

# STADT HALLE (SAALE)

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112.1, 1. Änderung

### „Nahversorgungszentrum Ammen- dorf – Merseburger Straße“

## Begründung

03. November 2020

#### Planungsbüro:

KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH  
Kupferstraße 1  
99441 MELLINGEN

## **Inhalt**

<b>Teil A</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB).....6</b>
1.1.	Anlass..... 6
1.2.	Ziele und Zwecke der Planung (1. Änderung) ..... 6
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) .....9</b>
2.1.	Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet ..... 9
2.2.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ..... 9
<b>3.</b>	<b>Planverfahren / Ergebnisse der Beteiligungen.....9</b>
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation .....11</b>
4.1.	Übergeordnete Planungen.....11
4.1.1.	Landes- und Regionalplanung.....11
4.1.2.	Flächennutzungsplanung .....12
4.2.	Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11, sowie §§ 136 bis 179 BauGB) .....12
4.2.1.	Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan sowie sonstige Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und Nr. 11 BauGB).....12
4.2.2.	Stadtmobilitätsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....12
4.2.3.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....12
4.2.4.	Einzelhandels- und Zentrenkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) .....13
4.2.5.	Klimapolitisches Leitbild/Klimaschutzkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....13
4.2.6.	Standortbezogene Auswirkungsanalyse (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....14
4.3.	Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung .....15
<b>5.</b>	<b>Städtebauliche Bestandssituation.....16</b>
5.1.	Eigentumsverhältnisse.....16
5.2.	Vorhandene Nutzung und Bebauung .....16
5.3.	Verkehrsinfrastruktur und Erschließung .....16
5.4.	Sonstige technische Infrastruktur.....16
5.5.	Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten .....17
5.6.	Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten .....17
<b>6.</b>	<b>Planungskonzept.....18</b>
6.1.	Städtebauliches Konzept / Vorhabensbeschreibung .....18
6.2.	Freiraum- und Grünordnungskonzept .....19
6.3.	Verkehrskonzept.....19
<b>7.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.....20</b>
7.1.	Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO) .....20
7.2.	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen .....20
7.2.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB) .....21
7.2.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....23
7.2.3.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB).....24

7.2.4.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	24
7.2.5.	Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	24
7.3.	Verkehrerschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	25
7.4.	Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 18 lit. b, Nr. 20, Nr. 25, Nr. 26 und Abs. 1a BauGB) .....	26
7.5.	Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 - 14 BauGB).....	28
7.6.	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nrn. 23-24 BauGB) .....	28
7.6.1.	Lärm.....	28
7.6.2.	Luft.....	30
7.6.3.	Licht .....	30
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>31</b>
<b>9.</b>	<b>Planverwirklichung.....</b>	<b>31</b>
<b>10.</b>	<b>Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1-12 BauGB).....</b>	<b>31</b>
10.1.	Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1, 2, 3, 6 und 10 BauGB) .....	31
10.2.	Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nrn. 4, 5 und 11 BauGB) .....	32
10.3.	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	32
10.4.	Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) .....	32
10.5.	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) .....	32
10.6.	Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) .....	32
10.7.	Belange des städtischen Haushaltes .....	33
<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>34</b>
1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplanes .....	34
1.2.	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen mit Bedeutung für den Bauleitplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange .....	34
1.2.1.	Rechtliche Grundlagen.....	34
1.2.2.	Inhalt und Umfang der Umweltprüfung .....	35
1.2.3.	Fachplanungen .....	35
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen .....</b>	<b>35</b>
2.1.	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung ....	35
2.1.1.	Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum .....	35
2.1.2.	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	36
2.1.2.1.	<i>Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Arten und Lebensräume nach der europäischen Fauna- Flora-Habitat- und der Vogelschutz- Richtlinie (Natura 2000- Gebiete) ....</i>	36
2.1.2.2.	<i>Fläche .....</i>	37
2.1.2.3.	<i>Boden .....</i>	37
2.1.2.4.	<i>Wasser.....</i>	37
2.1.2.5.	<i>Luft, Klima .....</i>	38

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

2.2.3.8.	<i>Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung</i> .....	44
2.2.3.9.	<i>Kulturgüter und sonstige Sachgüter</i> .....	45
2.2.3.10.	<i>Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete</i> .....	45
2.2.3.11.	<i>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässer.</i> .....	45
2.2.3.12.	<i>Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame sowie effiziente Nutzung.</i>	45
2.2.3.13.	<i>Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen</i> .....	45
2.3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich der festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen während der Bau- und Betriebsphase.....	46
2.3.1.	Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung .....	46
2.3.1.1.	<i>Anforderungen und Maßnahmen einschließlich Festsetzungen und Pflanzlisten</i> .....	46
2.3.1.2.	<i>Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach dem Biotopwertmodell Sachsen-Anhalt</i> .	47
2.3.2.	Maßnahmen zum speziellen Artenschutz .....	47
2.3.3.	Maßnahmen zum Immissionsschutz .....	47
2.3.4.	Sonstige Maßnahmen .....	47
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	47
2.5.	Berücksichtigung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes und deren Wechselwirkungen.....	47
<b>3.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>48</b>
3.1.	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten .....	48
3.1.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Methodik) .....	48
3.1.2.	Hinweise auf Schwierigkeiten.....	48
3.2.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	48
3.2.1.	Absicherung der Maßnahmen .....	48
3.2.2.	Monitoringkonzept.....	48
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	49
3.4.	Quellen und Gutachten .....	50
3.5.	Anlagen .....	51

## **Begründung**

### **Teil A Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung**

---

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

##### **1.1. Anlass**

Für die qualitative und quantitative Verbesserung der Nahversorgung im Bereich der Ortslagen Ammendorf, Radewell und Osendorf wurde das Grundstück des ehemaligen Straßenbahndepots an der Merseburger Straße mit Beschluss des Stadtrates vom 27.05.2015 als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) aufgenommen. Der Standort ist ebenfalls in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, welche am 28.10.2020 durch den Stadtrat als Satzung (Beschluss-Nr. VII/2019/00059) beschlossen wurde, als "Zentraler Versorgungsbereich – Nahversorgungszentrum" enthalten.

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

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

Am 3. April 2019 hat die Vorhabenträgerin die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 beantragt. Mit der Planänderung wurde beabsichtigt, dass eine Belegung des Baufelds Sondergebiet Einzelhandel 3 (SO-EH3) auch mit dem zentrenrelevanten Sortiment Bekleidung möglich ist. Die Verkaufsflächenobergrenze für das Sortiment Bekleidung liegt bei 700 m<sup>2</sup>. Des Weiteren ist gemäß eingereichtem Antrag auf Änderung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 die Genehmigungsfähigkeit von Gastronomie für das Baufeld SO-EH3 gegeben.

