

# STADT HALLE (SAALE)

## Bebauungsplan Nr. 163

„Halle-Neustadt, Markt Hettstedter Straße“

### Begründung

27. März 2017

Stadt Halle (Saale)  
 Fachbereich Planen  
 06100 Halle (Saale)

Planungsbüro  
 Dr. Paatz & Partner GmbH  
 Ing.-Büro für Stadtplanung  
 Gerhard-Ellrodt-Straße 24  
 04249 Leipzig

**Inhaltsverzeichnis**

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, Teil A	4
1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)	4
2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	4
2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet	4
2.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	4
3. Planverfahren	5
3.1. Verfahren	5
3.2. Ergebnisse der Beteiligungen	6
4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation	9
4.1. Übergeordnete Planungen	9
4.1.1. Landes- und Regionalplanung	10
4.1.2. Flächennutzungsplanung (FNP)	11
4.2. Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sowie §§ 136-179 BauGB)	12
4.2.1. Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	12
4.2.2. Verkehrspolitische Leitbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	12
4.2.3. Radverkehrskonzeption	13
4.2.4. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	13
4.2.5. Einzelhandels- und Zentrenkonzept	13
4.2.6. Lärmaktionsplan	14
4.2.7. Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept	14
4.2.8. Energie- und Klimapolitisches Leitbild der Stadt Halle (Saale)	15
4.3. Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung	16
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme	16
5.1. Eigentumsverhältnisse	16
5.2. Vorhandene Nutzung und Bebauung	16
5.3. Verkehrsinfrastruktur und Erschließung	17
5.4. Sonstige technische Infrastruktur	17
5.5. Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten	18
5.5.1. Lärmschutz	18
5.5.2. Niederschlagswasser	18
5.5.3. Kampfmittelfunde	19
6. Planungskonzept	19
6.1. Städtebauliches Zielkonzept	19
6.2. Freiraum- und Grünordnungszielkonzept	19
6.3. Verkehrliches Zielkonzept	20
6.4. Planungsalternativen	20
6.4.1. Gesamtstädtisch	20
6.4.2. Innerhalb des Plangebietes	21
7. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	21
7.1. Planungsrechtliches Grundkonzept (§ 1 BauNVO)	21
7.2. Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen	21
7.2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	21
7.2.2. Maß der baulichen Nutzung	22
7.2.3. Überbaubare Grundstücksfläche	23
7.3. Verkehrserschließung	24
7.3.1. Fußgänger und Radverkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	24
7.3.2. Ruhender Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	24
7.3.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	24
7.4. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	25
8. Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)	25
8.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	25
8.1.1. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)	25
8.1.2. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)	27
8.1.3. Pflanzempfehlungen (Anhang 6 der Begründung)	27
9. Flächenbilanz	27
10. Planverwirklichung	28
11. Auswirkungen der Planung	28

---

Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, Teil B	29
1. Vorbemerkungen	29
2. Ziele des Umweltschutzes	29
3. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	30
3.1. Bestandsaufnahme sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (Konfliktanalyse)	30
3.1.1. Tiere, Pflanzen	30
3.1.2. Boden	32
3.1.3. Wasser	32
3.1.4. Luft und Klima	33
3.1.5. Landschaft und Erholungspotential	33
3.1.6. Mensch	33
3.1.7. Kulturgüter und sonstige Sachgüter	34
3.1.8. Zusammenfassende Bewertung	34
3.2. Umweltbezogene Maßnahmen	35
Anhang 1: Luftbilder aus den Jahren 2006 und 2013	37
Anhang 2: Standortfotos	38
Anhang 3: Baumbestand	40
Anhang 4: Baumbestandsliste	41
Anhang 5: Bebauungskonzept	42
Anhang 6: Pflanzenliste (Pflanzempfehlungen)	43

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

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

Anlass für dieses Planverfahren ist die Entwicklung des am Standort „Hettstedter Straße“ bestehenden Lebensmittelmarktes mit ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche durch einen Gebäudeanbau zu einem Lebensmittelvollsortimenter mit max. 1.500 m<sup>2</sup>. Dieser Einzelhandelsbetrieb weist dann eine Verkaufsfläche von 1.460 m<sup>2</sup> mit mindestens 95 % Lebensmittel bzw. Waren des täglichen/periodischen Bedarfs sowie 40 m<sup>2</sup> für einen Backshop auf.

Die geplante Erweiterung zum großflächigen Einzelhandel ist aus Sicht des Betreibers erforderlich, da nach der Umfirmierung des Standortes von Discounter in Vollsortimenter Ende 2011 die aktuelle Größe der zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche aus Sicht eines Vollsortiments qualitativ und quantitativ nicht den zeitgemäßen Anforderungen entspricht.

Grundlegendes Ziel der Planung ist die durch das breitere Warenangebot qualitativ verbesserte wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung. Dabei sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch [BauGB]), die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), sowie die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) zu berücksichtigen.

In der Untersuchung für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Jahr 2010 wurde festgestellt, dass aus struktureller Sicht in Halle (Saale) ein umfassendes und differenziertes Betriebsangebot mit strukturprägenden Betrieben wie SB-Warenhäusern, Verbrauchermärkten, Supermärkten und Lebensmitteldiscountern vorzufinden ist. Jedoch sind 72 % der strukturprägenden Lebensmittelanbieter im Stadtgebiet Discounter, die insbesondere in den Stadtbezirken West und Süd überwiegen.

Voraussetzung für die Sicherung einer tragfähigen Nahversorgungsinfrastruktur ist aber unter anderem auch, dass diese sehr discountlastige Anbieterstruktur im Bereich Lebensmittel-einzelhandel qualitativ ausgewogener mit einem Schwerpunkt auf Vollsortimenter gestaltet wird. Ein über alle Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Nahversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Daher muss darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Nahversorgungsstruktur im Halleschen Stadtgebiet zu schaffen bzw. zu erhalten. Die Planung erfolgt also hauptsächlich mit dem Zweck, am Standort „Hettstedter Straße“ auch weiterhin wichtige Funktionen der Nahversorgung für die angrenzenden Wohngebiete zu gewährleisten.

