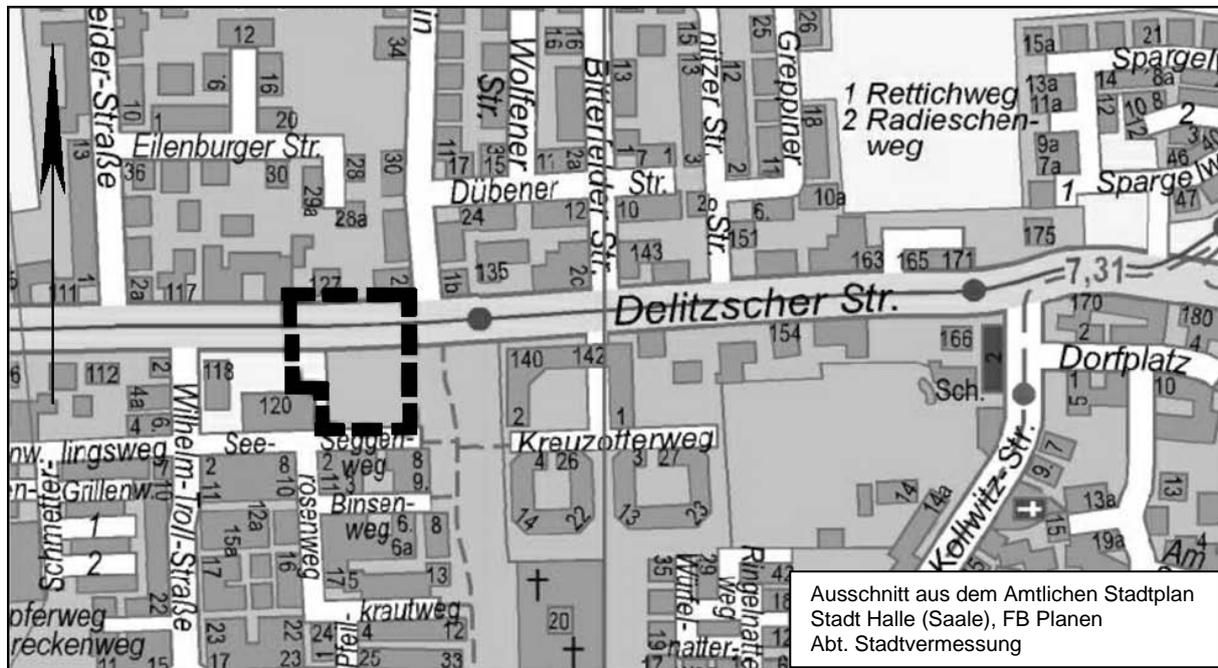


Stadt Halle (Saale)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 156

„Zentrum Büschdorf“



Begründung

Vorhabenträger:

Siewert Gewerbebau GmbH
Georgstraße 11
72827 Wannweil

Planungsbüro:

 H+B Stadtplanung
Willy-Brandt-Straße 10
06110 Halle (Saale)

Inhaltsverzeichnis

A	STÄDTEBAU	3
1.	PLANUNGSANLASS	3
2.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
3.1	LANDESENTWICKLUNGSPLAN	3
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
3.3	EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT DER STADT HALLE	5
3.4	BEBAUUNGSPLÄNE	6
3.5	PLANFESTSTELLUNG DELITZSCHER STRAÙE	6
3.6	PLANVERFAHREN	6
4.	BESTANDSAUFNAHME	7
5.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	8
5.1	BEBAUUNGSBEGRÜNDUNG- UND NUTZUNGSKONZEPT	8
5.2	VERKEHRERSCHLIEÙUNG	8
6.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	9
6.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	9
6.2	MAÙ DER BAULICHEN NUTZUNG	10
6.3	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLECHE.....	10
6.4	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLECHEN.....	10
6.5	PRIVATE VERKEHRSFLECHE / MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELEGENDE	11
	FLÄCHEN	11
6.6	FESTSETZUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ	11
6.7	FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG.....	12
7.	STADTTECHNISCHE ERSCHLIEÙUNG	13
8.	FLÄCHENBILANZ	13
9.	PLANVERWIRKLICHUNG	13
10.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14
11.	HINWEIS	14
	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE	14
B	UMWELTBELANGE	15
1.	ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	15
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	15
2.1	BESTANDSAUFNAHME SOWIE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS	15
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	15
2.1.2	Boden	16
2.1.3	Wasser	16
2.1.4	Luft, Klima	16
2.1.5	Landschaft.....	17
2.1.6	Mensch (Gesundheit, Bevölkerung).....	17
2.1.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	17
2.1.8	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Schutzgebiete	17
2.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	17
2.1.10	Zusammenfassende Bewertung	18
2.2	ZIELKONZEPT FÜR UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT	18
2.3	UMWELTBEZOGENE MAÙNAHMEN	18
2.3.1	Maùnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	18
2.3.2	Weitere umweltbezogene Maùnahmen	19

A

Städtebau

1. Planungsanlass

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 156 wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im geplanten Zentrumsbereich Halle-Büschdorf zu verbessern, nachdem in der Teilfläche des Stadtteilzentrums, die hier überplant wird, bisher keine bauliche Entwicklung erfolgt ist. Das Nahversorgungszentrum ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle vorgesehen.

Ein Investor hat die konkrete Absicht, hier eine Ladenzeile zu errichten. Die dafür vorgesehene Grundstücksfläche bildet den größten Flächenanteil im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Zum Geltungsbereich gehören desweiteren auch der künftig gemeinsam zu nutzende Zufahrtbereich zum angrenzenden Vollversorger sowie der Bereich der Delitzscher Straße, der an die beiden Zufahrten grenzt.

Die Stadt hat einen Durchführungsvertrag mit dem Investor geschlossen. Dieser steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass zunächst der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtswirksam werden muss, damit die Durchführungsverpflichtungen eintreten.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Büschdorf, in der Gemarkung Büschdorf, Flur 1. Es umfasst die Flurstücke 2416 und 2417, sowie Teilflächen der Flurstücke 1043, 1044 und 14/2. Die Flächengröße beträgt insgesamt 9.829 qm.

Das Plangebiet erstreckt sich zwischen der Delitzscher Straße im Norden und dem Seggenweg im Süden. Östlich angrenzend befinden sich Freiflächen, die als öffentliche Parkanlage (Grünzug) gestaltet sind. Daran anschließend befindet sich ein vier- bis fünfgeschossiger Gebäudekomplex mit Geschosswohnungsbau und einzelnen Ladengeschäften.

Auf dem westlich angrenzenden Grundstück befindet sich bereits ein Lebensmittelvollversorger, der den ersten, bereits realisierten Teil des neuen Nahversorgungszentrums darstellt.

Die genauen Grenzen des Plangeltungsbereichs sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt definiert insbesondere die folgenden für den Bebauungsplan zu beachtenden Ziele.

Die kreisfreie Stadt Halle (Saale) gehört zur Planungsregion Halle (LEP, Punkt 1.1) und wird als Oberzentrum benannt. (LEP, Z 36)

Unter Punkt 2.3 wird im LEP weiter ausgeführt:

Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. (LEP, Z 46)

Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versor-

gungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen. (LEP, Z 47).

