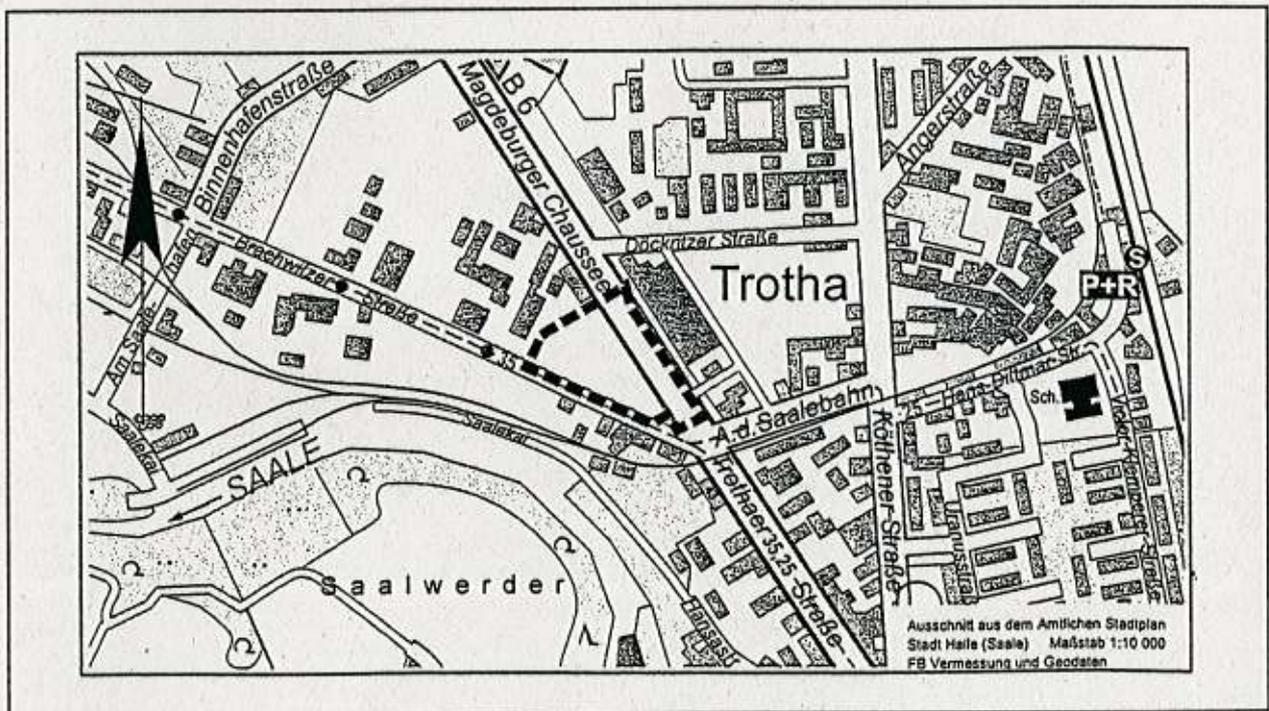




# STADT HALLE (SAALE)

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 117 Halle – Trotha, SB Warenhaus Magdeburger Chaussee



## Begründung

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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Erfordernis der Planaufstellung</b>	<b>2</b>
1.1 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	2
1.2 Änderung des Flächennutzungsplanes	3
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
<b>4. Umweltverträglichkeitsprüfung</b>	<b>3</b>
<b>5. Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
5.1 Eigentumsverhältnisse	4
5.2 Baubestand	4
5.3 Natur und Landschaft	4
5.4 Verkehrstechnische Erschließung	7
5.5 Stadttechnische Erschließung	7
<b>6. Planungskonzept</b>	<b>7</b>
6.1 Städtebauliches Zielkonzept	7
6.2 Grünordnerisches Zielkonzept	7
6.3 Verkehrskonzept	7
<b>7. Begründung der wesentlichen Festsetzungen</b>	<b>8</b>
7.1 Art, Maß und Umfang der Nutzung	8
7.2 Überbaubare Flächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen	11
7.3 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	11
7.4 Immissionsschutz	11
7.5 Grünordnung	12
7.6 Verkehrserschließung	12
<b>8. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>13</b>
<b>9. Stadttechnische Erschließung</b>	<b>14</b>
<b>10. Flächenbilanz</b>	<b>14</b>
<b>11. Planverwirklichung</b>	<b>14</b>
<b>12. Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>15</b>

<b>Anlagen</b>	Anlage 1	Übersichtsplan
	Anlage 2	Freiflächen- und Gestaltungsplan
	Anlage 3	Gebäudeansichten

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

### 1.1 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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

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

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

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

Für die derzeit zum überwiegenden Teil brachliegende Fläche hat die BADENIABAU GmbH an die Stadt den Antrag zur Errichtung eines SB-Warenhauses mit 5.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, darunter ein Getränkefachmarkt mit ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie ergänzende Handels- und Dienstleistungseinrichtungen mit ca. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gestellt.

Die Auswirkungen eines SB-Warenhauses am Standort Trotha (Magdeburger Chaussee) wurden in einem Einzelhandelsgutachten der GMA aus dem Jahre 1999 / 2000 untersucht. Das Gutachten hat für die Stadt und insbesondere für den Stadtbezirk Nord noch einen rechnerischen Bedarf an Verkaufsfläche im Vergleich mit den anderen Stadtbezirken vor allem für Waren des kurzfristigen Bedarfsegmentes (d.h. Lebensmittel, Drogerieartikel etc.) in einer Größenordnung von ca. 2.000 bis 3.000 m<sup>2</sup> festgestellt. Größer ist nach Einschätzung der Gutachter gesamtstädtisch gesehen der Ansiedlungsspielraum für Waren des mittelfristigen Bedarfes. In dem Gutachten wird weiter ausgeführt, dass der genannte Ansiedlungsspielraum standörtlich bedingt ist und an geeigneten Standorten unter Berücksichtigung der Sortimentszusammensetzung auch größere Verkaufsflächen vertretbar sind. Die Gutachter haben empfohlen, diesen Ansiedlungsspielraum an Verkaufsflächen in den laut Zentrenkonzept im genehmigten Flächennutzungsplan festgelegten Nahversorgungszentren, insbesondere im C-Zentrum in Trotha, zu realisieren.