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

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

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,6 ha befindet sich in der Gemarkung Halle-Neustadt, Flur 2, südwestlich der Kreuzung „An der Magistrale“/„Hettstedter Straße“. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 202 des jetzigen Lebensmittel-Marktes sowie eine ca. 1.685 m<sup>2</sup> große, derzeit unbebaute und unmittelbar südlich an das Marktgrundstück angrenzende Teilfläche des Flurstückes 203.

Der Standort liegt ca. 500 m vom Zentrum Halle-Neustadts und ca. 4 km von der Stadtmitte entfernt. Ca. 200 m östlich befindet sich „An der Magistrale“ eine Straßenbahnhaltestelle. Infolge der Vornutzung war das Areal etwa zu 50 % versiegelt.

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

Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße „An der Magistrale“ und im Osten durch die

„Hettstedter Straße“ begrenzt. Westlich und südlich wird es von Grünflächen des zwischen dem 1. und 5. Wohnkomplex gelegenen Grünzugs umgeben. Die nähere Umgebung ist durch Geschosswohnungsbau in Plattenbauweise geprägt<sup>1</sup>. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **3. Planverfahren**

#### **3.1. Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 163 „Halle-Neustadt, Markt Hettstedter Straße“ hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 28. Januar 2015 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.02.2015 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 3 ortsüblich bekannt gemacht. Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, ist für das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 163 der § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ angewendet worden. Die geplante großflächige Einzelhandelseinrichtung zählt jedoch zu den unter Nr. 18.6.2 bzw. Nr. 18.8 aufgeführten Vorhaben der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVPG).

Für diese ist eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG vorgeschrieben. Als Resultat<sup>2</sup> ergab sich für das Vorhaben keine Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG. Damit ist eine weitere Bedingung für die zulässige Anwendung des § 13a BauGB erfüllt. Der im Geltungsbereich mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m<sup>2</sup> vorgesehene großflächige Einzelhandelsbetrieb erfordert aber entweder ein Kerngebiet (§ 7 BauNVO) oder ein für ihn festgesetztes Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 BauNVO).

Da der Standort nicht die Nutzungsmerkmale eines Kerngebietes aufweist ist ein Sondergebiet festzusetzen. Der dadurch von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichende Bebauungsplan kann im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB dennoch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wird<sup>3</sup>.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung<sup>4</sup> des Vorentwurfes des Bebauungsplanes und seiner Begründung im Technischen Rathaus der Stadtverwaltung Halle, Hansering 15, 06108 Halle (Saale), 5. Obergeschoss in der Zeit vom 04.09.2015 bis 05.10.2015. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.08.2015 beteiligt.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner Sitzung am 28. September 2016 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 163 „Halle-Neustadt, Markt Hettstedter Straße“ in der Fassung vom 4. Juli 2016 bestätigt und ihn gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde am 12. Oktober 2016 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 17/2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ist ebenfalls im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 17/2016 am 12. Oktober 2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Beteiligung wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans in der Zeit vom 20. Oktober 2016 bis zum 21. November 2016 durchgeführt.

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 163 „Halle-Neustadt, Markt Hettstedter Straße“ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 17. Oktober 2016 erfolgt.

1 Siehe hierzu auch Anhang 1 und 2.

2 Weiteres hierzu im Teil B, Kap. 1.

3 § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

4 Bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 14 der Stadt Halle (Saale) vom 27.08.2015.

### 3.2. Ergebnisse der Beteiligungen

Im Rahmen der *frühzeitigen Unterrichtung* der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden überwiegend zustimmende Stellungnahmen abgegeben.

Der von der *Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Süd* vorgebrachte Sachverhalt zu möglichen Funden von Gegenständen, die für eine Annahme eines Kampfmittels sprechen, wurden als Kap. 5.5.3. in die Begründung aufgenommen.

Von der *Energieversorgung Halle Netz GmbH* übergebene informative Aussagen zur Elektroenergie-, Fernwärme- und Gasversorgung sind im Kap. 5.4. der Begründung eingefügt worden. Die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührende Gas-Versorgungsleitung wurde nachrichtlich in den Teil A des Bebauungsplanes übernommen.

Der von der *Stadt Halle; Fachbereich Gesundheit*, erbetene Hinweis, auf die ein hohes allergenes Potential aufweisenden Sorten Birke, Hasel und Erle in der im Anhang 6 der Begründung empfohlenen Auswahl der Gehölze möglichst zu verzichten, ist berücksichtigt worden.

Die von der *Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH* gegebenen Informationen zur künftigen Erschließung des Plangebietes hinsichtlich der Schmutz- und Niederschlagswasserableitung sind in die Kap. 5.4. und 5.5.2. der Begründung eingegangen.

Dagegen ist die Forderung der *Halleschen Verkehrs-AG*, sicherzustellen, dass durch den Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen auf den Linienverkehr im ÖPNV entstehen, nicht nachvollziehbar, weil weder der Kundenstellplatz vergrößert wird, noch die Zu- und Ausfahrten des Einzelhandelsbetriebes verändert werden.

Aus der Öffentlichkeit sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen eingegangen.

Als Resultat der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange während der öffentlichen Auslegung der Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 163 „Halle-Neustadt, Markt Hettstedter Straße“ wurden wie bei der frühzeitigen Unterrichtung überwiegend zustimmende Stellungnahmen abgegeben. Die wesentlichsten der hierbei teilweise zur Planung gegebenen Anregungen und Hinweise, die zum großen Teil bei der weiteren Arbeit am Bebauungsplan beachtet worden sind, werden nachfolgend aufgeführt.

Die Ver- und Entsorgungsunternehmen *Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH*, *Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH (HWS)*, *Deutsche Telekom Technik GmbH*, *Energieversorgung Halle Netz GmbH* und *SHS Energiedienste GmbH* übergaben Unterlagen zum unterirdischen Leitungsbestand sowie zu Anschlussmöglichkeiten. Die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührenden Leitungen sind als unterirdische Hauptversorgungsleitungen festgesetzt und damit ihr Bestand im Plangebiet gesichert worden.

