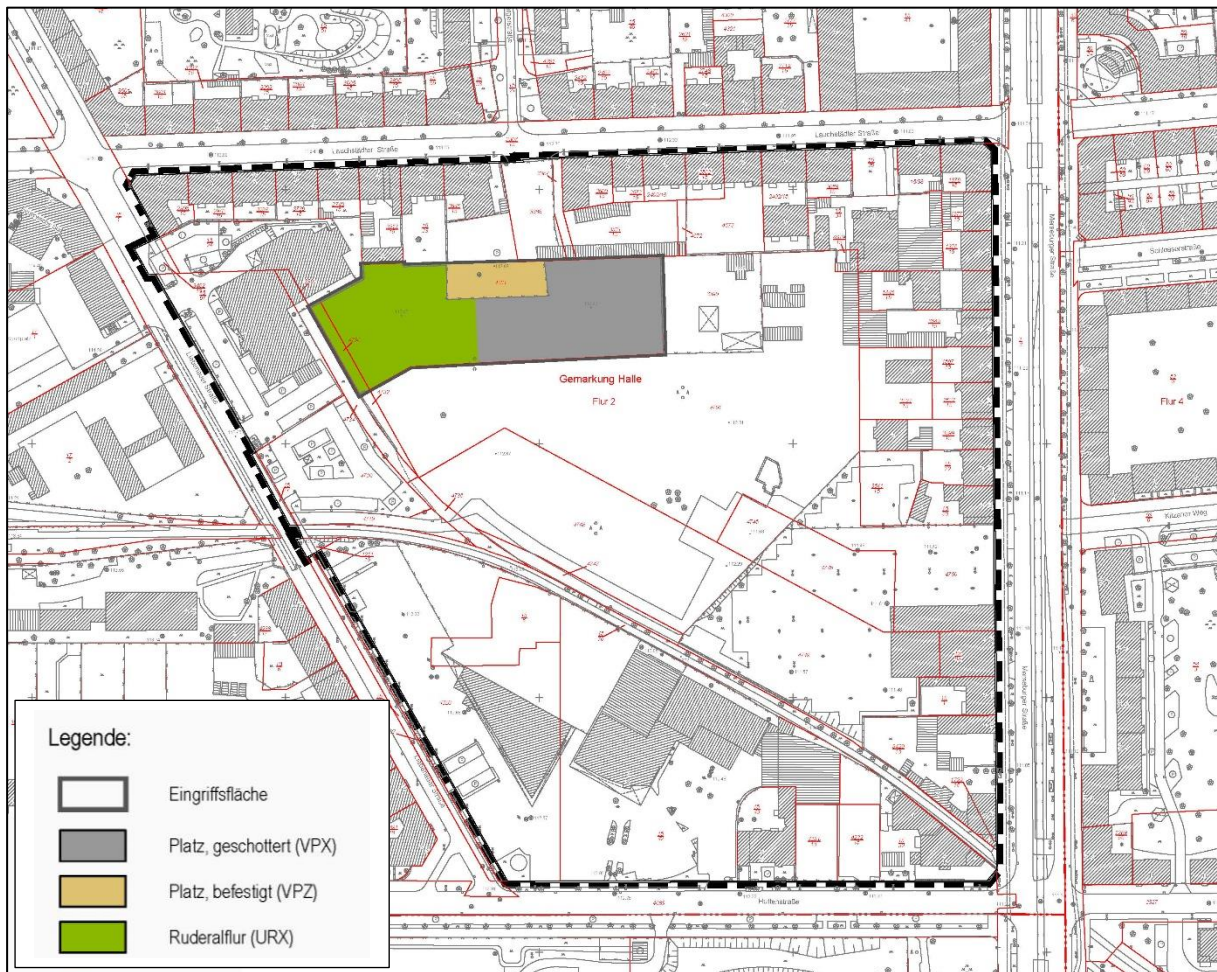


Quelle: Auszug Stadtgrundkarte, Stadt Halle, FB Städtebau und Bauordnung, Stadtvermessungsamt

Die Eingriffsfläche wird im Bestand überwiegend zum Parken genutzt. Zum Zeitpunkt der Begehung (Juli 2022) waren ca. 3.020 m² der Fläche als Parkplatz ausgebildet. Dieser war z.T. mit einer stark verfestigten Schotterfläche befestigt. Die verbleibende, im Westen gelegene Fläche war mit einer Ruderalflur begrünt. Die Vegetation war gestört und die Pflanzendecke nicht geschlossen. In die Bewertung wird für die Ruderalflur ein Mittelwert angesetzt, der den Anteil offener Bodenfläche (ZOZ) bzw. einjähriger (URB) und ausdauernder (URA) Arten berücksichtigt.