Dieses Zentrum lässt sich aber an dem geplanten Standort aus Gründen, die die Stadt nicht zu vertreten hat, nicht umsetzen.

Im Interesse der auch von den Einwohnern des Stadtteils Trotha eingeforderten quantitativen und qualitativen Verbesserung des Angebotes an Waren und Dienstleistungen in dem Stadtteil und darüber hinaus im Stadtbezirk Halle-Nord wurde seitens der Stadt dem Antrag der BADENIABAU GmbH stattgegeben.

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

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens und zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Erschließung ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

## 1.2 Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Gebietscharakter des Plangebietes entspricht zur Zeit dem eines Gewerbegebietes. Im Flächennutzungsplan war das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Aufgrund der vorgesehenen neuen Nutzung war die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ im Flächennutzungsplan erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Die genehmigte Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 7 „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel in Halle-Trotha“ wurde im Amtsblatt vom 27.08. 2003 bekannt gemacht.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

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

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

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke:

Gemarkung Trotha

Flur 7,	Flurstück	9 (anteilig)
Flur 8,	Flurstücke	2/31 (anteilig), 5, 15 (anteilig)
Flur 11,	Flurstücke	26, 28/2 (anteilig).

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 2,5 ha. Die Flächen befinden sich überwiegend in Privateigentum mit Ausnahme der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

## 3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

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

Das Areal wurde im Flächennutzungsplan der Stadt Halle als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die beabsichtigte bauliche Entwicklung erforderte die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wurde deshalb parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt. Die genehmigte Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 7 „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel in Halle-Trotha“ wurde im Amtsblatt vom 27.08. 2003 bekannt gemacht.

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

## 4. Umweltverträglichkeitsprüfung

Lt. der Anlage 1 zum UVPG ist für das geplante Vorhaben (SB-Warenhaus) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Daher wurde eine überschlägige Prüfung dahingehend durchgeführt, ob das geplante Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

hat. Die Prüfung erfolgte anhand der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien, die die Merkmale des Vorhabens, den Standort und die Merkmale der möglichen Auswirkungen des Vorhabens erfassen. Zur Feststellung der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens war im Rahmen des sogenannten „Screening“-Verfahren zu entscheiden, ob entsprechend den Auswahlkriterien der Anlage 2 zum UVPG im Einzelfall eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

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

## **5. Bestandsaufnahme**

### **5.1 Eigentumsverhältnisse**

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 24.500 m<sup>2</sup>. Davon sind 20.000 m<sup>2</sup> private Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers und ca. 4.500 m<sup>2</sup> städtisches Eigentum. Die städtische Fläche umfasst die öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere die angrenzende Straße Magdeburger Chaussee.

### **5.2 Baubestand**

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

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

Das Plangebiet selbst stellt sich zur Zeit als Brache dar.

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

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

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

### **5.3 Natur und Landschaft**

#### *Naturraum*

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

#### *Schutzgut Boden*

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

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

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

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

Den tieferen Untergrund bilden Sedimente und Porphyre des Permokarbon.

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

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

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

Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten vom 27.12. 2000 vor. Hierbei wurden 20 Rammkernsondierungen und 2 schwere Rammsondierungen durchgeführt.

Die anstehenden Böden sind laut Altlastengutachten vom 11.12. 2000 überwiegend nicht bis gering belastet. Die Messwerte der Proben lagen unter den entsprechenden Prüfwerten.

#### *Schutzgut Wasser*

Im Bebauungsplangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächste Gewässer ist in ca. 150 m südwestlich die Saale.

Grundwasser wurde bis zur maximalen Endteufe der Sondierung (5 m) nicht angetroffen. Auf dem Grundstück wurde in der Vergangenheit eine Brunnenbohrung niedergebracht. Dabei wurde der Grundwasserspiegel bei 8 m Tiefe noch nicht erreicht.

Mit dem Anstieg des Grundwasserspiegels ist nicht zu rechnen.

Laut oben angeführtem Altlastengutachten geht vom Grundstück keine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser aus.

#### *Schutzgut Klima/Luft*

Das Regionalklima liegt im Übergangsbereich der niederschlagsarmen Leelagen zum Harz und dem niederschlagsreichen Binnenlandklima der Leipziger Tieflandsbucht. Es ist ein sommerwarmes feuchtgemäßigtes Klima mit ganzjährigen Niederschlägen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Raum mit einer sehr hohen klimatisch-lufthygienischen Ausgleichsfunktion bzw. mit hoher Empfindlichkeit einer Nutzungsintensivierung.

#### *Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften*

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

Im mittleren Teil des Plangebietes zwischen Magdeburger Chaussee und Brachwitzer Straße befindet sich eine Hofanlage mit ehemaliger Wohnbebauung.

Insgesamt ist dieser Teil des Plangebietes stark eutrophiert. Entlang der ehemaligen Wege innerhalb der Höfe sind Reste eines Scherrasens zu finden. Der wesentliche Anteil unver-

siegelter Fläche im Hofkomplex wird jedoch vom Brennesselsaum (Urtico-Convolvuletum) und Holundergebüsch eingenommen. Das Vegetationsbild wird insgesamt von spontan aufkommendem Schwarzen Holunder beherrscht.

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

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

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

Auf den ehemaligen Gewerbeflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes kommt die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) vor.