Als Schlussfolgerung der von der HWS mitgeteilten Begrenzung der Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation in Verbindung mit der Forderung des rechnerischen Nachweises für das ggf. notwendige Rückhaltevolumen für den Lastfall  $n = 0,2/a$  wurde dieser Sachverhalt in das Kap. 5.5.2. *Niederschlagswasser* der Begründung zum Bebauungsplan als zu beachtender Hinweis für die nachfolgende Erschließungsplanung aufgenommen.

Ein Nachweis über die dann nicht auszuschließende gedrosselte Einleitung kann aber erst mit den ausgearbeiteten Bauantragsunterlagen erbracht werden.

Die *Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Süd* teilt mit, dass die durch sie zu beurteilenden Belange der öffentlichen Sicherheit und Ordnung im Stadtgebiet ausreichend berücksichtigt worden sind. Nach Durchsicht der Unterlagen sei die verkehrliche Situation des Einkaufsmarktes keine Grundlage einer Unfallhäufung. Weder der Parkplatz noch die Zufahrt in der Hettstedter Straße wiesen dort Auffälligkeiten auf.

Der Hinweis, dass es sich bei dem Plangebiet um eine Kampfmittelverdachtsfläche handelt, war bereits im Kap. 5.5.3. *Kampfmittelfunde* der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

Die Bitte des *Dienstleistungszentrums Klimaschutz*, im Kap. 4.2. der Begründung zum Bebauungsplan das Klimapolitische Leitbild der Stadt Halle sowie das Klimaschutzkonzept der Stadt Halle als Bezugsplanung aufzunehmen, wurden als eigenständige Gliederungspunkte in das Kap. 4.2. *Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sowie §§ 136-179 BauGB)* der Begründung zum Bebauungsplan übernommen.

Der Empfehlung, die Dach- und Fassadenbegrünung festsetzen, ist nicht gefolgt worden, weil es im Rahmen der Planung keine städtebauliche Begründung für derartige Festsetzungen innerhalb des Plangebietes gibt. Im Umfeld sind umfängliche Freiflächen vorhanden, die eine Durchlüftung sichern. Die Festsetzung einer Dach- und Fassadenbegrünung ist demzufolge für das Mikroklima am Standort nicht relevant.

Die Forderung, dass zur Verringerung des schnellen Abflussverhaltens von Niederschlägen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geeignete Maßnahmen vorzuschreiben seien, ist in der Planung bereits berücksichtigt. Das Grundstück hat Anschlüsse an die öffentlichen Abwasserkanäle für das Regenwasser, die weiter genutzt werden sollen. Da aber diese Abwassernetze bereits überlastet sind, darf die Einleitmenge für das Niederschlagswasser nicht über den derzeitigen Bestand der Einzugsfläche von 3.587 m<sup>2</sup> erhöht werden.

Daraus resultiert eine zulässige Einleitmenge von 69 l/s. Auf diese Menge ist der gesamte Niederschlagswasserabfluss vom Grundstück einschließlich des zusätzlichen Niederschlagswasseranfalls durch die vorgesehene ca. 990 m<sup>2</sup> umfassende Erweiterung der Dachfläche ggf. zu drosseln.

Nicht berücksichtigt wurde die angeregte Prüfung, inwieweit Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zur Anwendung kommen können. Hierfür besteht keine gesetzliche Grundlage oder ein Bezug zu einer städtischen Satzung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen überdies Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zu, wie z.B. Solaranlagen. Allerdings liegt der Bebauungsplan in einem Gebiet mit Anschlusszwang an die Fernwärmeversorgung, was die Nutzung anderer Energiequellen für die Warmwasserbereitung und Heizung relativiert.

Das *Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt - Landesmuseum für Vorgeschichte* weist auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale hin.

Die Erfordernisse bei Funden archäologischer Kulturdenkmale sind bereits im Kap. 3.1.7. *Kulturgüter und sonstige Sachgüter* im Teil B *Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB* der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

Von der *IHK Halle-Dessau* bestehen keine Einwände gegen die Planung, weil die vorliegende gutachterliche Einschätzung die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept bestätige und nachweise, dass keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten seien.

Die Forderung der *Halleschen Verkehrs-AG (HAVAG)*, dass die infolge des Marktneubaus resultierenden Auswirkungen auf die Verkehrsströme für alle Verkehrsarten neu zu berechnen und deren Auswirkungen untereinander darzulegen seien, wurde nicht berücksichtigt. Es handelt sich nicht um einen Neubau, sondern die Vergrößerung des bestehenden Lebensmittelmarktes mit ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche durch einen Gebäudeanbau zu einem Lebensmittelvollsortimenter mit einer um max. 700 m<sup>2</sup> erweiterten Verkaufsfläche.

Die Planung verfolgt damit das Ziel der Stärkung der Nahversorgung. Diese umfasst hauptsächlich Angebote des kurzfristigen Grundbedarfs, die vor allem für weniger mobile Verbraucher ohne eigenes Kfz erreichbar sein sollen. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass im Wesentlichen der bisherige örtliche Kundenkreis das mit der Verkaufsflächenerwei-

terung mögliche breitere Warenangebot qualitativ verbesserter wohnungsnaher Versorgung nutzen wird.

Es wird aus fachlicher Sicht daher keine Notwendigkeit einer Verkehrsuntersuchung gesehen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans Nr. 163 „Halle-Neustadt, Markt Hettstedter Straße“ gab es aus der Öffentlichkeit eine Stellungnahme. Die darin vorgebrachten Einwände bezogen sich insbesondere auf folgende wesentliche Sachverhalte:

*Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb würde als Fremdkörper die homogene Gebietsstruktur zerstören und damit das grünflächenreiche Wohngebiet als Erholungsraum beeinträchtigen.*

Festzustellen ist dazu, dass die angesprochenen Grünflächen und deren Erholungsfunktion von der Planung nur unwesentlich beeinträchtigt werden, da der Flächenverlust im Verhältnis des gesamten Grünraums zwischen WK 1 und WK 5 sehr gering ist. Es handelt sich zudem im überwiegenden Teil auch nicht um öffentliche Areale, sondern um private Flächen, die vormals mit Wohngebäuden bebaut waren. Erst ihr Abbruch hat den Grünraum in seiner heute erlebbaren Form geschaffen.