Die Einzelhandelsprojekte dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten. Sie dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, sind städtebaulich zu integrieren und unter Anderem auch mit bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV zu erschließen. Auftretende PKW- und LKW- Verkehre dürfen zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Gebieten führen. (LEP, Z 48)

Im Regionalen Entwicklungsprogramm (REP) für die Region Halle sind die Ziele auf der Ebene der Regionalplanung gleichartig definiert (REP Halle, Ziffer 5.2.7 G). Weitere Festlegungen, durch die der Bebauungsplan berührt würde, werden nicht getroffen.

Die Ausweisung eines Sondergebietes für Einzelhandel im Oberzentrum Halle (Saale) steht mit diesen Zielen im Einklang, was nachfolgend weiter ausgeführt wird.

- *Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. (LEP, Z 46)*
- *Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (LEP, Z 47).*

Halle ist Oberzentrum. Das vorgesehene Sondergebiet bildet mit dem bereits bestehenden, westlich angrenzenden Nahversorgungsmarkt den Kernbereich des Nahversorgungszentrums im Stadtteil Büschdorf. Der Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums umfasst den Stadtteil Büschdorf und weitere angrenzende Stadtteile innerhalb des Oberzentrums Halle. Insbesondere in Büschdorf sind in den letzten 15 Jahren Neubaugebiete beidseits der Delitzscher Straße entstanden. Diese erfordern ein Nahversorgungszentrum, das den Wohngebieten unmittelbar räumlich zugeordnet ist. Die Verkaufsfläche von künftig höchstens 2.800 qm ergibt zusammen mit der Verkaufsfläche von 2.600 qm im Bestand¹ künftig eine Gesamtverkaufsfläche des Nahversorgungszentrums von 5.400 qm. Diese bezieht sich auf einen Einzugsbereich von rund 14.500 Einwohnern im Stadtbezirk Halle-Ost, davon rund 4.100 im Stadtteil Büschdorf. Für den Stadtteil Büschdorf und die angrenzenden Stadtteile stellt das Zentrum Büschdorf das einzige Nahversorgungszentrum dar. Die Verkaufsfläche entspricht der Funktion als Nahversorgungszentrum und dem Einzugsbereich.

Das vorgesehene Warensortiment ergänzt die vorhandenen Angebote um Waren des täglichen Bedarfs (u.a. Drogeriewaren, Schreibwaren, Haushaltsartikel) und Textilien. Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums wird damit gestärkt.

- *Die Einzelhandelsprojekte dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten. Sie dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden. (LEP, Z 48)*

Der Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums orientiert sich auf die Umgebung im Stadtteil Büschdorf, sowie, mit abnehmender Bedeutung, auf die angrenzenden Stadtteile. Eine Überschreitung des Verflechtungsbereiches des Oberzentrums Halle ist von dieser Ansiedlung nicht zu erwarten. Sie dient der Verbreiterung des Warensortimentes innerhalb des Nahversorgungszentrums und verbessert somit die verbrauchernahe Versorgung.

¹ Stadt Halle (Saale), Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Endbericht, Entwurf 2012; S. 208

- *Die Einzelhandelsprojekte sind städtebaulich zu integrieren und unter Anderem auch mit bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV zu erschließen. Auftretende PKW- und LKW- Verkehre dürfen zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Gebieten führen. (LEP, Z 48)*

Der Standort ist in die umgebende Wohnbebauung eingebunden und in das bereits vorhandene Nahversorgungszentrum städtebaulich integriert.

Es besteht ein gutes Angebot im Linienverkehr des ÖPNV, da der Standort durch eine Straßenbahnhaltestelle in unmittelbarer Nähe erschlossen wird.

Das zu erwartende PKW- und LKW- Verkehrsaufkommen wurde gutachterlich untersucht². Es wird eine Verkehrserzeugung von max. 5.866 PKW / Tag für die beiden Sondergebietsstandorte (Bestand und Planung) prognostiziert. Dieses Verkehrsaufkommen führt nicht zu unverträglichen Immissionsbelastungen in der Umgebung. Diesbezüglich wurde eine Schallimmissionsprognose zum Nachweis erstellt. In Abhängigkeit von der tatsächlichen Verkehrsentwicklung müssen zur Sicherung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der Anbindungen ggfs. Maßnahmen getroffen werden. Die westliche, bereits vorhandene Anbindung des Nahversorgungsmarktes ist dann zu signalisieren. Diesbezüglich sind Regelungen im Durchführungsvertrag des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 156 vorgesehen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle stellt für den vorgesehenen Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.156 eine gemischte Baufläche dar. Das Vorhaben sieht mehrere unabhängige Ladeneinheiten mit einer Verkaufsfläche von jeweils weniger als 800 qm vor, die jedoch in einem gemeinsamen Baukörper angeordnet werden. Es erfordert die Darstellung einer Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan.

Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist daher nicht vorgesehen. Stattdessen ist es erforderlich, im Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Anpassung der Darstellungen, hier durch die Darstellung einer Sonderbaufläche für den Einzelhandel, vorzunehmen.

3.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle

Das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Beschluss im Oktober 2013) definiert für Büschdorf ein Nahversorgungszentrum. Aufgrund seiner zentralen Lage und der guten Anbindung über die Delitzscher Straße wird ihm eine zentrale Rolle für den gesamten Stadtbezirk Ost zugesprochen. Mit den vorgesehenen Nutzungen wird das Nahversorgungszentrum innerhalb einer Potenzialfläche ergänzt. Dies entspricht den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Standortbereich. Nach diesen soll als stadtentwicklungspolitische Entwicklungsperspektive die Potenzialfläche als Bindeglied zur Stärkung des einzigen Nahversorgungszentrums im Stadtbezirk Ost mit nahversorgungsrelevanten Angeboten und einzelhandelsaffinen Dienstleistungsangeboten (Bankfiliale, Arztpraxen) entwickelt werden. Das konkrete Vorhaben sieht derzeit keine Dienstleistungsnutzer als Mieter vor. Es werden insgesamt fünf Verkaufseinheiten unterschiedlicher Größe vorgesehen. Diese sind Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan (Plan 1) lässt jedoch über die reine Einzelhandelsnutzung auch Dienstleistungsnutzungen und gastronomische Einrichtungen planungsrechtlich zu. Damit wird es ermöglicht, nach der Verwirklichung des Vorhabens, zum Beispiel im Rahmen späterer Nutzungsänderungen, Dienstleistungsnutzungen und / oder eine Gaststätte anzusiedeln.

² VSC GmbH: Verkehrstechnische Untersuchung Zentrum Büschdorf, Halle, November 2012

3.4 Bebauungspläne

Der vorgesehene Plangeltungsbereich liegt überwiegend im derzeitigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8.1. Dieser Bebauungsplan setzt für das zu überplanende Gebiet ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO mit einer GRZ von 0,6 fest. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan überplant diese Festsetzungen für den oben genannten Geltungsbereich entsprechend der vorgesehenen Nutzung.