Die Eingriffsfläche weist auf ca. 53 % der Fläche eine Begrünung auf. Der ökologische Wert dieser grünen Fläche ergibt sich insbesondere im Hinblick auf klimatische Wohlfahrtswirkungen und der Versickerung anfallenden Niederschlagswassers. Der Abb. 10 ist die Abgrenzung der unterschiedlichen Biotoptypen zu entnehmen.

Abb. 13: Bestandsermittlung auf der Eingriffsfläche



Quelle: Auszug Stadtgrundkarte, Stadt Halle, FB Städtebau und Bauordnung, Stadtvermessungsamt

Der Bebauungsplan setzt für die Eingriffsfläche ein Urbanes Gebiet (TG 5.1 und 5.2) mit einer GRZ von 0,8, Tiefgaragen in den Innenhöfen sowie eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung fest.

In die Bewertung des Planungszustandes wird zunächst der relativ hohe zulässige Versiegelungsgrad eingestellt. Aus den Festsetzungen leitet sich eine Versiegelung von ca. 83 % der Eingriffsfläche ab. Den damit verbundenen nachteiligen Wirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Klima und Wasser werden mit den Festsetzungen 6.1 bis 6.3 Begrünungsmaßnahmen zur Kompensation zugeordnet. Das sind Begrünungen der Dachflächen (TF 6.1), der Innenhoffassaden (TF 6.2) und der Tiefgaragen (6.3). Unter Berücksichtigung der mit deren Umsetzung verbundenen positiven Effekte insbesondere auf die Schutzgüter Klima und Wasser kann für eine Bewertung nur eine Annahme getroffen werden. Um damit einhergehende Unsicherheiten im Hinblick auf den Umfang der tatsächlichen Realisierung zu minimieren, wird von einer Anrechnung der Fassadenbegrünung abgesehen. Die Ausdehnung der Tiefgaragen hingegen ist im Bebauungsplan auch zeichnerisch flächenkonkret festgesetzt. Die festgesetzte, nicht überbaute Tiefgaragenfläche wird daher mit 50 % in die Bilanzierung eingestellt. Damit sind Zufahrten, Wege sowie ggf. Spiel- und Aufenthaltsflächen nicht bilanziert. Aus dem Festsetzungsinhalt zur Begrünung der Tiefgaragen (TF 6.3) ergibt sich eine differenzierte Gestaltung der Grünfläche mit Sträuchern, Stauden und Rasen, so dass das Begrünungsziel einer sonstigen Grünanlage (PYY) entspricht.

Im Hinblick auf Dachbegrünungen werden diese auf mind. 50 % der Dachflächen festgesetzt. In die Bilanz werden diese jedoch nur anteilig berücksichtigt, da sich die Dachflächen

außerhalb der Eingriffsfläche fortsetzen und somit die Anordnung von Technik, Dachaufbauten usw. nicht zuordnen lassen.

Für die Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche wird keine Festsetzung getroffen. Eine Versiegelung dieser Flächen ist unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ ausgeschlossen. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Rand- bzw. Splitterflächen. Im Bereich der Autohäuser oder des Lebensmittelmarktes sind diese Flächen als Beete mit Scherrasen oder bodendeckenden Gehölzen angelegt. In den Teilgebieten mit Bestandsbebauung Wohnen sind das die Hofflächen. Der Gestaltungsspielraum bei einer Neubebauung ist sehr gering. Daher wird keine Festsetzung getroffen. In die Bilanz werden diese Flächen daher als Scherrasen berücksichtigt, der einen Mindeststandard darstellt.

Unter Berücksichtigung der gewählten Ansätze wird für die Eingriffsfläche der Nachweis zur Kompensation erbracht. Es ergibt sich rechnerisch ein Überschuss von ca. 329 Punkten. Somit sind auch unter Verweis auf festgesetzte Fassadenbegrünungen sowie Baumpflanzungen im Plangebiet keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Tab. 1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Flächenart	Wert-Faktor	Flächengröße in m ²		Biotopwert	
		Bestand	Planung	Bestand	Planung
VPZ Platz befestigt	0	550	-	-	-
VPX Platz geschottert	2	2.470	-	4.940	-
URx Ruderalflur	9	2.245	-	20.205	-
VSB Verkehrsfläche	0	-	875	-	-
BS bebaubar (GRZ 0,8)	0	-	3.512	-	-
(PYY) begrünung Tiefgarage	10	-	970	-	9.698
BME Dachbegrünung	9	-	1.070	-	9.630
(GSB) verbleibende nicht überbaubare Fläche	7	-	878	-	6.146
<i>Summe</i>		5.265	5.265	25.145	25.474
Bilanz					329

2.3.2 Maßnahmen zum speziellen Artenschutz

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, dass Belange des Artenschutzes einer späteren Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegenstehen.