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

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

#### *Schutzgebiete /-objekte*

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

#### *Zusammenfassende Bewertung*

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

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

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

## 5.4 Verkehrstechnische Erschließung

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

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

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

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

## 5.5 Stadttechnische Erschließung

Da das Gebiet bis vor wenigen Jahren noch gewerblich genutzt wurde, stellt die stadttechnische Erschließung kein Problem dar. Die für das Bauvorhaben erforderlichen Medienträger (Trinkwasser, Abwasser, Gas, Elektroenergie) befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Sofern erforderlich, sind bestehende Leitungen zu erneuern oder hinsichtlich der Kapazitäten zu verändern.

## 6. Planungskonzept

### 6.1 Städtebauliches Zielkonzept

Mit dem Neubau eines SB-Warenhauses auf der Brachfläche an der Magdeburger Chaussee soll ein städtebaulicher Missstand, eine vorhandene und z.T. mit Ruinen bestandene Brachfläche, beseitigt werden. Diesem Ziel kommt in diesem wichtigen Stadteingangsbereich eine besondere Bedeutung zu. Mit dem Baukörper des SB-Warenhauses erfährt das Gewerbe- und Industriegebiet Trotha eine bauliche Abrundung und Aufwertung, die zugleich auch ein weiterer Anstoß sein soll für die allmählich intensivere Wiedernutzung dieses traditionellen Gewerbeareals in der Stadt Halle.

Gleichzeitig soll mit dem SB-Warenhaus ein Beitrag zur qualitativen und quantitativen Angebotsverbesserung geleistet werden.

### 6.2 Grünordnerisches Zielkonzept

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

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

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

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

### 6.3 Verkehrskonzept

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

Die Hapterschließung für den Kundenverkehr (Pkw) soll demnach über eine neu herzustellen

lende Zufahrt über die Magdeburger Chaussee erfolgen. Dabei sollen die Abbiegebeziehungen vorerst unsignalisiert und in allen Richtungen zugelassen werden. Über die Aufrechterhaltung der Linksabbiegebeziehungen aus dem Gebiet heraus ist im Weiteren zu entscheiden. Die Ein- und Ausfahrt als Linksabbieger an der Magdeburger Chaussee wurde erst auf Grund der verkehrsentlastenden Wirkung der Fertigstellung der Bundesautobahn A 14 möglich.

Mit dem Vorhabenträger wurde eine Vereinbarung getroffen, die diesen zur nachträglichen Errichtung einer Lichtzeichenanlage (Teilsignalisierung) für den Bedarfsfall innerhalb einer festgelegten Frist verpflichtet. Sollte dieser Bedarfsfall eintreten, entfällt zwangsweise die aus dem Plangebiet herausführende Linksabbiegebeziehung.

Die Aufrechterhaltung der Linksabbiegebeziehung in das Gebiet unterliegt der langfristigen städtischen Planung.

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

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

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

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

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

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

## **7. Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

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

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

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde als bauliche Nutzung ein Sondergebiet festgesetzt. Für die Errichtung des SB-Warenhauses, einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb, ist die Ausweisung eines Sondergebietes eine Voraussetzung.

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

Die Auswirkungen eines SB-Warenhauses am Standort Trotha (Magdeburger Chaussee) wurden in einem Einzelhandelsgutachten der GMA aus dem Jahre 1999 / 2000 untersucht. Das Gutachten hat für die Stadt und insbesondere für den Stadtbezirk Nord einen rechnerischen Bedarf an Verkaufsfläche im Vergleich mit den anderen Stadtbezirken vor allem für Waren des kurzfristigen Bedarfsegmentes (d.h. Lebensmittel, Drogerieartikel etc.) in einer

Größenordnung von ca. 2.000 bis 3.000 m<sup>2</sup> festgestellt. Größer ist nach Einschätzung der Gutachter gesamtstädtisch gesehen der Ansiedlungsspielraum für Waren des mittelfristigen Bedarfes. In dem Gutachten wird weiter ausgeführt, dass der genannte Ansiedlungsspielraum standörtlich bedingt ist und an geeigneten Standorten unter Berücksichtigung der Sortimentszusammensetzung auch größere Verkaufsflächen vertretbar sind. Die Gutachter haben empfohlen, diesen Ansiedlungsspielraum an Verkaufsflächen in dem laut Zentrenkonzept im genehmigten Flächennutzungsplan festgelegten Nahversorgungszentrum, insbesondere im C-Zentrum in Trotha, zu realisieren.

Dieses Zentrum lässt sich aber an dem geplanten Standort aus Gründen, die die Stadt nicht zu vertreten hat, nicht umsetzen. Die BADENIABAU GmbH hat Verhandlungen mit dem Ziel geführt, ein SB-Warenhaus an diesem Standort zu errichten. Die Verhandlungen scheiterten. Als Alternativstandort für das SB-Warenhaus wurde deshalb vom Vorhabenträger der Standort an der Magdeburger Chaussee, ca. 500 m von der nächstgelegenen Wohnbebauung (Wohnstadt Nord) entfernt, gewählt.