In den Plangeltungsbereich einbezogen wird auch eine Teilfläche des vorhandenen Parkplatzes des Nahversorgungsmarktes. Diese Fläche liegt derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8.1, 2. Änderung, der ein Sondergebiet (SO) Nahversorgungszentrum nach § 11 BauNVO festsetzt. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 156 werden hier private Verkehrsflächen sowie Sondergebiete für Stellplätze festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen der bestehenden Nutzung auf den jeweiligen Flächen, bei denen es sich um Zufahrten bzw. vorhandene Stellflächen handelt.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 156 werden die beiden oben genannten Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 8.1 bzw. des Bebauungsplanes Nr. 8.1, 2. Änderung überdeckend neu beplant. Es erfolgt jedoch keine ersatzlose Aufhebung des bisher bestehenden Planungsrechts. Sollte, aus welchen Gründen auch immer, der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 156 unwirksam werden, so würde das zuvor bestehende Planungsrecht wieder aufleben.

Östlich an den Plangeltungsbereich grenzt eine öffentliche Parkanlage, die sich als Grünzug von der Delitzscher Straße zum Hufeisensee zieht.

Südlich des Plangeltungsbereiches befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8.1, 4. Änderung, der ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4 festsetzt.

3.5 Planfeststellung Delitzscher Straße

Auf seiner nördlichen Seite wird der planfestgestellte Ausbaubereich der Delitzscher Straße teilweise mit in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 156 einbezogen. Der neue Ausbaustand für die Delitzscher Straße wird inhaltlich übernommen.

3.6 Planverfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sind gegeben. Insbesondere werden weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzgebiete insb. nach europäischem Recht, FFH- Richtlinie). Es werden keine Vorhaben zugelassen, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Um eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren zu gewährleisten, sind die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt. Von der Möglichkeit des Verzichts auf diese Verfahrensschritte nach § 13a BauGB wurde kein Gebrauch gemacht.

Die durch den Bebauungsplan Nr. 8.1 erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB für Eingriffe in den Naturhaushalt wurden bis heute nicht vollständig realisiert. Daher ist hier ein Sonderfall gegeben, in dem die Zulässigkeit der Eingriffe nicht nach § 13a Abs.1 Satz 1 Nr. 4 BauGB vorausgesetzt wird, obwohl die Voraussetzungen des Verfahrens nach § 13a BauGB gegeben sind. Die bisher nicht erfüllte Ausgleichsverpflichtung

für den ursprünglich Baurecht schaffenden Bebauungsplan Nr. 8.1 wird für dessen Geltungsbereich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 156 übernommen.

Den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 156 hat der Stadtrat am 18.07.2012 gefasst (Beschluss Nr. V/2012/10630). Der Aufstellungsbeschluss, sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, wurden im Amtsblatt der Stadt Halle Nr. 14/2012 am 29.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfes mit Begründung in der Zeit vom 06.09. bis zum 20.09.2012 im Stadtplanungsamt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 30.08.2012.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.02.2013 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 156 mit der Begründung, in der Fassung vom 23.11.2012, zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss Nr. V/2012/11226).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom 08.04.2013 bis 10.05.2013 stattgefunden. Mit Anschreiben vom 28.03.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden, soweit sie abwägungsrelevante Inhalte haben, mit der Beschlussvorlage über den Abwägungsbeschluss dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Es liegen keine inhaltlich nicht berücksichtigten oder zurückzuweisenden Anregungen zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vor.

4. Bestandsaufnahme

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 2417 sowie Teile der Flurstücke 2416, 1043, 1044 und 14/2 in der Gemarkung Büschdorf, Flur 1. Das Flurstück 2417 ist Eigentum des Vorhabenträgers. Auf dem Flurstück 1044 ist ein Wegerecht zugunsten des Flurstücks 2417 eingetragen. Die Flurstücke 1043 sowie 14/2 sind öffentliche Verkehrsfläche.

Westlich angrenzend befinden sich ein Nahversorgungsmarkt und ein dreigeschossiges Bürogebäude.

Im Osten grenzen ein öffentlicher Grünzug sowie daran anschließend ein bis zu fünfgeschossiger Geschosswohnungsbau mit Ladeneinheiten im Erdgeschoss. Nördlich der Delitzscher Straße befindet sich eine Mischung von ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern sowie einzelnen Handels- und Gewerbenutzungen.

Im Süden wird der Geltungsbereich durch den Seggenweg begrenzt, an den ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit eingeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung anschließt.

Die Erschließung für den Kfz-Verkehr erfolgt von der Delitzscher Straße. Eine neue Grundstückszufahrt wurde im Rahmen des Ausbaus der Delitzscher Straße hergestellt.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt ebenfalls von der Delitzscher Straße, wo für die Straßenbahn direkt vor dem Zentrum eine Haltestelle realisiert wurde.

Eine Radwegeverbindung besteht beiderseits der Delitzscher Straße.

Südlich grenzt der als 5,5 m breite Anliegerstraße mit Wendehammer ausgeführte Seggenweg an das Gebiet, der jedoch keine Erschließungsfunktion für das Plangebiet übernimmt.

In der Delitzscher Straße und dem Seggenweg befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen. Die erforderlichen Anbindungsmöglichkeiten für das Vorhaben sind

grundsätzlich gegeben. Alle erforderlichen Haus- und Grundstücksanschlüsse müssen zu Lasten des Vorhabenträgers neu hergestellt werden.

Auf den Flächen hat sich Ruderalvegetation entwickelt, da diese seit längerer Zeit ungenutzt sind. Hierzu werden in Kapitel B 2.1 der Begründung weitere Angaben gemacht.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Objektplanung des Vorhabens geht von einer Entwicklung als Fachmarktzentrum innerhalb des bestehenden Nahversorgungszentrums mit fünf einzelnen Ladeneinheiten von jeweils max. 800 qm aus.

Die Planung sieht einen L-förmigen Baukörper vor, der sich nach Osten und Süden abgrenzt und nach Norden, zur Delitzscher Straße öffnet. Gemeinsam mit dem bereits bestehenden Gebäude des Nahversorgungsmarktes bildet er eine städtebauliche Einheit. Der neue Baukörper umfasst ca. 3.200 qm überbaute Fläche.

Die Stellplätze werden nördlich des Baukörpers angeordnet. Durch einen Grünstreifen entlang des Seggenwegs wird der Baukörper des Marktes grüngestalterisch in die Umgebung integriert.

Die Höhenentwicklung des eingeschossigen Gebäudes, das ein Pultdach mit einer Firsthöhe von etwa 8,70 m über vorhandenem Gelände erhält, ordnet sich in die Umgebung ein.

5.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über die Ein- und Ausfahrt eines benachbarten und bereits vorhandenen Nahversorgungsmarktes in allen Fahrtrichtungen sowie über eine ebenfalls bereits hergestellte Ein- und Ausfahrt zur Delitzscher Straße nach dem Rechts-herin-rechts-heraus-Prinzip. Der umzubauende Teil des vorhandenen Parkplatzes, einschließlich Zufahrt, ist in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 156 einbezogen. Die Umsetzung der geplanten Erschließungslösung ist durch den Durchführungsvertrag geregelt.

Es sind insgesamt 77 Stellplätze in der Planung vorgesehen. Davon entstehen 71 Stellplätze zusätzlich zum bisherigen Bestand des Nahversorgungszentrums. Sie dienen dem Fachmarktzentrum. Weitere 6 Stellplätze sind bisher in dem Bereich der neu zu schaffenden Durchfahrten zwischen Nahversorgungsmarkt und Fachmarktzentrum vorhanden. Sie werden lediglich umgebaut. Die Warenanlieferung erfolgt an zwei Stellen auf der nördlichen Seite des Südflügels des Baukörpers und somit einschließlich aller notwendigen Rangierbewegungen ausschließlich auf dem Grundstück.