Diese Änderungen berühren die Grundzüge der bisherigen Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“. Die Festsetzung im rechtskräftigen Plan Nr. 112.1 lautet für das SO-EH3: „Zulässig ist hier ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der nachfolgend aufgeführten Haleschen Sortimentsliste sowie der Versorgung dienende Dienstleistungsbetriebe“. Diese Festsetzung erfolgte aufgrund der Funktion des Standortes als Nahversorgungszentrum gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

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

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

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

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

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

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

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

Rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112.1

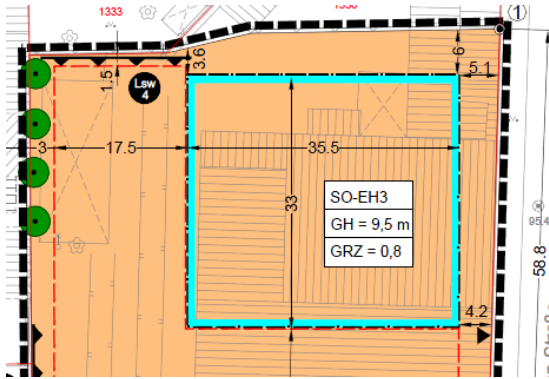
1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1



*Darstellung unmaßstäblich*

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

### Rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112.1



Darstellung unmaßstäblich

Baufeld: 33 m x 35,5 m

zu erhaltende Bäume: 4

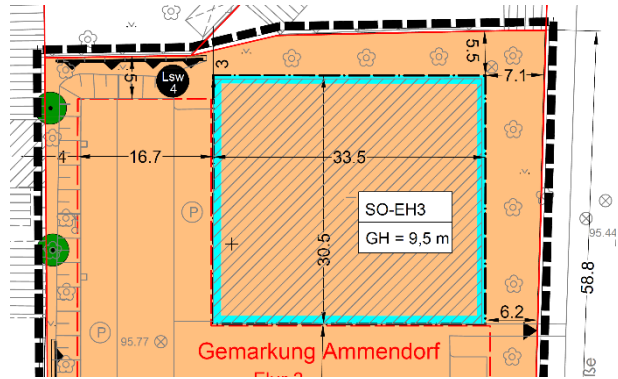
Ausschnitt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan des rechtskräftigen vorhabenbezogenen bebauungsplanes Nr. 112.1



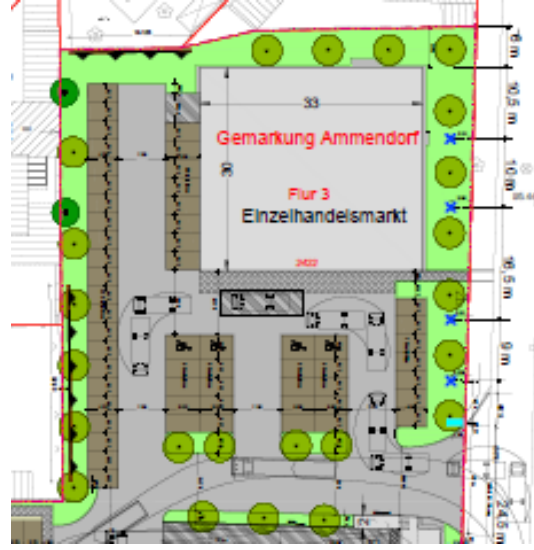
Darstellung unmaßstäblich

Planungsziel: Baumreihe westlich der Stellflächen

### 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1



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



Darstellung unmaßstäblich

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



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

### **2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet**

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

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

### **2.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

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

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

## **3. Planverfahren / Ergebnisse der Beteiligungen**

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

Für die Umsetzung des geänderten Vorhabens wird mit dem Vorhabenträger ein neuer Durchführungsvertrag geschlossen.

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

Den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 hat der Stadtrat am 30.10.2019 gefasst (Beschluss Nr. VI/2019/05238). Die Bekanntmachung des Beschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 23 vom 04.12.2019 erfolgt.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Halle Nr. 25/2019 am 18.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Es gingen keine Äußerungen von Bürgerinnen und Bürgern ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.12.2019 angeschrieben und zur Abgabe einer Stellungnahme

aufgefordert. Inhaltlich galt es, Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, der Stadt zur Verfügung zu stellen und den nach ihrer Auffassung erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu prüfen bzw. zu begründen, bezogen auf die Inhalte der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erteilten ihre Zustimmung bzw. legten dar, dass ihre Belange nicht berührt sind.

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

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

Zu dem Entwurf zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf - Merseburger Straße“ wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer von mindestens 30 Tagen durchgeführt. Mit Blick auf den Umfang der Änderungen und da im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen sind, war eine Offenlage von mehr als 30 Tagen nicht zwingend erforderlich.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.07.2020 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 112.1 1. Änderung „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ mit der Begründung bestätigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (VII/2020/01097).

Der Billigungs- und Offenlagebeschluss sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, wurden im Amtsblatt Nr. 17 vom 28.08.2020 der Stadt Halle ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig erfolgte eine Bekanntgabe der verfügbaren, umweltbezogenen Informationen mit den wesentlichen Inhalten. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ 1. Änderung mit der Begründung hat in der Zeit vom 09.09.2020 bis 13.10.2020 stattgefunden.

Mit Anschreiben vom 04.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

Diese Vorlage enthält die Beschlussvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 112.1 1. Änderung „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ eingegangen sind.

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

## **4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation**

### **4.1. Übergeordnete Planungen**

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

#### **4.1.1. Landes- und Regionalplanung**

##### Landesentwicklungsplan

In Anpassung an den Landesentwicklungsplan 2010 Sachsen-Anhalt wurde die Planänderung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle (REP Halle) erforderlich. 2014 erfolgte in diesem Zusammenhang die separate Bearbeitung des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge und großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Halle“. Mit Bescheid der Obersten Landesentwicklungsbehörde vom 12.12.2019 wurde dieser genehmigt. Nach Bekanntmachung im März 2020 ist er in Kraft getreten.

Laut Ziel Z 25 des Landesentwicklungsplans (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 Ziele 47, 48 und 49 des LEP beinhalten folgende Schwerpunkte:

- Z 47 Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.
- Z 48 Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte
  1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
  2. sind städtebaulich zu integrieren,
  3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
  4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,
  5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.
- Z 49 Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken.

##### Regionaler Entwicklungsplan

Die Planänderung des REP Halle liegt im 2. Entwurf vor (Stand: 30.1.2017). Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 29.01.2018 wurde dieser Entwurf bestätigt und öffentlich ausgelegt.

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

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

#### **4.1.2. Flächennutzungsplanung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Stadtteil Ammendorf, einschließlich des Gewerbe- und Industriegebiets, wird dem Teilraum Hallescher Süden zugeordnet. Folgender Handlungsschwerpunkt wurde u.a. formuliert: „Stärkung der städtischen Zentren, des Einzelhandels und der Nahversorgung“. Als konkretes Projektbeispiel wird der Neubau eines Nahversorgungszentrums in Ammendorf am ehemaligen HAVAG-Depot südlich der Schachtstraße dargestellt. Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 wird den Zielstellungen des ISEK entsprochen.