Im Interesse der auch von den Einwohnern Trothas eingeforderten quantitativen und qualitativen Verbesserung des Angebotes an Waren und Dienstleistungen in dem Stadtteil und darüber hinaus im Stadtbezirk Halle-Nord wurde seitens der Stadt dem Antrag der BADENIABAU GmbH stattgegeben, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um am Standort Magdeburger Chaussee ein SB-Warenhaus mit 5.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu errichten. Außerdem soll mit dem Neubau des Gebäudekomplexes auf der Gewerbebrache an der Magdeburger Chaussee dieser wichtige Städteingangsbereich aufgewertet und damit ein Anstoß für die weitere Entwicklung des Gewerbegebietes Trotha gegeben werden. Diese Aufwertung entspricht auch den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle aus dem Jahre 1998 enthielt im Erläuterungsteil den Plan Einzelhandel / Zentren. Diesem Plan lag das Leitbild einer dezentralen Versorgungsstruktur zu Grunde. Mit dem Aufbau eines polyzentrischen Systems in der Stadt Halle sollte nach den damaligen Zielen den erhöhten Anforderungen in der verbrauchernahen Versorgung Rechnung getragen und zugleich ein Beitrag zur Entlastung des Stadtzentrums geleistet werden. Neben den Zentren sollten sogenannte Nahversorgungsbereiche in den Wohngebieten und großflächige Einzelhandelsstandorte an den Hauptverkehrsstraßen das Versorgungsangebot ergänzen. Im Stadtteil Trotha sollte in dem überwiegend gewerblich genutzten Dreieck zwischen Trothaer Straße, Köthener Straße und der Straße An der Saalebahn ein C-Zentrum entwickelt werden. Die Fläche an der Trothaer Straße /Ecke Oppiner Straße, auf der ein Vorhabenträger ein Wohn- und Geschäftshaus im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes errichten wollte, sollte dazu einbezogen werden. Der Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich, als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dar. Das C-Zentrum Trotha sollte als Grundversorgungszentrum über den Stadtteil Trotha hinaus den Bedarf von mindestens 20.000 Einwohnern im Einzugsgebiet im Wesentlichen mit Waren und Dienstleistungen des periodischen Grundbedarfes decken.

Die Rahmenbedingungen für die Umsetzung dieses Zentrenkonzeptes haben sich in den letzten Jahren deutlich verändert. Die Probleme der schrumpfenden Stadt sowie die strukturellen Veränderungen im Bereich des Einzelhandels erfordern eine Anpassung des Konzeptes der städtischen Zentren an diese aktuellen Gegebenheiten. Bzgl. Trotha ist zu beachten, dass sich das Zentrum nicht in dem Maße entwickelt hat wie geplant. Bedingt u. a. auch durch die stagnierende und geringfügig rückläufige Einwohnerzahl in Trotha blieb das Zentrum im Bereich der Endhaltestelle im Ansatz stecken und geht über eine Wirkung als Nahversorger für die umliegenden Wohngebiete nicht hinaus. Das 1991 begonnene Aufstellungsverfahren für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 20 Geschäftshaus in Halle-Trotha, Trothaer Straße / Oppiner Straße konnte bis zum heutigen Tag nicht abgeschlossen werden. Es ist vorgesehen, den Aufstellungsbeschluss für diesen Vorhaben- und Erschließungsplan zurückzunehmen und den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern (denkbar wäre Mischbaufläche). Gleichsam als Ersatz für dieses nicht zu realisierende Zentrum soll das SB-Warenhaus am Standort Magdeburger Chaussee ergänzend zu den vorhandenen Nahversorgungsstrukturen (Lebensmittelmarkt EDEKA, Jupiterstraße und PLUS-Markt,

Köthener Straße) die Einwohner von Trotha, Seeben, Giebichenstein, des Paulusviertels, und darüber hinaus von Teilen des Saalkreises mit Waren des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfes (im Niedrigpreissegment) versorgen.

Laut Gutachten der GMA ist durch das SB-Warenhaus eine Umsatzverteilung zu Lasten bestehender Lebensmittelmärkte im Kerneinzugsbereich (= Verdrängungswettbewerb) zu erwarten. Existenzgefährdende Wirkungen und damit negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Wirkungen sind laut GMA deshalb wahrscheinlich. Das heißt mit anderen Worten, dass Geschäftsveränderungen durch Umstrukturierungen aber auch Geschäftsschließungen im Einzugsbereich des Vorhabens die Folge sein werden.

Durch die Festsetzung eines Sondergebietes soll dennoch die Voraussetzung geschaffen werden, ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben an dem Standort Magdeburger Chaussee zu realisieren. Der Einzugsbereich des Standortes geht dabei über den Stadtteil Trotha hinaus. Für Einzelhandelseinrichtungen dieser Art rechnet man einen Einzugsbereich, bei dem von Pkw-Kunden Fahrzeiten von ca. 30 min akzeptiert werden. Mit dem SB-Warenhaus wird der Kaufkraftabfluss aus der Stadt in das Umland eingeschränkt und dadurch Kaufkraft zurückgewonnen. Die Stadt kommt damit ihrer oberzentralen Versorgungsfunktion nach. Mit dieser Standortentscheidung wird außerdem einer Forderung der Einwohner nach einem qualitativ und quantitativ besseren Angebot Rechnung getragen, die sowohl in der Bürgerversammlung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung als auch bei späteren Stadtteilkonferenzen in Trotha deutlich zum Ausdruck kam. Die Bürger sind dafür sogar bereit, die etwas größere Entfernung zu der Einzelhandelseinrichtung in Kauf zu nehmen.

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass ein SB-Warenhaus mit der dieser Betriebsform eigenen Sortimentsstruktur selbst nicht in Konkurrenz zum innerstädtischen Einzelhandel tritt. Begrenzte negative Auswirkungen auf das A-Zentrum Innenstadt sind laut Gutachter jedoch aufgrund des Agglomerationseffektes des SB-Warenhauses mit den bereits vorhandenen Fachmärkten in Trotha nicht auszuschließen. Da es sich bei diesen Fachmärkten aber ausschließlich um Einzelhandelsbetriebe mit gemeinhin als nichtinnenstadtrelevant bezeichneten Sortimenten handelt (Baumarkt, Teppichmarkt, Lebensmitteldiscounter, Tierfutter, Autoersatzteile, Möbel und Einrichtung), werden aus der Sicht der Stadt die im Gutachten erwähnten eventuellen begrenzten negativen Auswirkungen auf die Innenstadt als zu vernachlässigend eingestuft, zumal die erwähnte Agglomerationswirkung durch die ungünstige lagemäßige Verteilung der Einzelhandelsbetriebe an der Trothaer Straße und an der Magdeburger Chaussee nicht ausgeprägt ist.