Die Andienung für den Rad- und Fußverkehr erfolgt über die Delitzscher Straße.

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die Leistungsfähigkeit der Delitzscher Straße abzuklären, wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. In diesem wurde, in Anwendung der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen (HSVG)“, als einschlägiger methodischer Grundlage 4.950 Fahrzeugbewegungen am Tag für die im Bebauungsplangebiet vorgesehenen Nutzungen prognostiziert. Für den vorhandenen Nahversorgungsmarkt werden 916 Fahrzeugbewegungen am Tag in Ansatz gebracht. Somit werden insgesamt $916 + 4950 = 5.866$ Fahrzeugbewegungen am Tag angenommen. Dieses Verkehrsaufkommen würde aufgrund des rechnerischen Ergebnisses der Leistungsfähigkeitsberechnung für die Spitzenverkehrszeit bedeuten, dass an der westlichen Zufahrt (heutige Zufahrt zum Nahversorgungsmarkt) die erforderliche Leistungsfähigkeit nur mit einer Lichtsignalanlage erzielt werden kann. Weil in dem angewandten analytischen Berechnungsverfahren für die Ermittlung der Leistungsfähigkeit der Anbindungen des Vorhabens an die Delitzscher Straße der Einfluss der benachbarten lichtsignalisierten und darüber hinaus koordiniert betriebenen

Knotenpunkte nicht berücksichtigt werden konnte, wird die Hauptanbindung des Vorhabens an die Delitzscher Straße versuchsweise nicht lichtsignalisiert vorgenommen. Diese Vorgehensweise entspricht der bezüglich der Eintrittswahrscheinlichkeit von Prognosen bestehenden Unsicherheit, insbesondere weil die unter dem Einfluss der gewählten Faktoren ermittelte Prognosebelastung als Worst-Case-Szenario angesehen werden kann. Das stufenweise Vorgehen berücksichtigt zudem, dass Lichtsignalanlagen für die bevorrechtigten Verkehrsströme auf der Delitzscher Straße einschränkend wirken.

Die abschließende Entscheidung über die erforderliche Signalisierung der Hauptanbindung des Parkplatzes für den bestehenden Nahversorgungsmarkt und für das Planungsvorhaben wird somit erst anhand der nach der Inbetriebnahme des Vorhabens zu sammelnden Erfahrungen getroffen. Hierzu wird der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, im Bedarfsfall eine Lichtsignalanlage nachträglich zu errichten. Weil die baulichen Vorkehrungen hierfür bereits beim Ausbau der Delitzscher Straße durch den Einbau von Leerrohren getroffen worden sind, kann dies ohne wesentliche Störungen des Verkehrsablaufes auch nach der Eröffnung des Vorhabens geschehen.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet für den Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO fest. Zulässig sind Verkaufseinheiten bis zu jeweils 800 qm Verkaufsfläche. Ferner werden auch Gaststätten und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

Das Vorhaben liegt städtebaulich integriert auf einer Fläche an der Delitzscher Straße, einer Hauptverkehrsachse von der Innenstadt zur Autobahn 14. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt sieht das Vorhabengebiet als Potenzialfläche innerhalb des Nahversorgungszentrums Büschdorf vor. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient somit der Vervollständigung des Nahversorgungszentrums und damit der Umsetzung des Halleschen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Mit den gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Sortimenten wird das bestehende Angebot, das bisher Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfs umfasst, durch Angebote an Drogeriewaren, Schreibwaren und Textilien ergänzt. 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.

Die Zulassung weiterer Dienstleistungsnutzungen und gastronomischer Betriebe ermöglicht es planungsrechtlich, nach der Verwirklichung des Vorhabens, zum Beispiel im Rahmen späterer Nutzungsänderungen, solche weiteren Nutzungen anzusiedeln. Dies dient der Stärkung und langfristigen Sicherung des Nahversorgungsstandortes und wird deshalb so festgesetzt.

Es werden zwei Sondergebiete für Stellplätze gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Diese dienen der Unterbringung der Stellplätze entlang der Delitzscher Straße. Die Festsetzung erfolgt, um den räumlichen Bereich der Stellplätze eindeutig zu definieren. Dies ist erforderlich, um den erforderlichen Schallschutz für das Wohngebiet am Seggenweg dadurch zu gewährleisten, dass der Parkplatz durch den Baukörper des Fachmarktzentrum vom Seggenweg abgeschirmt wird. Lediglich Stellflächen zum Be- und Entladen werden auch in dem Sondergebiet für den Einzelhandel, unmittelbar am Gebäude, zugelassen. Dies ist erforderlich, um die Ausübung der geplanten Nutzung zu gewährleisten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff. BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl von 0,8 und die Höhe der baulichen Anlagen als Obergrenze bestimmt. Die festgesetzten Maßzahlen entsprechen dem Vorhaben und halten die zulässigen Obergrenzen des § 17 BauNVO ein.

Die Grundflächenzahl entspricht dem zulässigen Höchstwert der BauNVO für Sondergebiete. Ein entsprechender Versiegelungsgrad bis zu 0,8 war auch bisher schon im Bebauungsplan Nr. 8.1 für das Vorhabengrundstück bedingt zulässig. Die Grundflächenzahl von 0,8 ermöglicht im Teilgebiet 1, das eine Flächengröße von 4.414 qm hat, eine Überbauung mit bis zu 3.531 qm. Davon entfallen ca. 3.310 qm auf die überbaubare Grundstücksfläche. Das Vorhaben benötigt hiervon ca. 3.200 qm als Grundfläche des Gebäudes. Die verbleibenden ca. 330 qm entfallen auf Zuwegungen und Zufahrten.

In den beiden Teilgebieten 2 und 3, die als Sondergebiete für Stellplätze festgesetzt sind, wird insgesamt eine Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschritten. Die Ausnutzung ist jedoch zwischen den Teilgebieten 2 und 3 unterschiedlich. Während im Teilgebiet 2 eine Grundflächenzahl von über 0,8 erreicht wird, beträgt diese im Teilgebiet 3 nur 0,35. Durch die entsprechende textliche Festsetzung Nr. 2.2 ist dies zulässig. Diese lautet: *„Überschreitungen der festgesetzten GRZ innerhalb eines Teilgebietes sind zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die GRZ von 0,8 für das Baugrundstück gemäß § 19 Abs. 1 Bau NVO nicht überschritten wird“*.