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

Im 2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (geändert am 27.05.2015, am 27.03.2019 und zuletzt fortgeschrieben am 28.10.2020, Beschlussvorlage-Nr. VII/2019/00059) heißt es im Kapitel 8.2. Standortstruktur/Zentrenmodell unter Nahversorgungszentren: „Bei den Zentren des Typs C (*Anmerkung: gemeint sind Nahversorgungszentren*) handelt es sich um lokale Versorgungszentren, die überwiegend der wohnortnahen Nahversorgung dienen und dort auch ihren Angebotsschwerpunkt haben.

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

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

Die für den dritten Baukörper im Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 geplanten 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Sortiment Bekleidung ordnen sich der nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes und des Drogeriemarktes (zusammen rund 2.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) unter.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale) benennt als Zentrale Versorgungsbereiche neben dem Hauptzentrum Altstadt und Nebenzentren als dritte Kategorie Nahversorgungszentren. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 112.1 liegt innerhalb des Nahversorgungszentrums Ammendorf. Als Entwicklungsziel ist unter anderem benannt: Weiterentwicklung des Angebotes des Nahversorgungszentrums insbesondere im Bereich der ergänzenden Funktionen zur Ausstattung des Nahversorgungszentrums. Für die Zielstellung, im Sondergebiet 3 Einzelhandel (SO-EH3) auch die Ansiedlung zentrenrelevanter Nutzungen zu ermöglichen, wurde seitens der Vorhabenträgerin eine entsprechende Auswirkungsanalyse erstellt.

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

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

In diesem ist ein Maßnahmenkatalog für unterschiedliche Bereiche enthalten.

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

*"SE 1 Klimaschutz und Klimaanpassung in Quartieren und Baugebieten; Ziel: Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Einsparung von CO<sub>2</sub> durch die Bauleitplanung und Anpassung an den Klimawandel".*

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

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

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

Im zusammenfassenden Ergebnis der Analyse werden folgende Aussagen getroffen:

- Eine Textilhandelskette betreibt bereits langjährig in Halle in der Merseburger Straße 388, in unmittelbarer Nähe, einen Textilfachmarkt. Die aktuelle Verkaufsfläche des Marktes fällt mit ca. 310 m<sup>2</sup> unter betreiberspezifischen Aspekten zu niedrig aus, so dass eine Verlagerung und Vergrößerung des Marktes auf einer naheliegenden Potenzialfläche – die sich im Standortverbund mit einem Lebensmittelvollsortimenter und einem Drogeriemarkt befindet – geplant ist. Hier ist der Neubau eines Marktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 700 m<sup>2</sup> angedacht.
- Der Planstandort an der Merseburger Straße 401 ist als wohnortnah einzustufen und stellt räumliche und funktionale Bezüge zu den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen her. Hinsichtlich der Lagequalität ist der städtebaulich integrierte Standort fußläufig gut aus den angrenzenden Wohnquartieren zu erreichen und leistet einen Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung. Im fußläufigen Nahbereich des Standortes (800 m-Laufweg) leben ca. 2.700 Einwohner, was einem Anteil von ca. 38 % der Bewohner des Ansiedlungsstadtteils Ortslage Ammendorf/Beesen entspricht.
- Der Vorhabenstandort befindet sich in einem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbe- reich. Aktuell verfügt dieses Nahversorgungszentrum („Ammendorf“) über zehn Handels- betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 4.000 m<sup>2</sup>, wovon ca. 86 % (ca. 3.460 m<sup>2</sup>) mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten belegt sind. Perspektivisch ist – bei einer Nachbelegung des Textilmarktes – ein Anstieg der Gesamtverkaufsfläche auf ca. 4.700 m<sup>2</sup> zu erwarten, so dass sich das städtebauliche Gewicht dieser zentralen Handelslage erhöhen wird.
- Der betriebliche Einzugsbereich des Textilbetriebes umfasst auch nach der geplanten Verlagerung die Stadtteile Ortslage Ammendorf/Beesen, Radewell und Osendorf sowie kleinere Bereiche der Stadtteile Silberhöhe und Damaschkestraße. Der Textilfachmarkt kann auf ein Einwohnerpotenzial von ca. 17.900 Personen zurückgreifen, die über ein jährliches Ausgabevolumen für Bekleidung von ca. 7,9 Mio. EUR verfügen.
- Das aktuelle Textilangebot wird in dem betrachteten Einzugsgebiet von drei Betrieben auf einer Verkaufsfläche von rd. 460 m<sup>2</sup> abgebildet; hierbei handelt es sich um den bestehen- den Textilmarkt und zwei Textilgeschäfte. Die Zentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation) des Sortiments liegt in dem Einzugsgebiet nur bei ca. 10 %, so dass der Großteil der Kunden Textilien an anderen Standorten außerhalb des Einzugsgebietes nachfragt.
- Der projektierte Textilfachmarkt wird in seiner Konfiguration von rd. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in seinem Einzugsgebiet einen Marktanteil von durchschnittlich ca. 10 % erzielen. Somit deckt der Markt nur anteilig die Nachfrage ab, so dass auch nach der Verlagerung bzw. Erweiterung offene Nachfragepotenziale für andere Textilanbieter verbleiben. Der Umsatz des Textilmarktes wird rechnerisch bei ca. 0,9 Mio. EUR p.a. liegen, wobei mit einer Flä- chenleistung von ca. 1,3 TEUR/m<sup>2</sup> ein ortsüblicher bzw. ein standortangepasster Wert für diesen Betreiber erreicht wird.
- Der Umsatz der erweiterten Verkaufsfläche wird u.a. aus Verdrängungsumsätzen zu Las- ten von bestehenden Textilanbietern aus dem räumlichen Umfeld des Textilmarktes rekrui- tiert. Die prognostizierten Umsatzverluste liegen für die einzigen beiden Textilanbieter in dem Einzugsgebiet bei 3,3% und damit deutlich unterhalb des Abwägungsschwellenwer- tes der Unverträglichkeit (ca. 10 %), so dass keine vorhabeninduzierte Absiedlung dieser Anbieter zu erwarten ist. Auf Grund der Geschäftsgröße des Bestandstextilmarktes ist ei- ne Wiederansiedlung eines neuen Textilmarktes unwahrscheinlich, zumal Aldi diese Flä- che zur Erweiterung seiner bestehenden Filiale nutzen möchte. Somit wäre bei dieser Fallkonstellation mit einer deutlichen Aufwertung dieses zentralen Versorgungsbereiches zu rechnen.