*Angezweifelt wird in der Stellungnahme auch das für den Bebauungsplan erstellte Schallgutachten. Es vernachlässige reale PKW-Fahrwege u. ließe die Verrechnung sowie den Rückbezug der Werte für L entsprechend Tab. 10 (Seite 22 des Gutachtens) nicht klar erkennen, so dass von einer übermäßigen Verkleinerung der zu erwartenden Lautstärkepegel ausgegangen werden müsse.*

*Dadurch wäre keine Prognose zukünftiger realer Lautstärkepegel von Fahrgeräuschen und die kurzzeitige Überschreitung der Immissionsrichtwerte für den Tag- und Nachtzeitraum zu erwarten und eher höhere Pegel wahrscheinlich. Das widerspräche in Hinsicht Schallbelastung einer Erweiterung zum großflächigen Einzelhandel in direkter Nachbarschaft zu Wohnbebauungen.*

Die schalltechnische Untersuchung für den Parkplatz wurde nach der bundesweit von den Immissionsschutzbehörden anerkannten Bayerischen Parkplatzlärmstudie (6. Überarbeitete Auflage, Augsburg 2007) durchgeführt, die auch Zuschläge für Bodenbelag, Impulshaltigkeit und Parkplatzsuchverkehr enthält. Für die Prüfung von kurzzeitigen Einzelereignissen, die den Immissionsrichtwert einzeln tags nicht mehr als 30 dB(A) und nachts nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten dürfen, ist die TA Lärm die zu beachtende technische Norm, was auch erfolgte.

Die zuständige Immissionsschutzbehörde stellte nach durchgeführter Prüfung der Immissionsprognose deren fachlich ordnungsgemäße Erarbeitung fest und hatte auch nichts zu den Lärmpegeln zu beanstanden, deren Ermittlung in der Stellungnahme als nicht nachvollziehbar kritisiert wurde (siehe oben).

*Des Weiteren wird in der Stellungnahme die bereits jetzt als sehr verkehrsreich geltende Hettstedter Straße angeführt, deren dadurch verursachte Lärmbelastung in direkter Nachbarschaft zu Wohnbebauung schon übermäßig sei und sich als Folge noch weiter erhöht würde.*

Diese Aussage wird von der realen Verkehrssituation nicht bestätigt. So kann die Hettstedter Straße mit ca. 5.500 Fahrzeugen (letzte Zählung 2012, 6 Uhr - 22 Uhr) nicht als übermäßig verkehrsreich angesehen werden. Zum Vergleich: die Magistrale wird an dem für sie relativ gering frequentierten Abschnitt mit dem Knotenpunkt Hettstedter Straße bereits von 20.000 Fahrzeugen befahren.

*Weiterhin wird in der Stellungnahme angemerkt, dass gemäß Begründung zum Bebauungsplan eine Versickerung des Niederschlagswassers von der Parkplatzfläche auf eben dieser angestrebt sei. Hierzu wäre eine durchlässigere Gestaltung der Fläche vorzunehmen.*

In der Begründung zum Bebauungsplan wurde eine derartige Aussage nicht getroffen. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über Entsorgungsleitungen der der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH. Da die planerische Zielstellung die Weiternutzung des bestehenden Kundenparkplatzes in seiner jetzigen Ausführung ist, ergibt sich auch keine Notwendigkeit die bestehende Entwässerungslösung zu ändern.

In diesem Zusammenhang verlangt der Einwender, dass eine Dachbegrünung vorgeschrieben werden sollte. Nicht nur als Rückhaltelösung für Niederschlagswasser wegen der überlasteten Netze in direkter Umgebung, sondern auch zur Wiederherstellung eines dem Wohnumfeld angemessenes Grünbild.

Bei einer vom Entsorgungsunternehmen zugestandenen Einleitmenge von maximal 69 l/s in das öffentliche Entsorgungsnetz kann nicht von einer Überlastung der Netze gesprochen werden. Durch den erfolgten Rückbau von versiegelten Flächen sind in den Versorgungsanlagen des Stadtteils Neustadt in viel höherem Umfang Kapazitäten hinzugewonnen worden, als sie für die Vergrößerung der Versiegelung im Bebauungsplan Nr. 163 benötigt werden. Es gibt zudem im Rahmen der vorliegenden Planung auch keine städtebauliche Begründung als entscheidende Voraussetzung für die Festsetzung einer Dachbegrünung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, auch aus der konkreten stadtklimatischen Situation nicht. So sind im Umfeld umfängliche Freiflächen vorhanden, die eine Durchlüftung sichern und demzufolge die Festsetzung einer Dachbegrünung für das Mikroklima am Standort nicht erforderlich ist.

*Weiter wird ausgeführt, dass kein Bedarf für eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes bestehe. In Anbetracht der vorhandenen übermäßigen Versorgungsdichte in Bezug auf Lebensmittel- bzw. Einzelhandel in der nahen Umgebung erscheine der Ausbau nicht begründbar.*

Die Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit darf nicht in den Wettbewerb eingreifen. Nur soweit, dass schädliche Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und auf die Nahversorgung verhindert werden. Die Auswirkungen der Erweiterung des Lebensmittelmarktes wurden gutachterlich untersucht und als unschädlich für das B-Zentrum Halle-Neustadt ermittelt.

Darüber hinaus wird die Nahversorgung durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes für die nähere Umgebung in Quantität und durch mehr Artikelauswahl auch in der Qualität verbessert.