Die Höhenentwicklung ist mit einem Maß von max. 9 m Höhe über der Geländehöhe von 97,00 m ü. NHN an die umgebende Bebauung angepasst. Auch die vorhandenen Einfamilienhäuser weisen teilweise entsprechende Firsthöhen auf. Zulässig sind südlich des Seggenweges im Bebauungsplan Nr. 8.1, 1. Änderung Firsthöhen von bis zu 12 m. Die festgesetzte Bezugshöhe von 97,0 m über NHN entspricht näherungsweise der vorhandenen Höhe des Seggenweges und der geplanten mittleren Geländehöhe auf dem Vorhabengrundstück. Sie wird deshalb entsprechend festgesetzt.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Festsetzung der Baugrenzen entspricht nach Länge und Breite dem Vorhaben und lässt zusätzlich geringfügige Spielräume (+/- 20 cm) gegenüber den Außenmaßen des Grundrisses. Dies wird deshalb zugelassen, um bei späteren Umbauten und baulichen Änderungen nicht zu enge Vorgaben zu setzen. Die mit den Baugrenzen zulässige Stellung des Baukörpers ermöglicht ein Heranrücken an die bestehende Grünanlage auf der Ostseite des Grundstücks, bei dem die Abstandsflächen teilweise auf der öffentlichen Grünfläche liegen. Dies ist aufgrund der Geometrie der Fahrkurven für die Anlieferung auf dem Parkplatz und der notwendigen Gehwegbreiten sowie Raumtiefen erforderlich und nach der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt auch zulässig.

6.4 Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Da in der Delitzscher Straße ggfs. eine Lichtsignalanlage einzurichten ist, wurde die vorhandene, neu ausgebaute Verkehrsfläche der Delitzscher Straße im Bereich nördlich des Sondergebietes mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und entsprechend festgesetzt.

6.5 Private Verkehrsfläche / mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belegende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 21 BauGB)

Für die Erschließung des Plangebietes wird die bestehende Zufahrt des vorhandenen Nahversorgungsmarktes mit genutzt. Die bereits realisierte Ein- und Ausfahrt auf dem Gebiet des neu geplanten Nahversorgungszentrums kann nur nach dem Rechts-herein-rechts-heraus-Prinzip befahren werden, weil in der Delitzscher Straße ein besonderer Bahnkörper vorhanden ist, der nicht überquert werden darf. Zwischen den beiden Ein- und Ausfahrten besteht also ein zwingender funktionaler Zusammenhang, der die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche bedingt. Diese erfasst alle künftig für die gemeinsame Andienung der beiden Einzelhandelsstandorte notwendige Flächen. Diese können somit nicht mit Nebenanlagen überstellt werden oder durch ähnliche, für die Erschließungsfunktion nachteilige Nutzungen beeinträchtigt werden. Ergänzend wird, da die private Verkehrsfläche unterschiedlichen Eigentümern gehört, festgesetzt, dass diese sich gegenseitig das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht innerhalb der privaten Verkehrsfläche einräumen.

6.6 Festsetzungen zum Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Berechnungsergebnisse des schalltechnischen Gutachtens³ werden eine Reihe von schalltechnisch wirksamen Maßnahmen erforderlich, damit die Richtwerte der TA Lärm für Gewerbelärm in den angrenzenden Wohngebieten durch die aus dem Vorhaben resultierenden Immissionen nicht überschritten werden. Dabei wurden im Gutachten die im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen einschließlich der Gastronomie betrachtet. Die Ergebnisse des Gutachtens sind somit nicht nur für die jetzt konkret vorgesehenen vier Märkte, sondern auch für den Fall künftiger Nutzungsänderungen aussagekräftig.

Da ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, lassen sich die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen teilweise bereits im Bebauungsplan konkret bestimmen. Im Einzelnen wird Folgendes erforderlich:

Festsetzungen sind insbesondere erforderlich, damit an den benachbarten Wohngebäuden tagsüber der Richtwert von 55 dB(A) nicht überschritten wird:

Der Rampentisch des Be- und Entladebereiches ist dreiseitig durch Wände umschlossen und überdacht auszuführen. Das resultierende Schalldämmmaß aller Außenbauteile R'_{w} nach DIN 4109 muss mindestens 25 dB betragen.

Nach außen wirksame Geräuschquellen wie zum Beispiel haustechnische oder Kälteanlagen dürfen nur in den zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen angeordnet werden. Es ist pro Geräuschquelle bzw. haustechnischer Anlage ein Schalleistungspegel L_{WA} von höchstens 66 dB(A) tags/nachts zulässig. Das abgestrahlte Schallspektrum der Anlagen muss nach dem Stand der Technik einzelntonfrei sein. Es sind maximal jeweils 6 derartige haustechnische Anlagen in jeder dafür festgesetzten Fläche zulässig.

Sämtliche von Kraftfahrzeugen üblicherweise befahrene Flächen sind in der Qualität nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone, Splittmastixasphalte oder aus ungefastem, glattflächigem Pflaster auszuführen. Die Zahl der Stellplätze ist auf 77 zu beschränken.

Durch den Gutachter wurde für die Prognose die maximale Verkehrserzeugung, ohne vorhabenspezifische Betrachtung, rechnerisch untersucht. Diese berücksichtigt bis zu 8 unterschiedliche Nutzungseinheiten einschließlich einer Gaststätte, so wie sie planungsrechtlich zulässig sind. Die Prognose geht damit bei den besonders immissionswirksamen Anliefe-

³ Ingenieurbüro M. Goritzka und Partner: Bericht 3256/12; Leipzig 2012

rungsvorgängen über das tatsächlich vorgesehene Vorhaben hinaus. Ferner werden gemäß dem vorliegenden Verkehrsgutachten 4.950 Kfz. / Tag als zusätzliches Kundenverkehrsaufkommen berücksichtigt. Demnach wird auch bei Zugrundelegung dieser ungünstigen Annahmen der zulässige Immissionswert von 55 dB(A) an keinem Immissionsort erreicht oder überschritten. Der maximale Beurteilungspegel im Tagzeitraum wird am Wohngebäude Bierrain 2-6 vor dem 2. Obergeschoss erreicht. Er beträgt 54,8 dB(A).

Bei normalem Betrieb sind kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten. Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu vermindern, sind nicht angezeigt.

Über die Festsetzungen hinaus werden Bestimmungen zu den Betriebszeiten erforderlich:

Die Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich sind auf die Zeit zwischen 6.00 und 22.00 Uhr werktags zu beschränken. In der Zeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr ist an Werktagen höchstens ein Anlieferungsvorgang mit einem Fahrzeug zulässig, dessen zulässiges Gesamtgewicht 3,5 t nicht überschreitet (sog. Kleintransporter). Weitere Anlieferungsvorgänge, insbesondere auch mit LKW-Fahrzeugen >7,5 t, sind in der Zeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr unzulässig. Ein Sonntagsbetrieb ist nicht vorgesehen.

Die vorgenannten Bestimmungen werden zum Schutz der Nachtruhe für die benachbarte Wohnbebauung erforderlich. Der Richtwert der TA Lärm von 40 dB(A) wird nur aufgrund der festgesetzten Beschränkung eingehalten. Der maximale Beurteilungspegel im Nachtzeitraum beträgt 38,6 dB(A). Er wird am Wohngebäude Bierrain 2-6 vor dem 2. Obergeschoss erreicht. Die Bestimmungen zu den Betriebszeiten betreffen die Ausübung der gewerblichen Nutzungen, die tatsächlich vorgesehen sind. Dies sind die fünf Verkaufseinheiten, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt werden.