- Nach der Verlagerung und Erweiterung des Textilmarktes werden sich auf Grund des geringen Angebots an Textilgeschäften in dem betrachteten Einzugsgebiet Kunden- und auch Kaufkraftrückholungen von umliegenden Angebotsstandorten, unter anderem aus den zentralen Versorgungsbereichen Altstadt und Südstadt sowie vom HEP ergeben. Im Worst Case – d.h. bei einer Nachbelegung des Bestandstextilmarktes – sind jedoch keine schädlichen Auswirkungen auf die bestehende Textilbetriebe in zentralen Versorgungsbereichen und auch an sonstigen Angebotsstandorten zu erwarten, was aus der geringen Höhe der jeweiligen Umsatzrückholung (Real-Case 0,3 % und Worst-case 0,7 %) resultiert.
- Für die baurechtliche Bewertung des Projektvorhabens ist entscheidend, ob durch die ausgelösten Umsatzumverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu erwarten sind. Eine Beeinträchtigung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der Stadt Halle ist auf Basis der durchgeführten Analyse nicht zu erwarten, was sich insbesondere aus der geringen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ableitet. Ferner ist ein Abbau von verbrauchernahe Versorgung mit hoher Sicherheit auszuschließen, zumal im Umfeld des Projektstandortes nur ein rudimentäres Angebot an Textilanbieter vorhanden ist.
- Das Projektvorhaben ordnet sich in die Zielsetzungen des Halleschen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts – das am 28.10.2020 als Satzung beschlossen wurde – ein und ist somit mit diesem städtebaulichen Entwicklungskonzept kompatibel.

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

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

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

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

Die vorgenommenen Änderungen in der Planung berühren insgesamt die Grundzüge der bisherigen Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“. Somit war es erforderlich, den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1, wie vorliegend, zu ändern.

##### Störfallbetriebe:

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

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

## **5. Städtebauliche Bestandssituation**

### **5.1. Eigentumsverhältnisse**

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

### **5.2. Vorhandene Nutzung und Bebauung**

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

Objekte des Denkmalschutzes befinden sich nicht im Plangebiet.

Das Umfeld ist durch eine Mischnutzung geprägt, welche vorwiegend aus Kleingewerbe, Wohnen und Handel besteht. Im Umfeld sind außerdem verschiedene Gewerbebetriebe vorhanden, welche zum großen Teil dem produzierenden Gewerbe angehören. Des Weiteren sind verschiedene Ärzte, Freizeitangebote (Sportplatz), Gaststätten und Cafés, Hotels und Pensionen, Schulen (Sekundarschule, Grundschule), ein Kindergarten, Angebote im Fitnessbereich sowie eine Kleingartenanlage im unmittelbaren Umfeld existent. Östlich des Plangebietes treten verschiedene Brachflächen in Erscheinung. Diese bilden den Übergang zur östlich befindlichen Bahntrasse.

### **5.3. Verkehrsinfrastruktur und Erschließung**

Der Einzelhandelsstandort befindet sich in einer verkehrlich gut erreichbaren Lage östlich der Merseburger Straße und ist über diese innerörtlich und überörtlich erreichbar. Grundstückszufahrten bestehen über die Merseburger Straße und die Leo-Herwegen-Straße. Die Haltestelle Kurt-Wüsteneck-Straße der Straßenbahnlinie 5 befindet sich unmittelbar am Einzelhandelsstandort (Merseburger Straße, am westlichen Plangebietsrand).

Die Haltestelle einer Buslinie (Südstadt – Beesen – Ammendorf – Osendorf) befindet sich ebenfalls direkt westlich an das Plangebiet angrenzend in der Merseburger Straße. Die fußläufige Anbindung ist über die straßenbegleitenden Gehwege der umliegenden Verkehrsflächen möglich. Entsprechende Zugänge zum Grundstück wurden realisiert.

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

### **5.4. Sonstige technische Infrastruktur**

Im Rahmen der bereits erfolgten Bebauung (SO-EH1 und SO-EH2 sowie der Verkehrsinfrastruktur) wurden alle erforderlichen verkehrstechnischen und stadttechnischen Erschließungsmaßnahmen realisiert, so dass das Plangebiet vollständig erschlossen ist. Hinsichtlich künftiger Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.



#### Zulassung gastronomischer Einrichtungen:

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

### **5.5. Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten**

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

### **5.6. Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten**

#### Schall/Lärm:

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

#### Sonstige Immissionen:

##### *Lichtimmissionen:*

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

##### *Elektromagnetische Felder ("Elektrosmog"):*

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

##### *Verschattung durch Neubebauung:*

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

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

#### Niederschlagswasser:

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

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

#### Altlasten:

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

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

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

#### Kampfmittelgefährdung:

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

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

#### Baugrund:

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

#### Artenschutz:

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

#### Biotop:

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

## **6. Planungskonzept**

### **6.1. Städtebauliches Konzept / Vorhabensbeschreibung**

Das grundlegende Ziel der Planung besteht in der Schaffung der Voraussetzungen für die Verbesserung der städtischen Nahversorgung der Ortslagen Ammendorf, Radewell und Osendorf durch die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums (NVZ) in Ammendorf gemäß des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Halle/Saale. Durch die Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche im Plangebiet auf 3.500 m<sup>2</sup> wird einer Schädigung der vorhandenen Handelsstruktur im Umfeld des Plangebietes vorgebeugt.

Zum zentralen Versorgungsbereich „NVZ Ammendorf“ zählt über das Plangebiet hinaus auch der Standort auf der westlich gegenüberliegenden Seite der Merseburger Straße. Für den Fall, dass die frühere Verkaufsfläche des KIK-Marktes (auf der Westseite der Merseburger Straße) nachgenutzt wird, weisen beide Standorte eine gemeinsame Gesamtverkaufsfläche von ca. 4.700 m<sup>2</sup> auf.

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

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

Dem Bebauungsplan liegt eine Objekt- und Freiraumplanung zu Grunde, in der die städtischen Vorgaben zur Gebäudeanordnung/ -gestaltung und damit verbunden zur Realisierung einer städtebaulich beabsichtigten Flächenbelegung Beachtung fanden. Teilweise wurde

eine straßenbegleitende Bebauung zur Merseburger Straße realisiert (Drogeriemarkt), die ihre Fortsetzung in einer „grünen Raumkante“ (Baumpflanzungen) finden wird.

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

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

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

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

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 beinhaltet die Ergänzung der zulässigen Sortimente für das Baufeld SO-EH3 mit dem zentrenrelevanten Sortiment Bekleidung mit einer Verkaufsflächenobergrenze von 700 m<sup>2</sup> sowie die Ergänzung der Zulässigkeit von Gastronomieangeboten.

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

## **6.2. Freiraum- und Grünordnungskonzept**

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

## **6.3. Verkehrskonzept**

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

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

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

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

ten gegeben. Somit kann auch die nichtmotorisierte Bevölkerung vom Nahversorgungszentrum profitieren.