In einer frühen Phase in dem Prozess der Neufassung des Zentrenkonzeptes wurde die Stadt mit Anträgen für drei großflächigen Einzelhandelsvorhaben in Trotha, am Dessauer Platz und an der Merseburger Straße konfrontiert, die nicht mit dem im genehmigten Flächennutzungsplan enthaltenen Zentrenkonzept konform gehen. Bereits damals war aber erkennbar, dass dieses Zentrenkonzept der Überarbeitung bedarf. Die Anträge zu den drei Vorhaben spiegeln die allgemeinen Trends im Einzelhandel wieder, wie z. B. den Trend zu immer größeren Verkaufsflächen, die sich in die gewachsenen Zentren nicht oder nur schwer integrieren lassen. In einer gutachterlichen Stellungnahme der GMA vom Mai 2002 wurden die drei Standorte erneut bewertet und unter Berücksichtigung der möglichen Auswirkungen insbesondere für die vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen in den Kerneinzugsbereich empfohlen, die Standorte Trotha und Dessauer Platz nicht zu realisieren. Dem Standort Merseburger Straße wurde eine größere Verträglichkeit attestiert. In dem Gutachten der GMA vom November 2002 wurden im Bestand deutlich mehr Zentren festgestellt, als in dem Zentrenkonzept im genehmigten Flächennutzungsplan enthalten sind. Die Empfehlungen des Gutachters zur Entwicklung von Zentren wurden einer ersten Bewertung unterzogen. Daraus abgeleitet wurde seitens der Verwaltung ein Vorschlag für eine Neufassung des Zentrenkonzeptes für die Stadt erarbeitet. Dabei konnten nicht alle von den Gutachtern als städtische Zentren im Bestand anerkannten Standorte bleiben und Aufnahme in das Zentrenkonzept finden. Die GMA hatte bereits selbst eingeschätzt, dass nicht alle derzeit festgestellten Zentren, vor allem die kleineren Nahversorgungszentren (D-Zentren), überlebensfähig sein werden. Gerade unter dem Gesichtspunkt einer Investitionssteuerung im Zusammenhang mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung muss die Stadt sich deshalb auf

die bestands- und entwicklungsfähigen Zentren konzentrieren. Das geplante C-Zentrum und derzeitige D-Zentrum in Trotha an der Köthener Straße gehört zu den Zentren, denen keine Überlebensfähigkeit attestiert wurde. In der Neufassung des Zentrenkonzeptes wird der Standort Merseburger Straße aufgrund seiner integrierten Lage Teil eines städtischen Zentrums sein, während die beiden Standorte Dessauer Platz und Trotha als großflächige Einzelhandelsstandorte ergänzend zu den Zentren Versorgungsfunktionen für die Einwohner der Stadt übernehmen. Die Stadt reagiert damit auf die strukturellen Veränderungen im Einzelhandel, vor allem im Bereich der Nahversorgung.

Im Ausgleich zu dieser Neuaufnahme von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel in den Flächennutzungsplan und im Zuge der Neubewertung der städtischen Zentren werden bestehende Flächen reduziert. Dies wird in Büschdorf der Fall sein und in Trotha. In Trotha erfolgt diese Änderung im Nachgang der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den nicht zur Realisierung gekommenen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 20 für ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben.

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

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

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

## 7.2 Überbaubare Flächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

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

## 7.3 Stellplätze

Die Stellplätze sind standörtlich festgesetzt. Im Interesse des Erhaltes und der Gestaltung der verbleibenden nicht zu bebauenden Grundstücksteile als Grünflächen sollen Stellplätze nur an diesen Standorten zulässig sein. Danach können ca. 300 Stellplätze errichtet werden.

## 7.4 Immissionsschutz

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

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

Den negativen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung wird dadurch begegnet, dass die Anlieferung für das SB-Warenhaus im Bereich der Brachwitzer Straße nur in der Zeit zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr zu erfolgen hat. Ausgenommen von dieser Regelung ist die Belieferung des Bäckers und der Fleischerei. Deren Lieferzone liegt an der der Magdeburger Chaussee zugewandten Gebäudeseite und damit im Schallschatten, so dass keine Beeinträchtigungen für die Wohnbebauung an der Brachwitzer Straße auftreten. Deshalb kann die Anlieferung hier auch vor 6.00 Uhr erfolgen.

## 7.5 Grünordnung

Die entlang der Magdeburger Chaussee vorhandene Baumhecke wird erhalten, da ein Verlust nur über einen längeren Zeitraum regeneriert werden kann. Die bestehenden Bäume (Berg-, Spitz-, Eschen-Ahorn, sowie Gemeine Esche) entlang der Magdeburger Chaussee werden im Zuge des Neubaus durch 6 Bäume (*Acer pseudoplatanus* „Rotterdam“) ergänzt. Die Anordnung von Bäumen in der Brachwitzer Straße erfolgte aus gestalterischen Gründen sowie zur Abgrenzung der Parkflächen von der vorhandenen Wohnbebauung, und zur Minimierung von Lärmbelastigungen. Der im Randbereich befindliche Eschenahorn-Baum wird erhalten. Durch die Anpflanzung von 21 neuen Bäumen (*Quercus petraea*) wird ein Alleecharakter erzeugt. Für Bereiche ohne Parkstände sind Stiel-Eichen (*Quercus robur*) oder Trauben-Eichen (*Quercus petraea*) zu pflanzen.

Für die Gestaltung und Beschattung der Parkstände werden 30 Bäume gepflanzt. Als Baumarten können Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Eschen (*Fraxinus excelsior*), eventuell auch Sand-Birken (*Betula pendula*) zum Einsatz kommen.

