

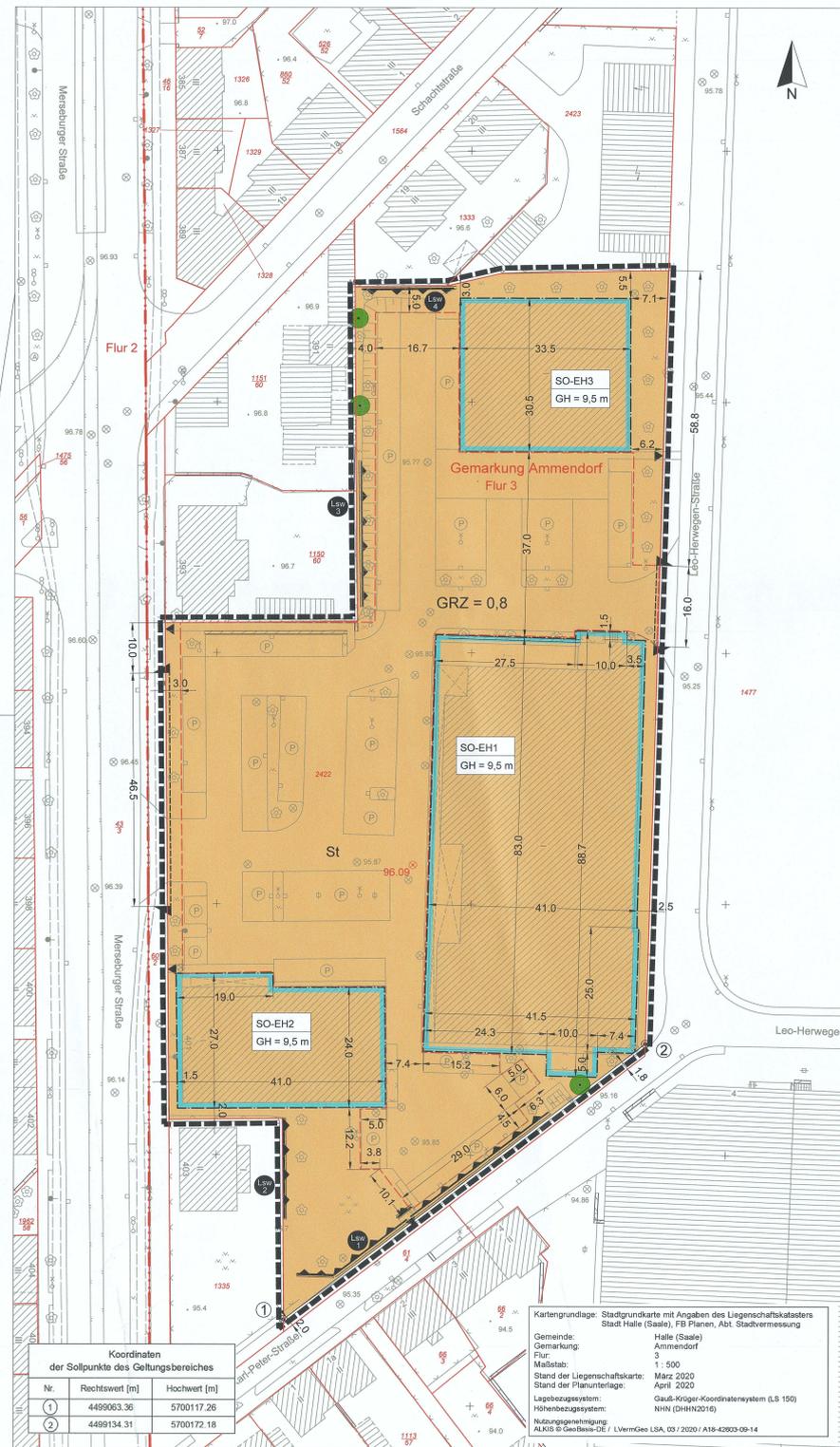


# STADT HALLE (SAALE)

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112.1

# "Nahversorgungszentrum Ammendorf - Merseburger Straße", 1. Änderung

## Teil A: Planzeichnung



## Planzeichenerklärung

- Festsetzungen**

Erläuterung der Nutzungsschablone:

z. B.