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

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

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

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

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

## **7. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **7.1. Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)**

Das Nahversorgungszentrum mit seiner Gesamtverkaufsfläche von 3.500 m<sup>2</sup> stellt einen großflächigen Einzelhandelsstandort dar. Mittels vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“, 1. Änderung, wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes durch die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geschaffen. Im Plangebiet wurde in der Sondergebietsfläche SO-EH1 ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittel-Vollsortimenter mit integriertem Getränkemarkt) und in der Sondergebietsfläche SO-EH2 ein Drogeriemarkt realisiert. In der Sondergebietsfläche SO-EH3 werden im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 112.1 die Zulässigkeiten für das zentrenrelevante Sortiment Bekleidung mit einer Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> und von gastronomischen Angeboten geschaffen. Die festgesetzte Gesamtverkaufsfläche des Planbereiches von 3.500 m<sup>2</sup> und die sonstigen Sortimentsbegrenzungen wurde übernommen.

### **7.2. Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen**

#### Textliche Festsetzung 1.2 (siehe Plan 1):

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

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

Die Baufelder SO-EH1 und SO-EH2 wurden bereits gemäß den Festsetzungen realisiert. In das Baufeld SO-EH3 zieht der KIK-Markt um, der seinen derzeitigen Standort im westlich der Merseburger Straße gelegenen Teil des NVZ Ammendorf verlässt. Aufgrund von Entwicklungen im Einzelhandel erfolgt dort eine Erweiterung der Möglichkeiten um das Sortiment Bekleidung als zentrenrelevantes Sortiment.

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

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

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

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

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

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

#### Textliche Festsetzung „Sondergebiet Einzelhandel“:

*Für das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“, bestehend aus den Baufeldern SO-EH1, SO-EH2 und SO-EH3, wird eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 3.500 m<sup>2</sup> festgesetzt.*

*SO-EH1: Zulässig ist ein Lebensmittel-Vollsortimenter, einschließlich Backshop und Cafe, mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup>*

*SO-EH2: Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb für Drogeriewaren mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>.*

*SO-EH3: Zulässig sind ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> mit nahversorgungs-, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß dem nachfolgenden Auszug aus der Halleschen Sortimentsliste sowie der Versorgung der Bevölkerung dienende Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Einrichtungen.*

### Hallesche Sortimentsliste:

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

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

Im bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept (geändert am 27.05.2015, am 27.03.2019 und zuletzt am 28.10.2020, Beschlussvorlage-Nr. VII/2019/00059) der Stadt Halle ist der Bereich Bestandteil des ausgewiesenen Nahversorgungszentrum Ammendorf.

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

Im Baufeld SO-EH1 erfolgte die Realisierung eines Lebensmittel-Vollsortimenters, einschließlich Backshop und Cafe, mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> vorgesehen. Dieser dient der gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept geforderten Sicherung einer räumlich und funktional abgestuften und ausgewogenen Nahversorgungsstruktur in Halle. Die Angebotsstruktur im Einzugsgebiet des Planbereiches ist deutlich discountorientiert, so dass mit einem Lebensmittel-Vollsortimenter ein qualitativ höherwertiges Angebot geschaffen wurde. Der qualifizierte Lebensmittelbedarf wird auf diese Weise abgedeckt. Durch die Integration eines Backshops und eines Cafes wird den örtlichen Anbietern eine Möglichkeit der Eröffnung einer Zweigstelle geboten.

Im Baufeld SO-EH2 ist ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zulässig. Der Drogeriemarkt führt ein nahversorgungsrelevantes Sortiment und ist vorwiegend auf die Nahversorgung des Umfeldes des Plangebietes ausgerichtet. Ferner ist in den Stadtteilen Ammendorf und Radewell aktuell kein Drogeriemarkt ansässig. Innerhalb dieses Sortimentes besteht derzeit eine Unterversorgung, die es zu beseitigen gilt.

Im bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird unter Punkt 4 des Leitsatzes 1 folgendes dargelegt: „In den Nahversorgungszentren soll eine zur Ergänzung des nahversor-

gungsrelevanten Einzelhandelsangebotes abgestimmte Entwicklung mit den höherstufigen Zentren vorgenommen werden (i.d.R. bis zu 800 m<sup>2</sup> konzeptkonform)“. Da die Verkaufsfläche des projektrelevanten Textilfachmarktes unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegt sowie die Fläche des Textilmarktes (ca. 700 m<sup>2</sup>) deutlich geringer als die Fläche der Handelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet (ca. 2.800 m<sup>2</sup>) ausfällt, ist das geplante Ansiedlungsvorhaben des Textilfachmarktes als konzeptkonform zu bewerten.

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

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

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

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

#### Zeichnerische Festsetzung:

$GRZ = 0,8$

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

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

#### Textliche Festsetzung 2.1:

*Maximal zulässige Gebäudehöhe:*

*Gebäudehöhe: Sie stellt die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel (bei Pultdächern höchster Punkt des Dachschenkels mit der Außenfassade) dar. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. Bei Flachdächern gilt als Dachbegrenzungskante der oberste Anschluss der Außenwand (erforderliche Umgrenzungen, z.B. bei kiesbedeckten Dächern, sind einzubeziehen). Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die ausgewiesene Bezugshöhe von 96,09 m ü. NHN.*

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

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

#### Textliche Festsetzung 2.2:

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

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

### Textliche Festsetzung 2.3

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

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

Weiterführende Festsetzungen zu Werbeanlagen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

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

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

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

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

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

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

Die überbaubare Fläche wird mittels Baugrenzen festgesetzt.

Die Festsetzung der Baugrenzen entspricht nach Länge und Breite dem Vorhaben und lässt zusätzlich geringfügige Spielräume (+/- 50 cm) gegenüber den Außenmaßen des Grundrisses zu. Dies wird ermöglicht, um bei späteren Umbauten und baulichen Änderungen nicht zu enge Vorgaben zu setzen.

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

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

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

Im Plangebiet sind Flächen für Stellplätze festgesetzt.

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

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



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

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

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

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

Ergebnis (Planungsbüro SVU Dresden; Stand: 11.11.2019):

"Zu der von Ihnen geschilderten nochmalige Anpassung der Verkaufsraumflächen am Einzelhandelsstandort an der Merseburger Straße in der Stadt Halle / Saale (Textilfachmarkt mit 700 statt 650 m<sup>2</sup>) ergeben sich aus verkehrsplanerischer Sicht folgende Anmerkungen zu den Auswirkungen:

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

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

#### Innere Erschließung

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

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

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

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

#### Geh- und Radwege

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

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

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

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

### Ruhender Verkehr

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

### ÖPNV

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

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

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

Das Freiraumkonzept für das Nahversorgungszentrum gliedert sich in zwei Teilbereiche:

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

#### Textliche Festsetzung 4.1

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

*Für die straßenbegleitenden Bäume entlang der Merseburger Straße und der Leo-Herwegen-Straße wird die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., aus extra weitem Stand, mit Ballen, StU 16-18 cm festgesetzt. Für alle weiteren im Plangebiet zu pflanzenden Bäume wird die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, StU 12-14 cm festgesetzt. Die Größe der Baumscheiben wird auf mindestens 6 m<sup>2</sup> festgesetzt. Geringfügige Abweichungen der Pflanzstandorte sind zulässig.*