In der Stellungnahme werden noch einige Anregungen und Hinweise sowie Forderungen zur bestehenden und geplanten Begrünung des Marktstandortes gegeben.

Der größte Teil davon ist bereits in der Planung enthalten oder kann in wenigen Fällen nicht berücksichtigt werden, wie zum Beispiel der Erhalt der beiden Traubenkirchen am südwestlichen Eckbereich des bestehenden Marktgebäudes. Die Bäume konnten wegen ihres nur ca. 40 cm betragenden Abstandes von der Stammmitte bis zur westlichen Baugrenze der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zum Erhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB nicht zum Erhalt festgesetzt werden.

Ihr möglicher Erhalt ist ggf. durch einen Baumsachverständigen im Rahmen der Ausführungsplanung zu entscheiden.

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

##### **4.1. Übergeordnete Planungen**

Von der Vielzahl zu beachtender übergeordneter Planungen haben vier für den Bebauungsplan Nr. 163 besondere Bedeutung: der Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Sachsen-Anhalt und der Regionale Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Halle sowie der Flächennutzungsplan und das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle.

Der Flächennutzungsplan als Koordinierungsinstrument mit Programmcharakter begründet

zu allererst die Anpassungspflichten der Gemeinde an übergeordnete Planungen<sup>5</sup>, die er als vorbereitender Bauleitplan in Verbindung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung unter anderem der verbindlichen Bauleitplanung als zu beachtende Sachverhalte vorgibt. Er stellt damit genau genommen die wichtigste Grundlage für die Erarbeitung von städtebaulichen Satzungen, wie z. B. einen Bebauungsplan dar.

Der Landesentwicklungsplan und der Regionale Entwicklungsplan als die übergeordneten Planungen, an die der Bebauungsplan Nr. 163 ggf. anzupassen ist, sind deshalb gleichermaßen bedeutungsvoll, insbesondere dann, wenn die für den Geltungsbereich erforderliche oder gewollte Art der baulichen Nutzung nicht mit den zugehörigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmt.

Aber auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist für die am Standort „Hettstedter Straße“ geplante Nutzungserweiterung der bestehenden Handelseinrichtung eine unbedingt zu beachtende Planungsvorgabe. In diesem Konzept sind die Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Halle definiert.

Auf die genannten Unterlagen wird in den nächsten Kapiteln besonders eingegangen ohne die anderen übergeordneten bzw. zu beachtenden Planungen zu negieren.

#### 4.1.1. Landes- und Regionalplanung

- **Landesentwicklungsplan (LEP)**

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14.12.2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt am 12.03.2011 trat der LEP in Kraft.

Gemäß Ziel Z 25 des Landesentwicklungsplanes sollen die zentralen Orte so entwickelt werden, dass sie ihre Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend den jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern. Die kreisfreie Stadt Halle (Saale) gehört zur Planungsregion Halle und wird neben Magdeburg und Dessau als Oberzentrum benannt (Z 36).

„Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. ... (Z 33)“

Gemäß Ziel Z 41 ist eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge insbesondere in den zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln. Hierbei sollen die besonderen Anforderungen von jungen Familien und der unterschiedlich mobilen Bevölkerungsgruppen, insbesondere älterer Menschen und Menschen mit Behinderungen, bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert werden. Relevant für die vorliegende Planung sind weiterhin folgende Zielstellungen des LEP:

- „Zu den Grundsätzen der Entwicklung der Siedlungsstruktur gehört eine Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden. Dies soll u. a. unter Nutzung der vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) erreicht werden. (G 13)“
- „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. (Z 46)“
- „Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen

---

<sup>5</sup> „Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung (... und der Landesplanung) anzupassen“ (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen. (Z 47)“

- „Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte
  1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
  2. sind städtebaulich zu integrieren,
  3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
  4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,
  5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen. (Z 48)“

Die geplante Erweiterung des Marktstandortes „Hettstedter Straße“ zur Sicherung der Nahversorgung für die angrenzenden Wohngebiete stimmt mit Zielen und Grundsätzen des LEP überein.

- **Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle)**

Der Regionale Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Halle ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21.12.2010 in Kraft getreten. In ihm findet sich folgende, für das Plangebiet relevante Ausweisung:

Das Plangebiet liegt im Oberzentrum Halle und im Verdichtungsraum Halle als Teil des Ordnungsraumes. Als Ziel für den Ordnungsraum Halle, wird unter den einzelfachlichen Grundsätzen in Pkt. 6.19 formuliert:

„Eine räumlich ausgewogene und an den Bedürfnissen der Menschen ausgerichtete Versorgung soll sichergestellt werden. Die Urbanität der Städte und Gemeinden soll durch angemessene Handels- und Dienstleistungseinrichtungen gefördert werden.“

Weitere Festlegungen, durch die der Bebauungsplan berührt würde, werden nicht getroffen. Damit ist zu entnehmen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans mit dem Ziel der Erweiterung der Verkaufsfläche am Standort „Hettstedter Straße“ im Einklang zu den übergeordneten regionalplanerischen Vorgaben steht.

- **Regionales Einzelhandelskonzept „Nahversorgung in grundzentralen Verflechtungsräumen der Planungsregion Halle“ (REHK)**

Für die Planungsregion Halle liegt ein im Jahre 2014 erarbeitetes Regionales Einzelhandelskonzept „Nahversorgung in grundzentralen Verflechtungsräumen der Planungsregion Halle“ (REHK) vor. Darin wird der Stadt Halle im regionalen Vergleich eine unterdurchschnittliche, noch leicht ausbaubare Pro-Kopf-Verkaufsflächenausstattung im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel bescheinigt.

Die vorliegende Planung dient der planungsrechtlichen Sicherung eines Ersatzneubaus mit etwas vergrößerter Verkaufsfläche. Somit wird mit der vorliegenden Planung, die das Ziel verfolgt, die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung im nordöstlichen Teil von Halle-Neustadt zu sichern und zu verbessern, den Ergebnissen des REHK entsprochen.