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

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

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

Da der für den Eingriff erforderliche Ausgleich auf dem Grundstück des Vorhabenträgers nicht ausreichend geschaffen werden kann, sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Als geeignete Standorte wurden in Abstimmung der Stadt mit dem Vorhabenträger die Schulhöfe der Grund- und Sekundarschule Trotha sowie der Schulhof des Gymnasiums und der Grundschule Hanns Eisler in Trotha und ein angrenzender Bereich ausgewählt. Über Art und Umfang der Maßnahmen gibt es eine Regelung im Durchführungsvertrag.

## 7.6 Verkehrserschließung

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

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

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

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

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

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

## 8. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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

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

### *Eingriffsbeschreibung (Konfliktanalyse)*

Die zurückliegende langjährige Nutzung für Gewerbe- und Wohnzwecke hat das für die Bebauung vorgesehene Grundstück geprägt. Es besteht heute im wesentlichen aus mit Bauschutt aufgefüllten teilversiegelten Flächen mit leerstehenden und z. T. ruinösen Gebäuden. Nachdem die Nutzung aufgegeben wurde, haben sich im Zuge der Sukzession verschiedene Pflanzenarten angesiedelt. Im Gebiet sind allerdings keine seltenen oder gefährdeten Pflanzen anzutreffen.

Der Neubau des SB-Warenhauses mit ausgedehnten Stellplatzflächen führt zu einem weitgehenden Verlust dieser Sukzessionsvegetation.

Das Vorhaben ist in seiner Wirkung als Eingriff zu werten.

### *Maßnahmenkonzept zur Vermeidung und zum Ausgleich*

Zur Kompensation des Eingriffes sind Maßnahmen erforderlich, die zur Verminderung der Eingriffe bzw. zum Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen beitragen sollen.

Diese Maßnahmen sollen dabei in einem funktionellen und ökologischen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen.

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

- Maßnahme 1 Pflanzung von insgesamt 84 Bäumen der Qualität 18-20 cm Stammumfang, 3x verpflanzt, entlang der Magdeburger Straße und der Brachwitzer Straße zur Ergänzung bzw. Schaffung eines Alleecharakters sowie im Bereich der Stellplätze
- Maßnahme 2 Anlage eines Pflanzstreifens entlang der Magdeburger Chaussee und der Brachwitzer Straße auf dem Grundstück des Vorhabenträgers sowie Pflanzungen im Bereich der Stellplätze;  
Anpflanzung von flächenhaften Bodendeckern (4 bis 5 Pflanzen pro m<sup>2</sup>) bzw. Rasenansaat
- Maßnahme 3 Flächenhafte Gehölzpflanzung an der Südostecke des Grundstückes des Vorhabenträgers an der Grenze zur Wohnbebauung sowie im Bereich der Anlieferungszufahrt an der Brachwitzer Straße;  
Anpflanzung von Gehölzen (mindestens 2 Sträucher je m<sup>2</sup>, 2x verpflanzt, 60-80 cm Wuchshöhe)
- Maßnahme 4 Dauerhafte Begrünung von Fassadenabschnitten.

Diese Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes reichen jedoch nicht aus, um den Eingriff auszugleichen. Deshalb sind weitere Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Als geeignete Standorte wurden in Abstimmung der Stadt mit dem Vorhabenträger die Schulhöfe der Grund- und Sekundarschule Trotha sowie der Schulhof des Gymnasiums und der Grundschule Hanns Eisler in Trotha und ein angrenzender Bereich ausgewählt.

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

## Bilanzierung (Schutzgutbezogen)

### Boden/Grundwasser

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

### Klima

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

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

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

### Arten und Lebensgemeinschaften

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

### Ortsbild / Landschaftsbild

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

## 9. Städtetechnische Erschließung

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

## 10. Flächenbilanz

private Flächen	-	Sondergebiet	ca. 20.000 m <sup>2</sup>
öffentliche Flächen	-	Verkehrsflächen	ca. 4.500 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche Plangebiet			ca. 24.500 m <sup>2</sup>

## 11. Planverwirklichung

Die Kosten für die Planung werden durch den Vorhabensträger und die Kosten für die Erschließung durch den Erschließungsträger auf der Grundlage des Durchführungsvertrages übernommen.

Für die Stadt entstehen im Zusammenhang mit der Planung und Erschließung des Gebietes keine Kosten. Das notwendige Änderungsverfahren Flächennutzungsplan wurde in der Verwaltung durchgeführt.

## 12. Wesentliche Auswirkungen der Planung

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

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

Zugleich kann mit dieser großflächigen Einzelhandelseinrichtung ein Beitrag zur qualitativen und quantitativen Angebotsverbesserung geleistet werden.

Laut Gutachten der GMA ist durch das SB-Warenhaus eine Umsatzverteilung zu Lasten bestehender Lebensmittelmärkte im Kerneinzugsbereich zu erwarten. Existenzgefährdende Wirkungen und damit negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Wirkungen sind laut GMA deshalb wahrscheinlich. Das heißt mit anderen Worten, das Geschäftsschließungen im Einzugsbereich des Vorhabens die Folge sein werden.

Es wird davon ausgegangen, dass mit dem SB-Warenhaus der Kaufkraftabfluss aus der Stadt in das Umland eingeschränkt und dadurch Kaufkraft zurückgewonnen werden kann. Die Stadt kommt damit ihrer oberzentralen Versorgungsfunktion nach.

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

Die Hauptzufahrt für die Kunden des SB-Warenhauses wird an der Magdeburger Chaussee liegen. Dort sollen vorerst alle Fahrbeziehungen, d.h. auch das Linksabbiegen, ohne zusätzliche Lichtzeichenanlage möglich sein.