Der Bebauungsplan lässt, wie oben bereits dargestellt, spätere Änderungen der Aufteilung und der Nutzungen zu. Diese sind derzeit nicht Gegenstand des Vorhabens und der Betriebszeitenbeschränkung. Die Betriebszeitenbeschränkungen werden daher zunächst im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger verbindlich geregelt. Nachfolgend werden sie auch in der Baugenehmigung vorgenommen. Der oben genannte Richtwert der TA Lärm von 40 dB(A) nachts ist hierbei durch die emittierenden Nutzungen aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 156 jeweils insgesamt einzuhalten. Dies ist für die jetzt vorgesehenen Nutzungen durch das vorliegende Schallgutachten nachgewiesen. Bei späteren baulichen Änderungen und Nutzungsänderungen können neue gutachterliche Nachweise erforderlich werden.

Das Gebot der Konfliktbewältigung, ist nicht dahin zu verstehen, dass im Bebauungsplanverfahren bereits alle immissionsschutzrechtlich relevanten Aspekte abschließend zu prüfen und durch entsprechende Festsetzungen zu regeln sind. Erforderlich, und im vorliegenden Planungsfall auch ausreichend ist es bei der planerischen Absicherung eines konkreten Projektes, wenn im Planungsstadium die immissionsschutzrechtlich relevanten Aspekte jedenfalls insoweit ermittelt und bewertet werden, dass auf dieser Grundlage die positive Aussage einer voraussichtlichen Genehmigungsfähigkeit des betreffenden Projektes getroffen werden kann. Diesen Nachweis ergibt das vorliegende Schallgutachten zweifelsfrei.

6.7 Festsetzungen der Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Zur gestalterischen Einbindung der Neubauten in die Umgebung werden auf der Süd- und Ostseite des Vorhabengrundstücks Heckenpflanzungen, auf der Südseite am Seggenweg in Kombination mit einer Baumreihe, festgesetzt. Die Festsetzungen tragen auch zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan zugelassenen Eingriffe in den Naturhaushalt bei.

Die durch den Bebauungsplan Nr. 8.1 erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB für Eingriffe in den Naturhaushalt wurden bis heute nicht vollständig realisiert. Die bisher nicht erfüllte Ausgleichsverpflichtung für den ursprünglich Baurecht schaffenden Bebauungsplan Nr. 8.1 wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 156 übernommen. Deshalb wird ergänzend zu den oben genannten Festsetzungen von Anpflanzungen eine Festsetzung zu einer externen Ausgleichsmaßnahme auf einer von der Stadt bereit gestellten Fläche erforderlich. Hierzu wurde eine Entsiegelungsmaßnahme im Bereich des Holzplatzes als vorgezogene, externe Ausgleichsmaßnahme bereits umgesetzt, die sowohl im Bezug auf den Biotopwertverlust als auch im Hinblick auf die Bodenversiegelung die entsprechende Ausgleichswirkung erzielt.

Ausführliche Angaben hierzu enthält auch Teil B dieser Begründung.

7. Stadttechnische Erschließung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind vorhanden. Im Einzelnen besteht folgende Situation:

HWS Abwasser

Es besteht ein Grundstücksanschluss DN 200 im Seggenweg (Mischsystem). Das Regenwasser kann nur aus max. 50 % der Grundstücksfläche ungedrosselt abgeleitet werden. Für die darüber hinaus anzuschließenden Flächen ist eine Abflussdrosselung auf 45 l/(s*ha) vorzusehen.

HWS Wasser

Der Bereich ist trinkwasserseitig von der Delitzscher Straße erschlossen.

EVH Elektroversorgung

Die Versorgung ist gesichert. Es kann je nach der angemeldeten Leistung eine Trafostation erforderlich werden.

EVH Gasversorgung

Im nördlichen Grenzbereich der Delitzscher Straße verläuft eine Gashochdruckleitung. Eine Niederdruckversorgung war vorhanden, ist jedoch derzeit außer Betrieb.

Telekom

Eine Grundstücksanschlussleitung ist vom Seggenweg aus vorhanden.

8. Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Größe in m ²	Flächenanteil in %
Sondergebiet Einzelhandel (SO); Teilfl. 1	4.414	44,9
<i>darin:</i>		
<i>Grundfläche (GR), ca.</i>	<i>(3.200)</i>	<i>(72,5)</i>
Sondergebiet Stellplätze (SO); Teilfl. 2	1.660	16,9
Sondergebiet Stellplätze (SO); Teilfl. 3	435	4,4
Private Verkehrsflächen	909	9,2
Öffentliche Verkehrsfläche (Delitzscher Str.)	2.411	24,6
Plangebiet	9.829	100,0

9. Planverwirklichung

Die Verwirklichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan wird mit einem Durchführungsvertrag abgesichert. Für die Stadt Halle (Saale) ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

Die Reaktivierung von Brachflächen ist nach wie vor, auch vor dem Hintergrund des Stadtbauens, ein wesentliches städtebauliches Ziel.

Die hier überplante Fläche bietet die Möglichkeit, ein Nahversorgungszentrum anzusiedeln, das dem Ansatz des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Stadtteil Büschdorf gerecht wird. Mit der Planung wird Investitionssicherheit geschaffen. So entsteht die Möglichkeit, kurzfristig auf Ansiedlungsinteressen reagieren zu können.

Ortsbild

Durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine derzeit brach liegende Fläche einer neuen Nutzung zugeführt und somit ein Beitrag zur Abrundung des Ortsbildes geleistet.

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes wird über die Delitzscher Straße gewährleistet. Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist von der Delitzscher Straße aus ebenfalls gegeben.

Belange der Bevölkerung und der Wirtschaft

Die Belange der Wirtschaft werden mit der geplanten Umstrukturierung gefördert. Für die umgebende Wohnbevölkerung entsteht keine problematische Nachbarschaft, maßgebliche Immissionsrichtwerte werden eingehalten, zudem ist die Neuansiedlung wohnungsnaher Arbeitsplätze und Dienstleistungsbetriebe von Vorteil.

Familienverträglichkeit

Die Familienverträglichkeit der Planung wurde geprüft. Aufgrund der mit dem Vorhaben verbundenen Verbesserung des Nahversorgungsangebotes in unmittelbarer Nähe zahlreicher Wohngebiete entspricht die Planung den Belangen von Familien. Entgegenstehende Gesichtspunkte sind nicht bekannt.

Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Alle vorhabenbezogenen Kosten trägt der Vorhabenträger. Für den städtischen Haushalt hat die Planung keine nachteiligen Auswirkungen.

Gemäß Punkt 3.1 dieser Begründung und § 5 des Durchführungsvertrages ist zu prüfen, ob im Bereich der westlichen Zufahrt von der Delitzscher Straße eine Lichtsignalanlage (LSA) erforderlich wird. Sollte dies der Fall sein, ist die LSA gemäß Durchführungsvertrag vom Vorhabenträger auf dessen Kosten herzustellen. Daraus ergeben sich ggfs. Folgekosten (Unterhaltskosten LSA), die derzeit nicht benannt werden können, da die Notwendigkeit der LSA zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht mit hinreichender Sicherheit festgestellt werden kann.

11. Hinweis

Archäologische Bodenfunde

Alle ausführenden Firmen sind gem. § 17 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen. Bei unvermutetem Auffinden von archäologischen Kulturdenkmälern sind die §§ 9 Abs. 3 und 14 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen.