SO-EH1	Art der baulichen Nutzung
GH = 9,5 m	Gebäudehöhe

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

Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 1 BauNVO)

Zweckbestimmung: Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ = 0,8 Grundflächenzahl (§ 17 und § 19 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

Gebäudehöhe in Meter über Bezugspunkt

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)

Einfahrtbereich

Fußwegeanbindung

zu erhaltende Bäume

Sonstige Planzeichen

Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Nr. 24 BauGB)

hier: Lärmschutzwand mit Bezeichnung gemäß Schalltechnischem Gutachten

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze mit erforderlichen Erschließungswegen (§ 9 Abs. Nrn. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung: Stellplätze und erforderliche Erschließungswege (innere Erschließung)

Maßzahlen in Meter

z. B. 1,5

Bezugshöhe in Meter über Normalhöhennull (NNH) für Gebäudehöhenfestsetzung

z. B. 96,09

z. B. SO-EH 1

Bezeichnung des Baufeldes
- Planzeichen der Kartengrundlage (ausgewisse und beispielhaft)**
  - Nichtöffentliches Gebäude
  - Wirtschaftsgebäude
  - Böschung
  - Mauer
  - Zaun
  - Baum
  - Höhenpunkt mit Höhentext in Meter über Normalhöhennull (NNH)
  - Flurgrenze
  - Flurstücksgrenze
  - Flurstücksnummer
  - Sollpunkt des Geltungsbereichs mit Nummerierung
  - Mast

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

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

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 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 Sortimentenliste in der Fassung vom 27.05.2015 sowie der Versorgung der Bevölkerung dienende Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Einrichtungen.

#### Hallesche Sortimentenliste (Auszug)

Nahversorgungsrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Back- und Fleischwaren	Angler- und Jagdartikel
Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel	Bathware/Matratze
Gewürze	Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware)
Nahrung- und Genussmittel	Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
pharmazeutische Artikel, Reformwaren	Fahrräder und technisches Zubehör
Schulbücher	Farb- und Lacke
Topfpflanzen (Zimmerpflanzen) (Blumenteile und Vasen (Indoor))	Klempnerarbeiten
Zubehörsortimente	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Zentrenrelevante Sortimente	Möbel
Bekleidung	Tapeten
Angler- und Jagdartikel	Teppiche (Einzelware)
Bathware/Matratze	Zoologische Artikel, lebende Tiere
Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware)	
Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)	
Fahrräder und technisches Zubehör	
Farb- und Lacke	
Klempnerarbeiten	
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel	
Möbel	
Tapeten	
Teppiche (Einzelware)	
Zoologische Artikel, lebende Tiere	

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)

- Maximal zulässige Gebäudehöhe
- 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.
- Fahnenmaste, ein Pylon und eine Einfahrtsstele sind bis zu einer maximalen Höhe von 8,00 m zulässig.
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)

In dem an der Merseburger Straße markierten Ein- und Ausfahrtbereich ist eine Zufahrt in einer Breite von maximal 20 m zulässig.

#### 4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünordnerische Festsetzungen) (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

- Pflanzung von 33 hochstämmigen Laubbäumen**  
Es wird das Anpflanzen und die dauerhafte Erhaltung von 33 hochstämmigen Laubbäumen festgesetzt. Der Abstand zwischen 2 Bäumen muss mindestens 10 m betragen. Für die straßenbegleitenden Bäume entlang der Merseburger Straße und der Leo-Herwegger-Straße wird die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., aus extra weitem Stand, mit Ballen, SU 16-18 cm festgesetzt. Für alle weiteren im Plangebiet zu pflanzenden Bäume wird die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, SU 12-14 cm festgesetzt. Die Größe der Baumstämme wird auf mindestens 6 m<sup>2</sup> festgesetzt. Geringfügige Abweichungen der Pflanzstandorte sind zulässig.
- Stellplätze**  
Für die Flächen für Stellplätze wird die Pflanzung von je einem kleinkronigen Laubbäumchen 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 Baumsatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung. Für die den Stellflächen räumlich zugeordneten Baumpflanzungen (Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, SU 12-14 cm) sind mindestens 5 verschiedene Arten aus folgender Liste zu verwenden:
  - Kegel-Feldahorn (Acer campestre, Elsrjck)
  - Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus, Fastigiata)
  - Kleinkronige Winterlinde (Tilia cordata, Francho)
  - Blumen-Esche (Fraxinus ornus)
  - Hopfen-Buche (Ostrya carpinifolia)
  - Japanische Zierkirsche (Prunus serrulata, Amanogawa)
  - Purpur-Erie (Alnus spathulata)
  - Stadt-Linde (Tilia cordata 'Revolvo')

Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 zu befestigen.