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

### Stellplätze

#### Textliche Festsetzung 4.2

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

- Kegel-Feldahorn (*Acer campestre* ‚Elsrijk‘)
- Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus* ‚Fastigiata‘)
- Kleinkronige Winterlinde (*Tilia cordata* ‚Rancho‘)

- *Blumen-Esche (Fraxinus ornus)*
- *Hopfen-Buche (Ostrya carpinifolia)*
- *Japanische Zierkirsche (Prunus serrulata ‚Amanogawa‘)*
- *Purpur-Erle (Alnus spaethii)*
- *Stadt-Linde (Tilia cordata ‚Roelvo‘)*

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

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

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

### **nichtüberbaubaren Fläche:**

#### **Textliche Festsetzung 4.3**

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

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

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

### **Begrünung der Lärmschutzwand LSW 1**

#### **Textliche Festsetzung 4.4**

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

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

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

### **Schutz zu erhaltender Bäume**

#### **Textliche Festsetzung 4.5**

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

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

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

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

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

### **7.6.1. Lärm**

#### Lärmaktionsplan

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

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

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

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

#### Schalltechnischen Gutachten zum Neubau des Nahversorgungszentrums Ammendorf, Merseburger Straße

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

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

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

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

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

Zusammenfassung:

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

- Die Befahrung des Parkplatzes durch Pkw erfolgt ausschließlich über die beiden Ein- und Ausfahrten der Merseburger Straße und der Leo-Herwegen-Straße  
⇒ Dies ist gemäß Erschließungssystem nicht anders möglich.
- Die Befahrung der Anlieferung durch Lkw erfolgt ebenfalls über die beiden Ein- und Ausfahrten der Merseburger Straße und der Leo-Herwegen-Straße  
⇒ Dies ist gemäß Erschließungssystem nicht anders möglich.
- Alle Fahrwege der Pkw und Lkw sind zu asphaltieren.  
⇒ Festsetzung erfolgt im Durchführungsvertrag
- Eine Befahrbarkeit des Parkplatzes durch Pkw nach Schließung des Marktstandortes in der Nachtzeit ist durch geeignete Maßnahmen (Beschilderung oder Beschränkung) auszuschließen.  
⇒ Festsetzung erfolgt im Durchführungsvertrag
- Gemäß dem bisherigen Planstand sind Anlieferungen mittels Lkw an allen Anlieferzonen (Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt, Fachmarkt) tags möglich.  
⇒ deklaratorische Übernahme in den Durchführungsvertrag
- Nachts sind Anlieferungen sowie dazugehörige Be- und Entladetätigkeiten für den Standort generell nicht zulässig.  
⇒ Deklaratorische Übernahme in den Durchführungsvertrag
- Technische Anlagen und Geräte sind stets zu warten und bei Defekt auszutauschen, um erhöhte Lärmemissionen zu vermeiden.  
⇒ Deklaratorische Übernahme in den Durchführungsvertrag
- Fahnenmaste und ähnliche Werbeträger sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend auszuführen. Insbesondere sind sie so zu gestalten, dass das Klappern von Beschlägen und das Schlagen von Fallen an den Masten vermieden werden.  
⇒ Deklaratorische Übernahme in den Durchführungsvertrag

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

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

#### Textliche Festsetzungen 5.1

*Es werden folgende Lärmschutzwände festgesetzt:*

*LSW 1: straßenbegleitende Lärmschutzwand - südliche Grundstücksgrenze und abgewinkelt; Höhe 3,50 m, Länge 60 m, erforderliche Schallab-*

*sorption auf der Straßenseite (Karl-Peter-Straße)  $\geq 4 \text{ dB} < 8 \text{ dB}$   
 (Schallabsorptionsgrad 0,6 bis 0,85)*

- LSW 2: *Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Merseburger Straße 403, Höhe 2,00 m, Länge 20,00 m; Absorption nicht erforderlich*
- LSW 3: *Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Merseburger Straße 393, Höhe 2,20 m, Länge 29,00 m, Absorption nicht erforderlich*
- LSW 4: *Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Schachtstraße 19, Höhe 2,50 m, Länge 18,00 m, Absorption nicht erforderlich*

### Textliche Festsetzungen 5.2

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

### Textliche Festsetzungen 5.3

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

*Tabelle: maximal zulässige Schalleistungspegel der technischen Anlagen*

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

1) Höhe über Gelände zum akustischen Mittelpunkt der Schallquelle

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

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

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

### **7.6.2. Luft**

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

### **7.6.3. Licht**

Im Rahmen der bereits erteilten Baugenehmigungen wurde auf die Vermeidung von Blendung und damit Beeinträchtigung der umgebenden Wohnnutzung geachtet.

Durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 entstehen keine relevanten Auswirkungen.

## 8. Flächenbilanz

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

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

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

## 9. Planverwirklichung

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

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

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

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

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

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

Den Grundsätzen einer familienfreundlichen Stadtentwicklung wird somit Rechnung getragen.

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

Durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde eine brach liegende Fläche einer neuen Nutzung zugeführt und ein städtebaulicher Missstand beseitigt. Die Baukörperanordnung im Plangebiet basiert auf den Vorgaben der Bestandsobjekte (Anordnung der Baukörper entlang der Leo-Herwegen-Straße; Anordnung eines Gebäudes entlang der Merseburger Straße). Ergänzende Raumkanten werden durch Baumreihen gebildet. Die in der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 enthaltenen Vorgaben (Baugrenzen, Gebäudehöhen, Baumreihen) wurden weitestgehend bereits umgesetzt. Das Baufeld SO-EH 3 wurde geringfügig verkleinert (Anpassung an die Baugenehmigung). Das Planungsziel wird grundsätzlich verwirklicht.

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

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

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

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

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 wird das Sortiment Bekleidung und gastronomische Angebote im SO-EH3 zugelassen. Insbesondere die Zulässigkeit eines zentrenrelevanten Sortimentes wurde im Rahmen einer Auswirkungsanalyse untersucht. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass eine Beeinträchtigung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der Stadt Halle nicht zu erwarten ist, was sich insbesondere aus der geringen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ableitet. Ferner ist ein Abbau von verbrauchernahe Versorgung mit hoher Sicherheit auszuschließen, zumal im Umfeld des Projektstandortes nur ein rudimentäres Angebot an Textilanbietern vorhanden ist.