Im Plangebiet kommen sowohl in Gehölzen als auch an Gebäuden brütende Vögel vor. Deshalb sind mit Umsetzung des Bebauungsplans Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln zu beachten. Diese umfassen eine zeitliche Einschränkung zu Gehölzentnahmen und für einen Gebäudeabriss. Da es durch die Baumaßnahmen jedoch zu einem Lebensraumverlust der im Artenschutzfachbeitrag genannten Arten wie Hausrotschwanz und Haussperling kommt, ist dieser durch das Anbringen von Nistkästen im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen. Diese Maßnahme ist mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

Da Vögel hochmobil sind, können lediglich Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Arten werden ausgeschlossen.

Darüber hinaus weist das Artenschutzgutachten (Anlage 1) keine Maßnahmen auf.

2.3.3 Maßnahmen zum Immissionsschutz/Emissionsschutz

Durch die prognostizierte Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 im Plangebiet sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es werden im Bebauungsplan differenzierte Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (vgl. Pkt. 7.6.1 der Begründung, Teil A). Diese umfassen:

- konstruktive Maßnahmen zur Gestaltung der Gebäudehülle auf der zum Lebensmittelmarkt in der Liebenauer Straße bzw. zum Autohaus Huttenstraße zugewandten Seite der geplanten Wohnbebauung (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6.1),
- eine Festsetzung zum passiven Schallschutz (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6.2),
- eine Begrenzung der Anzahl der Tiefgaragenstellplätze mit Ein- und Ausfahrten in der Nähe von schutzbedürftigen Nutzungen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6.3) und
- Empfehlungen für die weitere Planung des Ersatzneubaus des Lebensmittelmarktes.

2.3.4 Sonstige Maßnahmen

Aus der Umweltprüfung haben sich keine weiteren erheblichen Umweltauswirkungen ergeben, die zur Festsetzung von Maßnahmen im Bebauungsplan führen.

Im Hinblick auf den Klimaschutz werden jedoch Festsetzungen getroffen, die unmittelbar im Plangebiet wirken sollen, aber auch stadtklimatisch bedeutsam sind. Zu nennen sind insbesondere Dachbegrünungen einschließlich der Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragenflächen (Festsetzungen 6.1 und 6.3). Ergänzt wird das Klimaschutzkonzept durch Fassadenbegrünungen (Festsetzung 6.2) und Baumpflanzungen auf Stellplätzen (Festsetzung 7.1 und 7.2).

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für dieses Plangebiet nicht. Es handelt sich, wie bereits ausgeführt, um ein innerstädtisches Quartier, das sich durch eine gute verkehrliche Anbindung auszeichnet. Zudem ist die für eine Neubebauung vorgesehene Fläche bereits stark überformt und stellt einen städtebaulichen Missstand dar.

Im Rahmen des ISEK Halle 2025, dem eine Auseinandersetzung mit Darstellungen und Ausweisungen von Bauflächen im Stadtgebiet voranging, wurde das Plangebiet als Standort für die Nachnutzung innerstädtischer Brachflächen zur Wohnbauflächenentwicklung identifiziert. Insofern setzt der Bebauungsplan dieses Entwicklungsziel um.

Im Hinblick auf die Inhalte des Bebauungsplans gibt es keine grundsätzlichen Planungsalternativen. Eine reine gewerbliche Nutzung z.B. der Gewerbebranche scheidet aufgrund der sensiblen benachbarten Wohnnutzung aus. Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes wird das urbane Wohnen in Zentrums- und Bahnhofsnähe weiterentwickelt.

Eine Nutzung als Grünfläche ist keine Alternative, da der Bauflächenbedarf an lagegünstigen innerstädtischen Wohn- und Gewerbeflächen groß ist. Mit den öffentlichen Grünflächen am Lutherplatz und im Park am Thüringer Bahnhof stehen bereits ausreichend dimensionierte Grünflächen zur Verfügung.