B Umweltbelange

1. Ziele des Umweltschutzes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 156 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Daher entfällt formal die Umweltprüfung nach § 2a BauGB. Unabhängig von einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gewährleistet die Bauleitplanung in der Abwägung die Berücksichtigung der gesetzlichen Ziele des Umweltschutzes, die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB verankert sind. Das sind hier insbesondere „die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ und sind darüber hinaus „die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 156 wird überwiegend im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8.1 aufgestellt und überdeckt diesen planungsrechtlich. Da die Ausgleichsregelung für den Bebauungsplan Nr. 8.1 bisher nicht abschließend vollzogen wurde, besteht der Sonderfall, dass in einem Planverfahren nach § 13a BauGB Festsetzungen zum Eingriffsausgleich erforderlich werden.

Für den Bebauungsplan wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag⁴ erstellt, der die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung enthält.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

a) Bestand

Die Erfassung des Biotopbestandes erfolgte im Dezember 2011. Die Fläche wurde zu diesem Zeitpunkt temporär zu ca. 40 % als Lagerfläche und Baustelleneinrichtung für den Neubau der Delitzscher Straße genutzt. Auf den anderen Flächen sind überwiegend ausdauernde Ruderalfluren, kleinflächig Scherrasen und junge Ruderalfluren vorherrschend. In der südwestlichen Ecke haben sich nicht einheimische Gehölze angesiedelt, so Eschenahorn und Robinie. Zentral in der Fläche steht eine Birke mit einem Stammumfang von 79 cm, ein kleiner Bergahorn befindet sich im Südwesten des Untersuchungsgebietes.

Im Untersuchungsraum befinden sich keine nach § 22 NatSchG LSA gesetzlich geschützten Biotope oder sonstigen Schutzgebiete.

b) Prognose

Durch die geplante Bebauung und Versiegelung werden die vorhandenen Biotoptypen beseitigt. Die vorgesehenen Eingriffe in den Baumbestand führen nach der Baumschutzsatzung der Stadt Halle zu Ersatzpflichten für einen vorhandenen Baum. Am Seggenweg sind Baumpflanzungen mit heimischen Arten vorgesehen, welche den Verlust der Birke ersetzen können.

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz wurde erstellt. Die Eingriffe können demnach nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden. Es wurden Maßnahmen außerhalb des Plangebietes mit dem Durchführungsvertrag gebunden und durch entsprechende Festsetzung zugeordnet. Hierbei handelt es sich um eine Entsiegelungsmaßnahme von 5.600 qm mit an-

⁴ Landschaftsarchitekturbüro Haselbach: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 156 der Stadt Halle / S.; Halle 2012

schließender Mutterbodenandeckung und Rasenansaat am Holzplatz, die als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme bereits realisiert wurde.

Im Hinblick auf die bestehenden Biotopstrukturen, die im Norden angrenzende Straße, die Baustelleneinrichtung auf der Fläche und den Einkaufsmarkt im Westen kann davon ausgegangen werden, dass keine besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben betroffen sind.

2.1.2 Boden

a) Bestand

Im geologischen Untergrund steht saalezeitlicher Geschiebemergel an, welcher im Pleistozän entstanden ist. Durch die niederschlagsarme, kontinental bestimmte Klimazone konnten sich im Untersuchungsraum Tschernoseme aus Sand und Sandlöß entwickeln.

Nach den Ergebnissen des Baugrundgutachtens zum Vorhaben⁵ sind im Bestand aufgefüllte Bodenmassen vorhanden, die aus der früheren baulichen Nutzung des Geländes stammen.

b) Prognose

Die Böden des Untersuchungsraumes werden durch die geplante Baumaßnahme großflächig versiegelt. Dieser Umstand kann durch die oben bereits beschriebene externe Entsiegelungsmaßnahme am Holzplatz teilweise kompensiert werden.

2.1.3 Wasser

a) Bestand

Im Bearbeitungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Hufeisensee als künstliches Standgewässer beeinflusst die Vorflutverhältnisse im Einzugsgebiet der Reide und die Grundwassersituation der oberen grundwasserführenden Schichten. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 2,5 – 5 m. Die Grundwasserfließrichtung in den quartären Schichten ist von Nordwest nach Südost. Die grundwasserführenden Schichten des Untersuchungsraumes gelten gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als relativ geschützt.

b) Prognose

Die Böden des Untersuchungsraumes werden durch die geplante Baumaßnahme großflächig versiegelt. Dies führt zu einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate. Dieser Umstand kann durch die oben bereits beschriebene externe Entsiegelungsmaßnahme am Holzplatz teilweise kompensiert werden.

2.1.4 Luft, Klima

a) Bestand

Aufgrund der bisher unversiegelten Fläche ist der Untersuchungsraum ein Kaltluftentstehungsgebiet von geringer Größe und Bedeutung. Es ist ein Mikroklima mit relativ ausgeglichenen Temperaturen vorherrschend. Mesoklimatisch kommt den Ruderalflächen eine geringe Bedeutung hinsichtlich Kaltluftproduktion und Klimaverbesserung zu.

Die klimatisch - lufthygienische Ausgleichsfunktion des Untersuchungsraumes wird in der Bewertungskarte Klima/Luft aus dem Jahr 2006 zum Landschaftsplan Halle (Saale) mit „mittel“ bezeichnet. Die Luftqualität ist vom Verkehrsaufkommen der Delitzscher Straße beeinflusst.

⁵ IHU GmbH, NL Halle: Baugrunduntersuchung FMZ Büschdorf, Halle, 2012

b) Prognose

Das Mikroklima wird sich aufgrund des geplanten Versiegelungsgrades verändern. Zusammen mit dem westlich angrenzenden Einkaufsmarkt entsteht eine Wärmeinsel mit einer hohen mittleren Oberflächentemperatur. Durch Begrenzung der Versiegelung und Bepflanzung kann in Teilflächen das Mikroklima verbessert werden.

2.1.5 Landschaft**a) Bestand**

Die nähere Umgebung des Untersuchungsraumes ist von bestehender Kleinsiedlungsbebauung und einem Einkaufsmarkt geprägt. Östlich angrenzend befindet sich ein ca. 50 m breiter Freiraum, wo sich mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser anschließen. Der mit Bäumen und Wegen gegliederte Freiraum ist Teil der von Norden nach Süden verlaufenden Grünachse, welche die Ortslage Büschdorf mit dem Hufeisensee verbindet. Weiter entfernt sind Siedlungsrandlagen, vorhandene Wohnbebauung und die Bergbaufolgelandschaft des Hufeisensees charakteristisch. Das Landschaftsbild ist gestört, das Erholungspotential ist gering.

b) Prognose

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung verändert. Notwendig ist eine Eingrünung des Baukörpers nach Süden zur Wohnbebauung und nach Osten zum Grünzug durch Baum- und Strauchpflanzungen. Zusammen mit der straßenbegleitenden Baumpflanzung an der Delitzscher Straße fügt sich die Baumaßnahme in das Ortsbild ein.

2.1.6 Mensch (Gesundheit, Bevölkerung)**a) Bestand**

Für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit hat der Untersuchungsraum eine geringe Bedeutung. Eine Erholungsnutzung findet hier nicht statt, dafür bestehen auch keine Potenziale. Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sind durch das Vorhaben einzuhalten. Bei den benachbarten Wohngebieten dürfen die maßgeblichen Immissionswerte nicht überschritten werden.

b) Prognose

Es sind keine wesentlichen Veränderungen des Ausgangszustandes zu erwarten.