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

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

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

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

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

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



### **10.7. Belange des städtischen Haushaltes**

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

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

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

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

## **Teil B - Umweltbericht**

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

### **1. Einleitung**

#### **1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplanes**

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

- Schaffung der Voraussetzung für die Verbesserung der städtischen Nahversorgung für die Anwohner in Ammendorf, Radewell und Osendorf durch die Entwicklung des Nahversorgungszentrums in Ammendorf,
- Beschränkung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche im Plangebiet auf maximal 3.500 m<sup>2</sup> und Schwerpunktsetzung auf nahversorgungsrelevante Sortimente auf der Grundlage einer Verträglichkeitsanalyse zum Schutz bestehender Versorgungsgebiete
- Flächennachnutzung einer innerstädtischen Brachfläche und Beseitigung eines städtebaulichen Mangels
- Nutzung eines Standortes mit integrierter Lage im städtischen Verkehrssystem und einer guten Anbindung an den ÖPNV, um vielen Nutzergruppen (motorisierte und nichtmotorisierte) gerecht zu werden.

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 wurde für das Sondergebiet Einzelhandel 3 (SO-EH3) eine Sortimentserweiterung als Ergänzung zu den bisherigen Festsetzungen um die Zulässigkeit des Sortimentes Bekleidung aufgenommen. Die bisherige textliche Festsetzung wurde geändert.

Des Weiteren wurde die Zulässigkeit von gastronomischen Angeboten ergänzt.

Weiterhin wurde die bisherige Festsetzung „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze mit erforderlichen Erschließungswegen“ sowie die Baugrenze des Baufeldes der Sondergebietsfläche SO-EH3 angepasst.

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

##### **1.2.1. Rechtliche Grundlagen**

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

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

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

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

- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, und die Belange der Land- und Forstwirtschaft.

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

### **1.2.2. Inhalt und Umfang der Umweltprüfung**

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

### **1.2.3. Fachplanungen**

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

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

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

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

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

#### **2.1.1. Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum**

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

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

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

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

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

## **BESTAND**

### Potentielle natürliche Vegetation

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

### Aktuelle Vegetation/Biotop- und Nutzungstypen

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

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

### Faunistisches Artenspektrum

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

### Biotopverbund

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

### Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

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

### Sonstige Schutzgebiete

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

## **BEWERTUNG**

### Biotop- und Nutzungstypen

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

### Faunistisches Artenspektrum

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

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

#### **2.1.2.2. Fläche**

##### **BESTAND**

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

##### **BEWERTUNG**

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

#### **2.1.2.3. Boden**

##### **BESTAND**

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

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

##### **BEWERTUNG**

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

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

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

#### **2.1.2.4. Wasser**

##### **BESTAND**

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Als bedeutende Funktionen sind die Grundwasserdargebots-, -schutz- und -neubildungsfunktion, die Abflussregulations- sowie Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern zu nennen. Hydrologisch gehört der Standort zum Einzugsgebiet der Weißen Elster, die ca. 2 km westlich des Bebauungsplangebietes in die Saale entwässert.

Der Standort befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

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

### **BEWERTUNG**

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

#### **2.1.2.5. Luft, Klima**

### **BESTAND**

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

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

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

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

### **BEWERTUNG**

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

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

#### **2.1.2.6. Wirkungsgefüge zwischen 2.1.2.1-2.1.2.5**

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

#### **2.1.2.7. Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)**

### **BESTAND**

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

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

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

### **BEWERTUNG**

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

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

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

### **BESTAND**

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

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

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

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

### **BEWERTUNG**

Die Fläche der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes Nr. 112.1 hat hinsichtlich des Schutzgutes Mensch/Gesundheit, Thematik Wohnen und Erholen nur eine sehr geringe Bedeutung, ist als Nahversorgungszentrum jedoch Teil der siedlungsbezogenen Versorgungsinfrastruktur. Die sich im Umfeld befindlichen Wohngebiete weisen nutzungsbedingt eine sehr hohe Wertigkeit auf.

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

### **2.1.2.9. Kulturgüter und sonstige Sachgüter (kulturelles Erbe)**

#### **BESTAND**

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

#### **BEWERTUNG**

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

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

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

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

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

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

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

Im Zuge der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 werden die dargestellten Wechselwirkungen nicht beeinflusst. Die vorgegebene GRZ zum Mindestmaß der nicht überbaubaren Flächen sowie die entsprechende Durchgrünung durch vorgegebene Baumpflanzungen werden weiter eingehalten. Die Änderung der Zulässigkeit eines weiteren Sortimentes sowie gastronomischer Angebote hat dabei keinen Einfluss auf die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter insgesamt.



### **2.1.2.11. Zusammenfassende Bewertung**

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

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

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

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

### **2.1.2.12. Status-quo-Prognose (Nullvariante)**

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

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

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

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

### **2.2.1. Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft**

Die Bebauung des Plangebietes erfolgte auf Grundlage des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 mit einer GRZ von 0,8. Das im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichskonzept ist weiterhin einzuhalten. Im Rahmen der Umsetzung der Planung haben sich noch geringfügige Änderungen der Grünflächen ergeben. Auch konnten nicht alle Bäume, die ursprünglich erhalten werden sollten, erhalten bleiben. Nach derzeitigem Stand sind 3 der ursprünglichen Bäume (ursprünglich 5 Bäume) erhalten geblieben und 41 neu gepflanzt worden. Die GRZ von 0,8 muss insgesamt weiterhin bestehen bleiben (Grünflächenanteil 20 %).

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

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

#### **2.2.2.1. Abrissarbeiten, Bau und Vorhandensein der Anlage**

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

#### **2.2.2.2. Nutzung natürlicher Ressourcen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **2.2.2.8. Eingesetzte Techniken und Stoffe**

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

### **2.2.3. Planungs-Prognose**

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

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

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

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

#### **Gegenüberstellung von Bestand und Planung Baumbestand und Grünflächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet**

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

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

#### **2.2.3.2. Fläche**

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

#### **2.2.3.3. Boden**

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

#### **2.2.3.4. Wasser**

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

#### **2.2.3.5. Luft, Klima**

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

#### **2.2.3.6. Wirkungsgefüge zwischen 2.2.3.1 bis 2.2.3.5**

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

#### **2.2.3.7. Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)**

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

#### **2.2.3.8. Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung**

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

Die im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen sind übernommen worden und einzuhalten.

Bezüglich des Verkehrsaufkommens ist durch die Nutzungsänderung (Textilfachmarkt statt Zoofachmarkt) nicht mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Für einen Textilfachmarkt liegen die Berechnungskenngrößen mit 0,15 bis 0,25 Kunden pro m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche deutlich unter den in der Verkehrsuntersuchung für den Gesamteinzelhandelsstandort zum Ansatz gebrachten Werten von 0,40 bis 0,60 Kunden pro m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche. Zudem reduziert sich die Verkaufsraumfläche von 900 auf 650 m<sup>2</sup>. Die Verkehrsnachfrage wird sich tendenziell eher reduzieren.