Die mit der Planung beabsichtigte Baurechtschaffung stellt grundsätzlich eine städtebauliche Innenentwicklung dar, die dem Flächensparziel der Bundesregierung Rechnung trägt und sich in den Entwicklungszielen der Landes- und Regionalplanung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wiederfindet.

Weitere Ausführungen sind Pkt. 6.4 der Begründung Teil A zu entnehmen.

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

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind keine Gefahren für schwere Unfälle oder Katastrophen für Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a bis d und i BauGB zu erwarten.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

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

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet. Für die Beurteilung von Einzelaspekten (Schallschutz, Artenschutz) wurden die Ergebnisse der entsprechenden Fachgutachten einbezogen.

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 die Notwendigkeit einer vertiefenden Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für den Bebauungsplan relevante Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen.

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

3.2.1 Absicherung der Maßnahmen

Zur Absicherung der Maßnahmen wird bei Notwendigkeit mit dem Investor ein städtebaulicher oder Erschließungsvertrag abgeschlossen.

3.2.2 Monitoringkonzept

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

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden, d. h. die Stadt zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Dies meint sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die unteren Behörden innerhalb der Stadtverwaltung. Die Überwachung (Monitoring) der Auswirkungen erfolgt in der Stadt Halle (Saale) gemeinsam durch die Fachbereiche Städtebau und Bauordnung und Umwelt. Ein Teil wird erfasst durch ohnehin vorgenommene Messungen und Erhebungen (wie Verkehrszählungen, Luftmessungen, Biotopkartierung, Luftbildbefliegung etc.), die im Rahmen regelmäßiger Umweltdatenerhebung und -berichterstattung durchgeführt werden. Dadurch ist auch die Betrachtung des planerischen Umfeldes gewährleistet. Waren starke Unsicherheiten bei den Prognosen der Auswirkungen oder

waren grenzwertnahe Betroffenheiten zu erwarten, können gezielte Einzelüberprüfungen veranlasst werden. Wichtige Hinweise liefern auch Beschwerden und Hinweise von Bürgern.

Die Kontrolle soll spätestens 5 Jahre nach Verfahrensbeginn einsetzen, bei nichtstädtischen Vorhaben spätestens 5 Jahre nach Planreife. In der Regel werden innerhalb dieses Zeitraums auch die routinemäßigen Messungen und Erhebungen im Plangebiet vorgenommen. Im Übrigen können Kontrollzeiträume auch im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt werden.

Die planende Stelle (Fachbereich Städtebau und Bauordnung) bleibt für das Monitoring verantwortlich und sammelt daher alle dahingehenden Informationen von anderen Fachbereichen, Behörden und Bürgern und fasst diese in der Verfahrensakte in einem Monitoringdokument zusammen. Dadurch ist gewährleistet, dass ggf. auftretende Probleme erkannt und die notwendigen Konsequenzen für künftige Planungen gezogen werden, um erhebliche nachteilige Umweltfolgen zu vermeiden.

Artenschutzkonzept

Aus den artenschutzrechtlichen Untersuchungen ergibt sich keine Notwendigkeit für ein Monitoring.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet umfasst ein innerstädtisches Quartier, das sich westlich der Merseburger Straße und nördlich der Huttenstraße befindet. Es ist gekennzeichnet durch eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe. Zu nennen sind insbesondere das Autohaus und der Lebensmittelmarkt. Im zentralen Bereich befindet sich eine Gewerbebrache, die nach Nutzungsaufgabe und Rückbau der baulichen Anlagen entstanden ist.

Im Bebauungsplan werden Urbane Gebiete und ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt und urbane Nutzungen festgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan wird eine bereits stark überprägte Fläche überplant. Für eine Bebauung ist zunächst die Gewerbebrache vorgesehen. Aber auch der vorhandene Lebensmittelmarkt soll durch einen Neubau ersetzt werden.

Insbesondere die Schutzgüter Fläche und Boden weisen bereits keine Natürlichkeit mehr auf. Die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplans ergebenden Eingriffe sind demnach nicht erheblich.

Die vorhandenen Vegetationsbestände werden auf der Gewerbebrache durch eine Ruderalflur gebildet und auf den Gewerbegrundstücken durch pflegearm gestaltete Gehölz- und Scherrasenfläche. Der Baumbestand auf den Gewerbegrundstücken ist überwiegend als Ersatzbäume gepflanzt, sodass diese gemäß Baumschutzsatzung geschützt sind. Auf der Gewerbebrache dominieren Pappeln, Essigbäume und Robinien, die nicht geschützt sind.