#### **4.1.2. Flächennutzungsplanung (FNP)**

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im wirksamen FNP der Stadt Halle ist das Plangebiet als Bestandteil einer Wohnbaufläche dargestellt (siehe Planausschnitt auf der nachfolgenden Seite).

Als Folge der Erweiterung der Verkaufsfläche entsteht ein großflächiger Einzelhandelsbe-

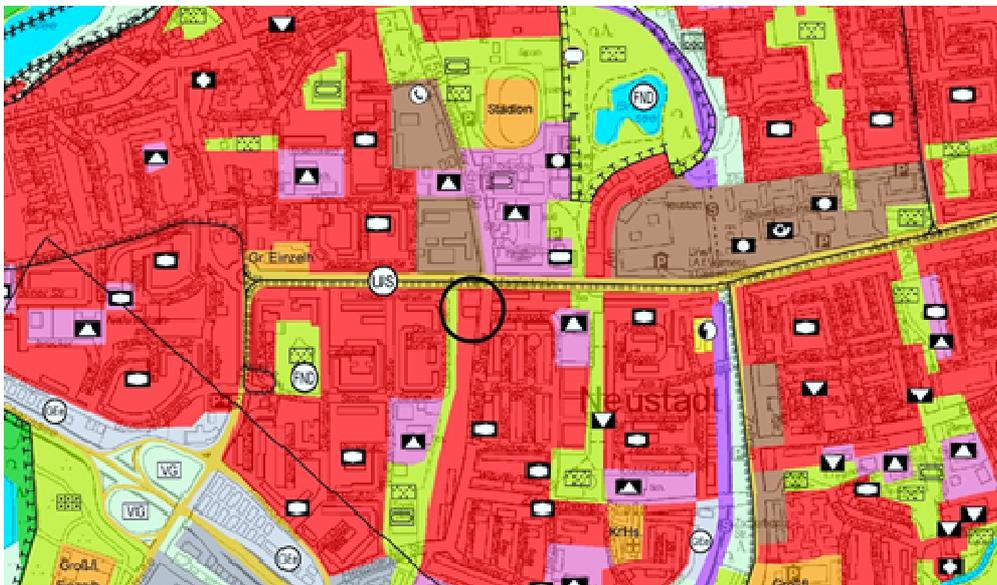
trieb, der außer in Kerngebieten nur in einem für ihn festgesetzten Sondergebiet zulässig ist (§ 11 Abs. 3 BauNVO). Eine Ansiedlung in einem Wohngebiet schließt sich somit aus, es sei denn, dass Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen durch den großflächigen Einzelhandelsbetrieb, wie z. B. schädliche Umwelteinwirkungen „im Sinne § 3 BImSchG“ sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung oder auf den Verkehr sowie auf die Versorgung der Bevölkerung nicht vorliegen.

Infolge des vom Stadtrat beschlossenen Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB wird der FNP durch eine Berichtigung angepasst.

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

##### **4.2.1. Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)**

Der Landschaftsrahmenplan der kreisfreien Stadt Halle (Saale) wurde in seiner Erstfassung im Jahr 1997 vorgelegt und im Jahr 2013 fortgeschrieben. Für das Plangebiet sind darin, abgesehen von der Darstellung als bebautem Gebiet, keine Detailinformationen bzw. konkrete Vorgaben oder Aussagen enthalten. Gleiches gilt für den Landschaftsplan der Stadt (Stand Vorentwurf, 1994).



Den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163 betreffende konkrete Betrachtungen zum Umwelt- und Naturschutz erfolgen in der Darlegung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Begründung.

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

Im Verkehrspolitischen Leitbild der Stadt Halle (Saale) von 1997 ist die Straße „An der Magistrale“ als Verkehrsstraße gekennzeichnet. Für sie wurde durch Verkehrszählungen eine Verkehrsbelastung von 52.000 Kfz/Tag ermittelt (Stand: Januar 1997). Deshalb wies das Leitbild zur Minderung dieser Verkehrsbelastung den Neubau einer in der Zwischenzeit realisierten Straßenbahntrasse in der Straße „An der Magistrale“ mit höchster Priorität aus.

Als weitere Maßnahme ist für den westlichen Straßenabschnitt das Abmindern der Verkehrsbedeutung vorgeschlagen worden, was sich für den dort befindlichen Marktstandort an der „Hettstedter Straße“ nicht nachteilig erweist.

Unter dem Arbeitstitel Verkehrsentwicklungsplan 2025 entsteht zurzeit die Überarbeitung und Ergänzung des seit 1998 gültigen Verkehrspolitischen Leitbilds der Stadt. Mit seinem Beschluss vom 24.02.2010 hat der Stadtrat die Verwaltung beauftragt, auf der Basis einer Zielüberprüfung des Leitbildes den neuen Plan zu erstellen.

#### **4.2.3. Radverkehrskonzeption**

In der am 30.10.2013 vom Stadtrat beschlossenen Konzeption ist die Route Neustadt – Innenstadt entlang der Straße „An der Magistrale“ als stadtteilverbindende Radroute mit Priorität bestimmt. Der Landesradverkehrsplan kennzeichnet diesen bestehenden Radroutenabschnitt mit guten Bedingungen für den Radverkehr. Die Radwege beiderseits der Straße „An der Magistrale“ gehören – wie auch die „Hettstedter Straße“ – zum in der Radverkehrskonzeption der Stadt Halle (Saale) ausgewiesenen Hauptnetz des Radverkehrs.

Mit dem Fahrrad ihren Einkauf erledigende Kunden finden somit auf ihren Weg zum bzw. vom Lebensmittelmarkt „Hettstedter Straße“ brauchbare Voraussetzungen für die Benutzung des Fahrrades vor.

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

Für die Stadt Halle (Saale) wurde ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK – Stand 2007) erarbeitet<sup>6</sup>. Das ISEK stellt eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Es wird derzeit als Integriertes Stadtentwicklungskonzept Halle 2025 (ISEK Halle 2025) fortgeschrieben.