#### **2.2.3.9. Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

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

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

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

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

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

#### **2.2.3.12. Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame sowie effiziente Nutzung.**

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

#### **2.2.3.13. Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen**

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

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

Eine weitere Veränderung ist beim Baumbestand festzustellen. Ursprünglich sollten 5 Bäume erhalten und 33 Bäume neu gepflanzt werden. Im Rahmen der Baurealisierung konnten lediglich 3 Bäume erhalten werden. Es erfolgte jedoch eine Neupflanzung von 41 Bäumen. Die Gesamtsumme an erforderlichen Bäumen wird somit eingehalten. Auch die für die Parkplät-

ze erforderliche Baumanzahl ist aufgrund einer geänderten Stellflächenplanung im Vergleich zum rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 geringer und ist somit durch die 41 neu gepflanzten Bäume mit abgedeckt.

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

#### **2.3.1. Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung**

##### **2.3.1.1. Anforderungen und Maßnahmen einschließlich Festsetzungen und Pflanzlisten**

#### **Vermeidungsmaßnahmen**

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

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

#### **Schutzmaßnahmen**

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

#### **Textliche Festsetzung 4.5 Schutz zu erhaltender Bäume**

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

Für 5 im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 (Flurstück 1336, Flur 3, Gemarkung Ammendorf) vorhandene Bäume, die nicht zwingend gefällt werden müssen, wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB festgesetzt, dass diese dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind. Im Rahmen der Baumaßnahmen war sicherzustellen, dass die Bäume nicht beeinträchtigt werden. Die DIN 18920 und die RAS LP-4 war zu beachten. Die Baumaßnahmen sind bereits abgeschlossen. Im Zuge der Bauarbeiten konnten jedoch nur 3 der ursprünglich 5 Gehölze erhalten werden. Für die zusätzlich zu fällenden Bäume erfolgte eine Ersatzpflanzung von 3 standortgerechten Bäumen mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, StU 12-14 cm. Für die verbleibenden zu erhaltenden Bäume gilt die oben stehende Festsetzung weiterhin.

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

#### **Gestaltungsmaßnahme**

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

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

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

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

### **2.3.2. Maßnahmen zum speziellen Artenschutz**

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

### **2.3.3. Maßnahmen zum Immissionsschutz**

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

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

### **2.3.4. Sonstige Maßnahmen**

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

## **2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

## **2.5. Berücksichtigung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes und deren Wechselwirkungen**

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

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1. Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

##### **3.1.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Methodik)**

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

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

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

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

##### **3.1.2. Hinweise auf Schwierigkeiten**

Bei der Bearbeitung der Unterlagen traten keine nennenswerten Schwierigkeiten auf.

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

##### **3.2.1. Absicherung der Maßnahmen**

##### **3.2.2. Monitoringkonzept**

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

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

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden, d. h. die Stadt zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Die Überwachung (Monitoring) der Auswirkungen erfolgt in der Stadt Halle gemeinsam durch die Fachbereiche Planen und Umwelt. Ein Teil wird erfasst durch ohnehin vorgenommene Messungen und Erhebungen (wie Verkehrszählungen, Luftmessungen, Biotopkartierung, Luftbildbefliegung etc.), die im Rahmen regelmäßiger Umweltdatenerhebung und –berichterstattung durchgeführt werden. Dadurch ist auch die Betrachtung des planerischen Umfeldes gewährleistet. Waren starke Unsicherheiten bei den Prognosen der Auswirkungen oder waren grenzwertnahe Betroffenheiten zu erwarten, können gezielte Einzelüberprüfungen veranlasst werden. Wichtige Hinweise liefern auch Beschwerden und Hinweise von Bürgern.

Die Kontrolle soll spätestens 5 Jahre nach Verfahrensbeginn einsetzen, bei nichtstädtischen Vorhaben spätestens 5 Jahre nach Planreife. In der Regel werden innerhalb dieses Zeitraums auch die routinemäßigen Messungen und Erhebungen im Plangebiet vorgenommen.



Die planende Stelle (Fachbereich Planen) bleibt für das Monitoring verantwortlich und sammelt daher alle dahingehenden Informationen von anderen Fachbereichen, Behörden und Bürgern und fasst diese in der Verfahrensakte in einem Monitoringdokument zusammen. Dadurch ist gewährleistet, dass ggf. auftretende Probleme erkannt und die notwendigen Konsequenzen für künftige Planungen gezogen werden, um erhebliche nachteilige Umweltfolgen zu vermeiden.

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

### 3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 erweitert für das Sondergebiet Einzelhandel 3 (SO-EH3) das zulässige Sortiment, als Ergänzung zu den bisherigen Festsetzungen, um die Zulässigkeit des Sortimentes Bekleidung. Des Weiteren sind im SO-EH3 aufgrund der 1. Änderung auch gastronomische Angebote zulässig. Ergänzend wurde die Festsetzung „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze mit erforderlichen Erschließungswegen“, das Baufeld des Sondergebietes SO-EH3 und die zu erhaltenden Bäume aktualisiert.

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

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

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

### **3.4. Quellen und Gutachten**

#### Gesetze und Verordnungen

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

#### Literatur, Karten, sonstige Daten und Mitteilungen

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

- PLANUNGSBÜRO SVU DRESDEN (2015): Verkehrsuntersuchung Neubau Einkaufsmarkt Merseburger Straße in Halle (Saale). Stand: 07.08.2015. Unveröff. Gutachten.
- REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN für die Planungsregion Halle
- SCHUBOTH, JÖRG (2004): Kartiereinheiten zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) sowie zur Kartierung der nach § 37 NatSchG LSA besonders geschützten Biotop und sonstiger Biotop
- SÜDBECK, P., H.-G. BAUER, M. BOSCHERT, P. BOYE & W. KNIEF (2007): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 4. Fassung, Stand 30.11.2007. Berichte zum Vogelschutz 44: 23-81.
- UMWELTATLAS HALLE (2013) - Karte 8 Fledermausfluggebiete der Stadt Halle (Saale). Letzte Änderung: 31.07.2013  
[http://umweltatlas.halle.de/ua\\_text.asp?themen=stadtplan\\_grau+ua0801&layer=040108](http://umweltatlas.halle.de/ua_text.asp?themen=stadtplan_grau+ua0801&layer=040108)
- SVU DRESDEN (11.2019): Verkehrsuntersuchung Neubau Einkaufsmarkt Merseburger Straße in Halle (Saale), Einschätzung zu den Auswirkungen der 1. Änderung
- BBE HANDELSBERATUNG GMBH (09.08.2019): Wirkungsanalyse – Verlagerung des KIK-Textilfachmarktes in der Merseburger Straße in 01632 Halle (Saale)
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) in der Fassung vom Mai 2020, beschlossen am 28.10.2020 (Beschlussvorlage-Nr. VII/2019/00059)

### **3.5. Anlagen**

- *Anlage 1 - Übersichtsplan (unmaßstäblich)*

**Anlage 1 – Übersichtsplan (unmaßstäblich)**