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

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

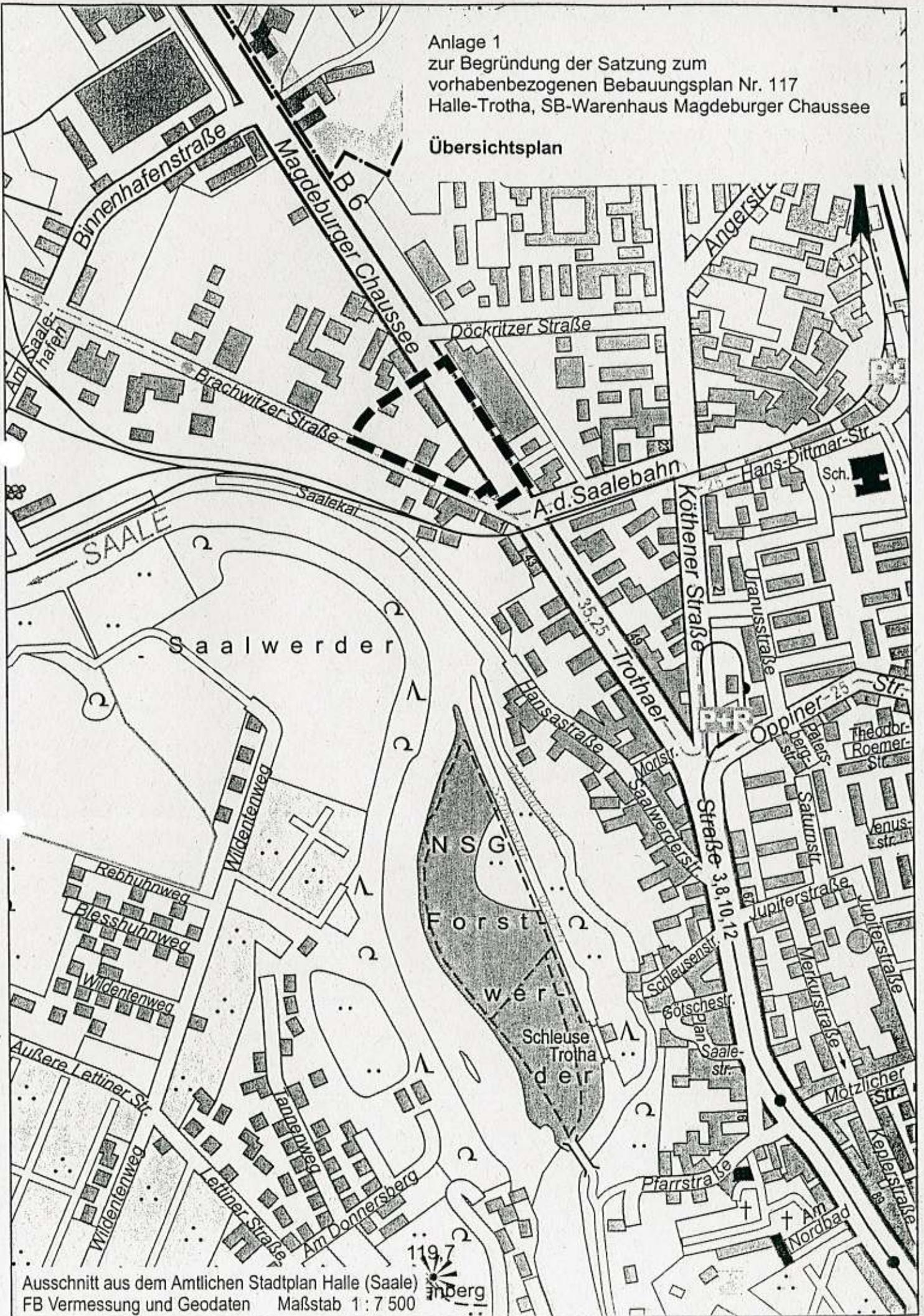
Da der Eingriff innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht ausgeglichen werden kann, müssen Ausgleichsmaßnahmen auch außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Als geeignete Standorte wurden in Abstimmung der Stadt mit dem Vorhabenträger die Schulhöfe der Grund- und Sekundarschule Trotha sowie der Schulhof des Gymnasiums und der Grundschule Hanns Eisler in Trotha und ein angrenzender Bereich ausgewählt.

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

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

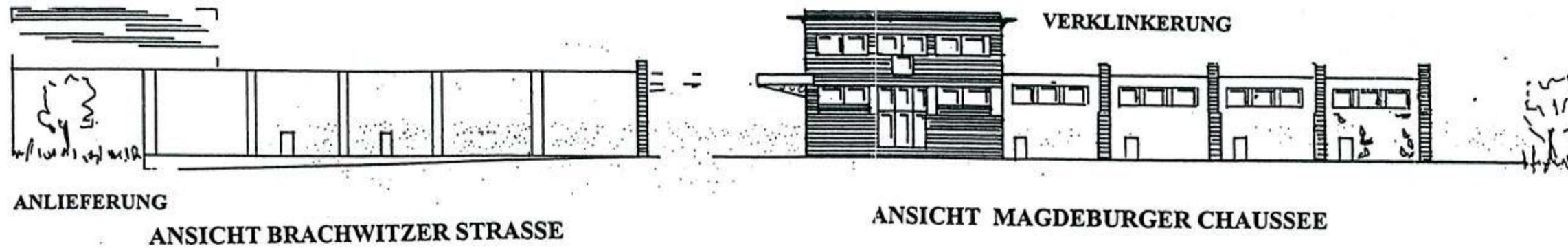
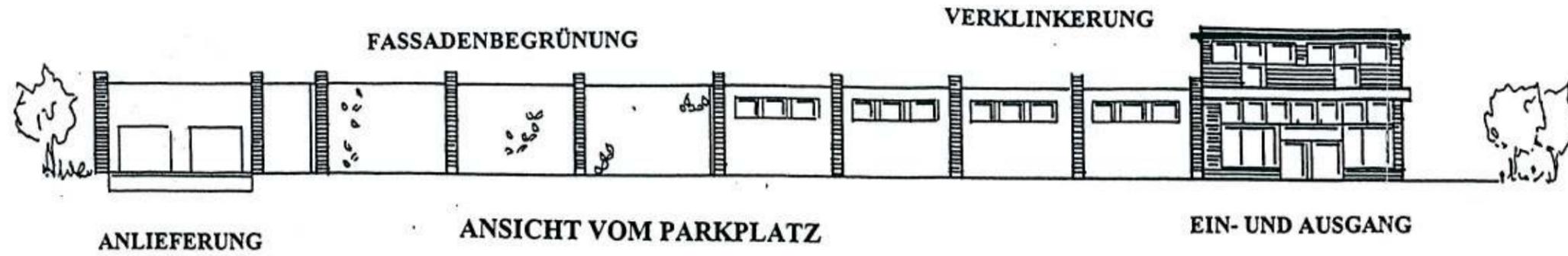
Anlage 1  
 zur Begründung der Satzung zum  
 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117  
 Halle-Trotha, SB-Warenhaus Magdeburger Chaussee