Die Neustadt gehört zum Teilraum Hallescher Westen. Im Konzept werden verschiedene Handlungsschwerpunkte für den Teilraum definiert. Ein Handlungsschwerpunkt lautet: „Stärkung der städtischen Zentren, des Einzelhandels und der Nahversorgung“. Untersetzt wurden als Festlegung teilraumspezifische Ziele und Leitlinien. Eine Zielstellung ist die Standortaufwertung durch Supermärkte mit Vollsortiment, um die Discounterlastigkeit der Nahversorgung abzubauen, soweit das nicht den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes widerspricht.

#### **4.2.5. Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Die Stadt Halle hat ihr Einzelhandels- und Zentrenkonzept fortgeschrieben, um den Anforderungen der Einzelhandelssteuerung auch im Sinne der veränderten Rahmendaten und neuen, rechtlichen Bestimmungen (u.a. Novellierung Baugesetzbuch, Rechtsprechung) zu entsprechen<sup>7</sup>. Das Konzept wurde vom Stadtrat am 30.10.2013 beschlossen. Das in der Bestandserfassung für das Konzept im Jahr 2010 festgestellte umfassende und differenzierte Angebot strukturprägender Betriebe, wie SB-Warenhäuser, Verbraucher- und Supermärkte sowie Lebensmitteldiscountern sei jedoch auffällig discountlastig<sup>8</sup>.

Diese besonders im Bereich Lebensmitteleinzelhandel zu beobachtende Situation ist qualitativ ausgewogener mit einem Schwerpunkt auf Vollsortimenter umzugestalten. Das Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes besteht deshalb in einer hinsichtlich der Standorte sowie Betriebsformen und -größen abgestuften, den Kundenanforderungen entsprechenden Nahversorgungsstruktur im Stadtgebiet.

Die Umnutzung des Discounters Penny in der „Hettstedter Straße“ in einen REWE-

6 Stadt Halle (Saale), Integriertes Stadtentwicklungskonzept – Gesamtstädtische Entwicklungstendenzen und Entwicklungsziele 2007.

7 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale), Junker und Kruse im Auftrag der Stadt Halle (Saale), August 2013.

8 Annähernd 72 % der strukturprägenden Lebensmittelanbieter im Stadtgebiet sind Discounter, insbesondere überwiegen die Discounter in den Stadtbezirken West sowie Süd. Weiteres siehe Teil A, Pkt. 1.

Vollversorger, verbunden mit einer Verkaufsflächenanpassung an die für einen Vollversorger erforderliche Sortimentsvielfalt entspricht somit dieser Zielsetzung. Darüber hinaus sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren liegen.

Außerhalb jener Versorgungsbereiche sind diese Betriebe nur bei nachgewiesener Nahversorgungsfunktion für die im unmittelbaren Umfeld wohnende Bevölkerung und ausschließlich an städtebaulich integrierten Standorten unter der Bedingung zulässig, dass sie keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Voraussetzung für die Zulässigkeit von neuen oder die Erweiterung von bestehenden Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ist deshalb die Überprüfung der Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Das trifft auch auf den Standort des Marktes an der „Hettstedter Straße“ zu, der nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegt. Deshalb wurden eine gutachterliche Stellungnahme<sup>9</sup> und eine Städtebauliche Wirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters an der „Hettstedter Straße“ in Halle-Neustadt<sup>10</sup> erarbeitet, die die vorgesehene Vergrößerung von 800 m<sup>2</sup> auf ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hinsichtlich der Vereinbarkeit mit dem im Halleschen Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierten gesamtstädtischen Leitbild sowie den Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung bewertete.

Außerdem wurde überprüft, ob und in welchem Umfang das avisierte Erweiterungsvorhaben Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen erwarten lässt. Im Rahmen dieser Kompatibilitätsprüfung konnte nachgewiesen werden, dass die geplante Verkaufsfächenerweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes am Standort „Hettstedter Straße“ mit den Zielen des Einzelhandels - und Zentrenkonzeptes weitestgehend sowie mit den Grundsätzen in vollem Umfang vereinbar ist.

Rechnerisch wurde insbesondere die Nahversorgungsrelevanz des Erweiterungsvorhabens bestätigt, womit davon auszugehen ist, dass der Einzugsbereich des Vorhabens - mit Ausnahme regelmäßig auftretender Streuumsätze und Streukunden - nicht wesentlich über den fußläufigen Einzugsbereich hinausgehen muss, um die betriebswirtschaftlich notwendigen Umsätze generieren zu können.

#### **4.2.6. Lärmaktionsplan**

Für die Stadt Halle (Saale) wird momentan die 2. Stufe des Lärmaktionsplans erarbeitet. Im vorliegenden Entwurf ist die Straße „An der Magistrale“ der Priorität 1+2 der Lärmsanierung zugeordnet. Diese beinhalten die Reduzierung der Verkehrsfläche durch die Schaffung von Radwegen und Straßenrandparken in Schwachlastzeiten.

#### **4.2.7. Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept**

Das Konzept<sup>11</sup> hat im Wesentlichen ein Maßnahmenprogramm zur CO<sub>2</sub>-Minderung bis zum Jahr 2020 für die Stadt Halle (Saale) zum Inhalt, das sowohl Maßnahmen zur Energieeinsparung, zur Energieeffizienz als auch zum Ausbau erneuerbarer Energien berücksichtigt und

---

9 Gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters REWE am Standort „Hettstedter Straße“ im Stadtbezirk Halle-West. August 2012. Bearbeiter: Junker und Kruse, Stadtforschung – Planung; Markt 5 in 44137 Dortmund. Tel.: 0231 557858-0; Fax: 0231 557858-50. www.junker-kruse.de; info@junker-kruse.de.

10 Städtebauliche Wirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters REWE an der „Hettstedter Straße“ in Halle-Neustadt. Untersuchung im Auftrag der Stadt Halle (Saale), Endbericht (Entwurf), Oktober 2014. Bearbeiter: Junker und Kruse, Stadtforschung – Planung; Markt 5 in 44137 Dortmund. Tel.: 0231 557858-0; Fax: 0231 557858-50. www.junker-kruse.de; info@junker-kruse.de.