- Nicht überbaubare Fläche:**  
Die nicht überbaubaren Flächen sind, sofern sie nicht durch Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO belegt sind, mit einer Rasenmischung oder Bodendeckern zu versehen und dauerhaft zu erhalten.
- Begründung der Lärmschutzwand LSW 1**  
Zwischen LSW 1 und Karl-Peter-Straße sind alle 5 m geeignete Klettergehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Schutz zu erhaltender Bäume**  
Bäume, die nicht zwingend gefällt werden müssen, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust eines Baumes ist eine Ersatzpflanzung mittels eines standortgerechten Baumes in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, SU 12-14 cm durchzuführen.

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

##### 5.1 Es werden folgende Lärmschutzwände festgesetzt:

- LSW 1 - straßenbegleitende Lärmschutzwand - südliche Grundstücksgrenze und abgewinkelt: Höhe: 3,50 m, Länge: 60 m, erforderliche Schallsorption auf der Straßenseite (Karl-Peter-Straße) >= 4 dB < 8 dB (Schallsorptionsgrad 0,60 bis 0,85)
- LSW 2 - Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Merseburger Straße 402, 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 Schlachtstraße 19, Höhe: 2,50 m, Länge: 18,00 m, Absorption nicht erforderlich

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

##### 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 45681 sein.

Tabelle: maximal zulässige Schalleistungspegel der technischen Anlagen

EZ	Schallquelle	Höhe (1)	Art der Schallquelle	max. zulässige Schalleistg. (2)	
				L <sub>WA,avg</sub> tags (dB(A))	L <sub>WA,avg</sub> 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

- Höhe über Gelände zum akustischen Mittelpunkt der Schallquelle
- Max. zulässige Schalleistung tags zw. 6:00 Uhr und 22:00 Uhr und nachts zw. 22:00 Uhr und 6:00 Uhr

## Verfahrensvermerke

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

Halle, den 28.04.2021

Oberbürgermeister

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

Halle, den 28.04.2021

Oberbürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 18.12.2019 mit der Auforderung zur Äußerung auch bezüglich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltsprache nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Halle, den 28.04.2021

Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat am 15.07.2020 den Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 mit der Begründung einschließlich Umweltbericht zur Offenlage bestimmt.

Halle, den 28.04.2021

Oberbürgermeister

Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 bestehend aus Plan 1: der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und Plan 2: Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom 03.03.2020 bis 13.06.2020 während der Öffnungszeiten des Technischen Rathauses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 28.08.2020, im Amtsblatt Nr. 17, bekannt gemacht worden.

Halle, den 28.04.2021

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.03.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Halle, den 28.04.2021

Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 24.03.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Halle, den 28.04.2021

Oberbürgermeister

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1, bestehend aus Plan 1: der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und Plan 2: Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht, wurde am 28.03.2021, vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Halle, den 28.04.2021

Oberbürgermeister

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

Halle, den 14.06.2021

Fachbereich Städtebau und Bauordnung  
Abt. Stadtvermessung

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.

Halle, den 23.04.2021

Fachbereich Städtebau und Bauordnung

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

Halle, den 28.04.2021

Oberbürgermeister

Den Beschluss, die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 als Satzung zu erlassen, sowie die Stelle, bei der die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans während der Dienststunden von jedermann auf Dauer eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 14.06.2021, im Amtsblatt Nr. 34, ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung im Sinne des § 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Möglichkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) im Sinne des § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Weiterhin wurde auf die Rechtsfolgen nach § 8 Abs. 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) hingewiesen.

Die Satzung ist am 14.06.2021 in Kraft getreten.

Halle, den 16.06.2021

Oberbürgermeister

### RECHTSGRUNDLAGEN

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom 24.03.2021, die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf - Merseburger Straße“ bestehend aus den Plänen 1 und 2

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

erlassen.

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

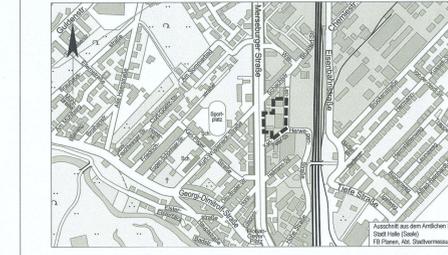
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Der Satzung ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt.

Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Rechtsnormen und normierten Rechtsquellen z. B. DIN-Normen und weitere technische Regelwerke können im Fachbereich Städtebau und Bauordnung, im Technischen Rathaus, Hansering 15, im 5. Obergeschoss, im Zimmer 519 eingesehen werden.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 tritt der am 11.11.2017 in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 112.1 für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 außer Kraft.



## STADT HALLE (SAALE)

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

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

Planungsbüro: KGS  
Stadtplanungsbüro Heik GmbH  
Kupferstraße 1  
99441 Meiningen

Aktualitätsstand der Planung: 03. November 2020

Gemarkung: Ammendorf

Flur: 3

Maßstab: 1:500

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

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.