2.1.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Planungsgebiet und der Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten und historisch wichtigen Gebäude und Baulichkeiten oder andere Kulturgüter und sonstige Sachgüter mit Relevanz für die Betrachtung der Umweltbelange.

2.1.8 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Schutzgebiete

Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und andere Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Es sind keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zu erwarten.

2.1.10 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass es bei den Schutzgütern Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen aufgrund des hohen Versiegelungsgrades zu Beeinträchtigungen kommt. Der Eingriff kann innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgeglichen werden, daher wurde dem Eingriff eine externe, schutzgutspezifische Ausgleichsmaßnahme, nämlich die Entsiegelung und Eingrünung einer ehemaligen Lagerfläche am Holzplatz zugeordnet. Entsprechend der „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ wird in der Summe der internen und externen Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff im Geltungsbereich rechnerisch etwa zu 95% ausgeglichen. Tatsächlich kann aber von einem vollständigen Ausgleich deshalb ausgegangen werden, weil die o. g. Richtlinie neben der rechnerischen Bilanzierung auch den Ausgleich durch die Aufwertung des Landschaftsbildes durch die Entsiegelungs- und Eingrünungsmaßnahme im Bereich des Holzplatzes inhaltlich abbildet und berücksichtigt. Diese Entsiegelungsmaßnahme leistet einen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung des Bereiches Holzplatzes als Naherholungsraum und dient neben dem Ausgleich für sämtliche Schutzgüter (insbesondere Boden) wesentlich auch dem Schutzgut Mensch.

2.2 Zielkonzept für Umwelt, Natur und Landschaft

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 156 wird im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8.1 aufgestellt und überdeckt diesen planungsrechtlich. Da die Ausgleichsregelung für den Bebauungsplan Nr. 8.1 bisher nicht abschließend vollzogen wurde, besteht der Sonderfall, dass in einem Planverfahren nach § 13a BauGB Festsetzungen zum Eingriffsausgleich erforderlich werden.

Für den Bebauungsplan wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung enthält. Die Eingriffe sollen vollständig ausgeglichen werden.

Des Weiteren sind folgende Ziele zu beachten:

- Eingrünung des Standortes
- Begrenzung der Lärmimmissionen, die durch das Vorhaben verursacht werden gemäß TA Lärm, und Abschirmung des vorhandenen Wohngebietes durch den Baukörper.

2.3 Umweltbezogene Maßnahmen

2.3.1 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen hat zum Ziel, die Wohlfahrtswirkungen vegetationsbestandener Freiflächen zur Absicherung einer hohen Qualität des Arbeitsumfeldes und damit der Lebensqualität zu sichern (verbessertes Mikroklima, Staubbindung, psychologische Wirkungen), vorhandene ökologische Qualitäten zu sichern (Vegetationsbestand/Bodenschutz) und Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen.

Dieses erfolgt im Plangebiet angesichts der hohen GRZ durch die Pflanzung einer Laubgehölzhecke sowie das Pflanzen von Bäumen am Seggenweg. Damit wird auch ein Teil des Eingriffs in Natur und Landschaft in direkter Form im Plangebiet auszugleichen sein.

Zum schutzgutspezifischen Ausgleich wird eine externe Ausgleichsmaßnahme am Holzplatz festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine Entsiegelungsmaßnahme von 5.600 qm mit anschließender Mutterbodenandeckung und Rasenansaat.

2.3.2 Weitere umweltbezogene Maßnahmen

a) Immissionsschutz

Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sind durch das Vorhaben, das mit dem Bebauungsplan zugelassen werden soll, einzuhalten.

Aufgrund der Berechnungsergebnisse des schalltechnischen Gutachtens⁶ werden eine Reihe von schalltechnisch wirksamen Maßnahmen erforderlich, damit die Richtwerte der TA Lärm für Gewerbelärm in den angrenzenden Wohngebieten durch die aus dem Vorhaben resultierenden Immissionen nicht überschritten werden. Dabei wurden im Gutachten die im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen einschließlich der Gastronomie betrachtet. Die Ergebnisse des Gutachtens sind somit nicht nur für die jetzt konkret vorgesehenen vier Märkte, sondern auch für den Fall künftiger Nutzungsänderungen aussagekräftig.

Da ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, lassen sich die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen teilweise bereits im Bebauungsplan konkret bestimmen.

Der Rampentisch des Be- und Entladebereiches ist dreiseitig durch Wände umschlossen und überdacht auszuführen. Das resultierende Schalldämmmaß aller Außenbauteile $R'w$ nach DIN 4109 muss mindestens 25 dB betragen.

Nach außen wirksame Geräuschquellen wie zum Beispiel haustechnische oder Kälteanlagen dürfen nur in den zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen angeordnet werden. Es ist pro Geräuschquelle bzw. haustechnischer Anlage ein Schalleistungspegel L_{WA} von höchstens 66 dB(A) tags/nachts zulässig. Das abgestrahlte Schallspektrum der Anlagen muss nach dem Stand der Technik einzeltonfrei sein. Es sind maximal jeweils 6 derartige haustechnische Anlagen in jeder dafür festgesetzten Fläche zulässig.

Sämtliche von Kraftfahrzeugen üblicherweise befahrene Flächen sind in der Qualität nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone, Splittmastixasphalte oder aus ungefastem, glattflächigem Pflaster auszuführen. Die Zahl der Stellplätze ist auf 77 zu beschränken.

Der maximale Beurteilungspegel im Tagzeitraum wird am Wohngebäude Bierrain 2-6 vor dem 2. Obergeschoss erreicht. Er beträgt 54,8 dB(A). Bei normalem Betrieb sind kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten. Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu vermindern, sind nicht angezeigt.

Weitere Bestimmungen zur Betriebsorganisation und den Betriebszeiten erfolgen zunächst im Durchführungsvertrag und nachfolgend im Baugenehmigungsverfahren:

Die Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich sind auf die Zeit zwischen 6.00 und 22.00 Uhr an Werktagen beschränkt. In der Zeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr an Werktagen ist höchstens ein Anlieferungsvorgang mit einem Fahrzeug zulässig, dessen zulässiges Gesamtgewicht 3,5 t nicht überschreitet, sog. Kleintransporter. Weitere Anlieferungsvorgänge, insbesondere auch mit LKW-Fahrzeugen >7,5 t, sind in der Zeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr unzulässig. Ein Sonntagsbetrieb ist nicht vorgesehen.

Die vorgenannten Bestimmungen sind zum Schutz der Nachtruhe für die benachbarte Wohnbebauung erforderlich. Der Richtwert der TA Lärm von 40 dB(A) wird aufgrund der festgesetzten Beschränkung eingehalten. Der maximale Beurteilungspegel im Nachtzeitraum beträgt 38,6 dB(A). Er wird am Wohngebäude Bierrain 2-6 vor dem 2. Obergeschoss erreicht.

⁶ Ingenieurbüro M. Goritzka und Partner: Bericht 3256/12; Leipzig 2012
Begründung, Stand Satzungsbeschluss

Das Gutachten, dem die Einzelheiten zu entnehmen sind, wurde in der öffentlichen Auslegung zur Einsichtnahme bereitgehalten.

b) Sonstiges

Mögliche archäologische Funde sind den Denkmalbehörden zu melden.