Übersichtsplan



# VORENTWURF FASSADENGESTALTUNG

Gebäudeansichten



BADENIABAU GmbH  
Zscherbener Landstraße 17  
06126 Halle

Neubau SB-Warenhaus  
Halle – Trotha

Anlage 2  
 zur Begründung der Satzung zum  
 verfahrenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117  
 Halle-Trotha, SB-Warenhaus Magdeburger Chaussee  
 Freiflächen- und Gestaltungsplan

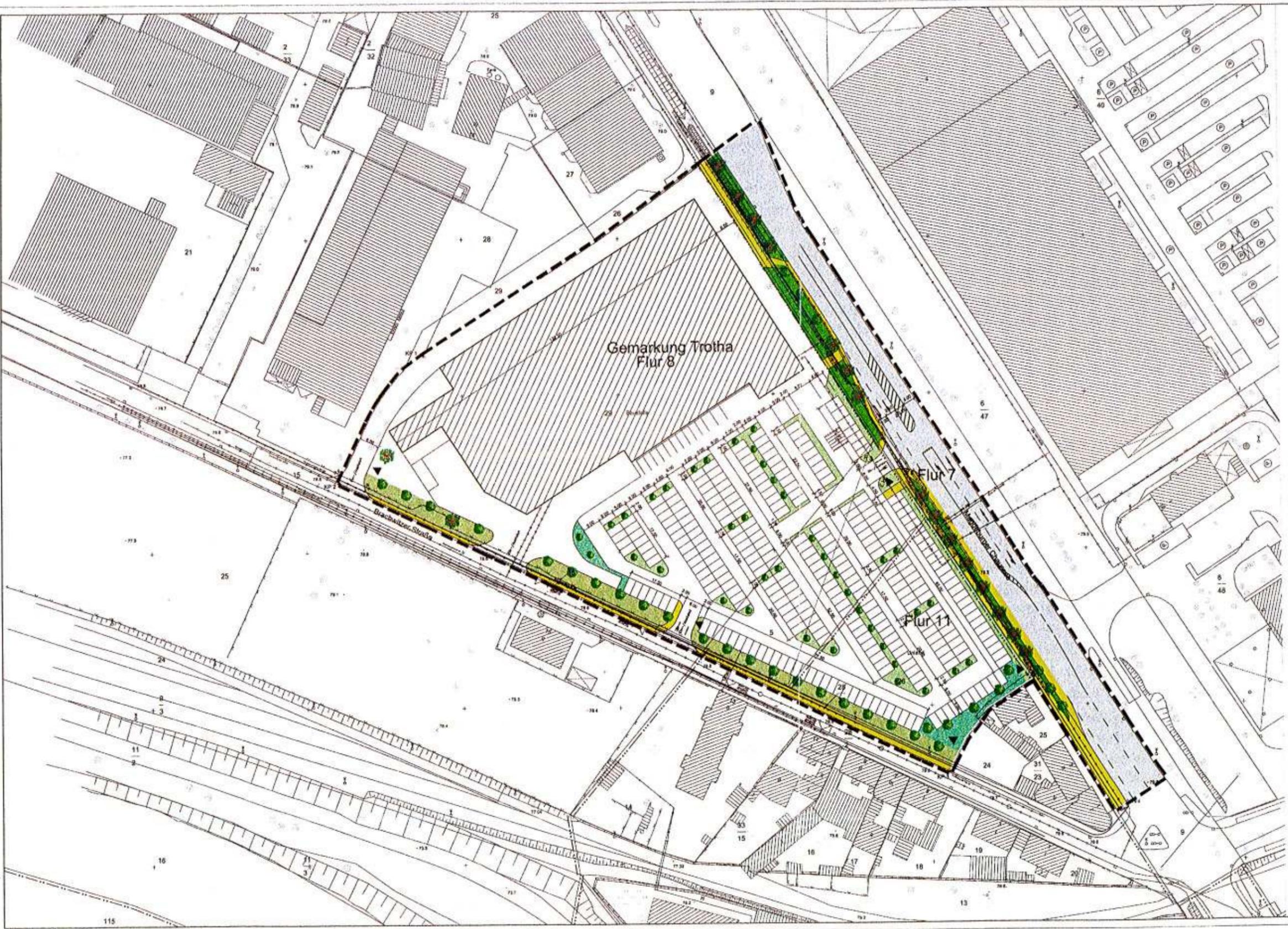


**Zeichenerklärung**

-  Straßenverkehrsfläche
-  Gehweg
-  Grünflächen Bodendecker
-  Grünflächen Gehölzbepflanzung
-  Öffentliche Grünfläche (wird erhalten)
-  Rasenanteil
-  Anzupflanzende Bäume
-  Zu erhaltende Bäume
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

**Werteverläge**

-  PYLON oder sonstige Werteverläge



Freiflächenplan mit der Baumaßnahme, den Versorgungsleitungen und den verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen

M 1 : 500