Hervorzuheben sind die Bäume entlang der Hafentrasse, jedoch ist diese Baumreihe nicht durchgängig ausgebildet. Diese Baumreihe wird zum Erhalt festgesetzt.

Es wurden Belange des Artenschutzes geprüft. Es konnten keine Betroffenheiten besonders oder geschützter Arten innerhalb des Plangebietes ermittelt werden.

Im Hinblick auf die Eingriffsregelung ist eine differenzierte Betrachtung vorgenommen worden, in deren Ergebnis lediglich für eine Teilfläche von einem Eingriff in Natur und Landschaft auszugehen ist. Dieser Eingriff kann mit geeigneten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

Aus der Schallimmissionsprognose ergibt sich die Notwendigkeit, Schallschutzmaßnahmen bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Die notwendigen Festsetzungen wurden im Bebauungsplan getroffen.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

3.4 Quellen- und Literaturverzeichnis sowie Referenzliste der herangezogenen Quellen für die Beschreibung und Bewertung

- [1] Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten
- [2] Regionale Planungsgemeinschaft Halle: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten
- [3] Regionale Planungsgemeinschaft Halle: Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle, am 28. März 2020 in Kraft getreten
- [4] Stadt Halle (Saale), Flächennutzungsplan 1998, rechtswirksame Planfassung
- [5] Stadt Halle (Saale), Landschaftsrahmenplan von 1997, Fachbereich Umwelt, umweltatlas.de v2.0
- [6] Stadt Halle (Saale), Verkehrspolitische Leitbild der Stadt Halle (Saale) vom 8. Januar 1997
- [7] Lärmaktionsplan der Stufe 3 für die Stadt Halle (Saale), öffentlich bekannt gemacht am 6. Juli 2019 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale)
- [8] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt: Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle 2011, Mai 2011
- [9] Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Halle, Stadt+Handel, Mai 2020
- [10] Stadt Halle (Saale), Integriertes Stadtentwicklungskonzept Halle 2025 „ISEK Halle 2025“, Oktober 2017
- [11] Stadt Halle (Saale), Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept, B.&S.U. Beratungs- und Service-Gesellschaft Umwelt mbH, März 2013
- [12] Stadt Halle (Saale), Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept Halle (Saale) Fortschreibung 2018, Oktober 2019
- [13] Stadt Halle (Saale): Energie- und Klimapolitisches Leitbild der Stadt Halle (Saale), beschlossen am 15. Dezember 2015
- [14] Umweltatlas der Stadt Halle Version 2.0, <http://umweltatlas.halle.de/>
- [15] Stadt Halle (Saale), 1. Änderung der Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Abstellplätze für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeträgen in der Fassung vom 28. September 2016
- [16] Verträglichkeitsanalyse für die geplante Erweiterung eines REWE-Lebensmittelmarktes in Halle (Saale), Liebenauer Straße 62-64, Stadt+Handel, November 2020
- [17] Architekturführer Halle an der Saale, Holger Brülls und Thomas Dietzsch, Dietrich Reimer Verlag, 2000
- [18] Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt, Stadt Halle, Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt, Fliegenkopfverlag, 1996
- [19] Kurz und Fischer GmbH: Schallimmissionsprognose – Stufe 3, Gutachten 0814-04, Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen auf und durch das Plangebiet „Quartiersentwicklung Liebenauer Straße“ in Halle (Saale), 29. Dezember 2022
- [20] Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, 13. Auflage, Verlag W. Kohlhammer, 2019

- [21] Stadt Halle (Saale): Baumschutzsatzung (gemäß Stadtratsbeschluss vom 31. Januar 2024)
- [22] Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU), Bodenfunktionsbewertungsverfahren des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (BFBV-LAU), Vorläufige Handlungsempfehlung zur Anwendung des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens, Stand Mai 2013
- [23] Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt (2001): Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts. Ein Beitrag zur Fortschreibung des Landschaftsprogramms des Landes Sachsen-Anhalts (Stand: 01.01.2001)
- [24] Lärmaktionsplanung Halle (Saale), Lärminderungsmaßnahmen nach der 4. Runde der EU-Umgebungslärmrichtlinie, Möhler + Partner Ingenieure, September 2024
- [25] Fachbeitrag Stadtklima zum Landschaftsplan und Flächennutzungsplan der Stadt Halle, ThINK – Thüringer Institut für Nachhaltigkeit und Klimaschutz GmbH, Mai 2021