11 Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept der Stadt Halle (Saale). Herausgeber: Stadt Halle (Saale), Marktplatz 1, 06100 Halle (Saale). Durchführung: B.&S.U. Beratungs- und Service-Gesellschaft Umwelt mbH, Saarbrücker Str. 38A, 10405 Berlin, Tel. +49.30.39042-20, Fax +49.30.39042-31, www.bsu-berlin.de. März 2013.

Wege zu deren Realisierung aufweist. Neben der Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanz sowie der Potenzialanalyse zur CO<sub>2</sub>-Minderung werden die durchgeführten und laufenden Aktivitäten der Stadt Halle (Saale) dargestellt und zukünftige Klimaschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

#### *Potenzialbetrachtung zur CO<sub>2</sub>-Minderung*

Der Bereich Industrie und Gewerbe einschließlich Handel und Dienstleistung hat in der Stadt Halle (Saale) einen Anteil von knapp 20 % am Endenergieverbrauch. Das Minderungspotenzial zur Senkung dieses Treibhausgases besteht in diesem Bereich zu großen Teilen aus der energetischen Gebäudesanierung und der effizienten Beleuchtung. Zusätzlich spielen im Bereich Handel Querschnittstechnologien eine große Rolle, wie zum Beispiel die Optimierung von raumluftechnischen Anlagen und effizienten Kühlgeräte.

Die genannten Minderungspotentiale werden bei der beabsichtigten baulichen Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes zu einem Lebensmittelvollsortimenter mit max. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche weitgehend berücksichtigt. So wird das gesamte Gebäude entsprechend den diesbezüglichen gesetzlichen Bestimmungen und Normen energetisch ertüchtigt. Überdies erfolgen die Installation einer energieeffizienten Beleuchtung und die Einrichtung der Wärmerückgewinnung in der Fortluft der Klimatechnik sowie der Kühlanlagen und die Wärmegewinnung aus der Zuluft im Sommerlastfall.

Da sich der Marktstandort in einem Fernwärmevorranggebiet der Stadt Halle befindet, eine Versorgung mit Erdgas somit entsprechend den §§ 4 und 5 der Fernwärmesatzung ausscheidet, wird ein weiteres Potential zur Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes angewendet. Mit der Realisierung dieser Klimaschutzmaßnahmen werden auch die lokalen klimatisch-lufthygienischen Bedingungen verbessert, was insbesondere dem umgebenden Wohngebiet zugute kommt.

Gemäß dem Integrierten Kommunalen Klimaschutzkonzept würden in der Stadt Halle (Saale) unter Berücksichtigung der darin getroffenen Annahmen eines Referenzszenarios im Bereich Industrie und Gewerbe einschließlich Handel und Dienstleistung rd. 298.000 t CO<sub>2</sub> im Jahr 2020 emittiert werden. Das entspräche im Vergleich zu den Emissionen von 2009 (rd. 356.000 t CO<sub>2</sub>) einer prozentualen Minderung in Höhe von 16,29 %.

Die vorgesehenen CO<sub>2</sub>-Minderungsmaßnahmen bei der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 163 „Halle-Neustadt, Markt Hettstedter Straße“ tragen dazu bei.

#### **4.2.8. Energie- und Klimapolitisches Leitbild der Stadt Halle (Saale)**

Durch einen Ratsbeschluss am 16.12.2015 wurde das Energie- und Klimapolitische Leitbild der Stadt Halle (Saale) verbindlich verabschiedet. Das Leitbild sieht insbesondere

- die Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen,
- eine sozial, ökonomisch und ökologisch verträgliche Gestaltung und Anpassung an den Klimawandel,
- eine kontinuierliche Steigerung der Energieeffizienz sowie
- Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit Ressourcen vor.

Diese Maßnahmen beziehen sich auf die im Integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt Halle (Saale)<sup>12</sup> herausgearbeiteten und für die klimapolitischen Zielstellungen wichtigen Handlungsgebiete. Bereits 1992 hat die Stadt beschlossen, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß alle fünf Jahre um 10 % zu senken und die Pro-Kopf-Emissionen bis spätestens 2030 gegenüber dem Basisjahr 1990 zu halbieren.

Um dieses Ziel zu erreichen, ließ die Stadt 2012 ein Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept erstellen, in dem vielfältige Maßnahmen und Projekte richtungsweisend sind. Das Energie- und Klimapolitische Leitbild soll sowohl als Entscheidungsgrundlage als auch als Planungshilfe für die Klimaschutzstrategie der Stadt Halle (Saale) dienen

Da den vorgesehenen CO<sub>2</sub>-Minderungsmaßnahmen bei der Realisierung des Bebauungs-

---

<sup>12</sup> Ebenda.

planes Nr. 163 „Halle-Neustadt, Markt Hettstedter Straße“ die im Integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt Halle (Saale) formulierten Maßnahmen für die Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und damit zum Klimaschutz zugrunde liegen<sup>13</sup>, erfüllen sie auch entsprechende Zielstellungen des Energie- und Klimapolitischen Leitbildes der Stadt Halle (Saale).

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

Obwohl das Grundstück Bestandteil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist, das vorhandene Straßennetz („An der Magistrale“, „Hettstedter Straße“) die verkehrliche Erschließung sichert und die stadttechnische Erschließung gegeben ist, ist für die beabsichtigte Verkaufsflächenerweiterung das Vorhaben nicht auf Grundlage des §34 BauGB genehmigungsfähig.

Der damit entstehende großflächige Einzelhandelsbetrieb ist wie schon oben erwähnt außer in Kerngebieten nur in einem für ihn festgesetzten Sondergebiet zulässig. Für die Ermittlung und Prüfung der Auswirkungen aus dem dann ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassenden Lebensmittelmarkt in Bezug auf dessen Standort innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes, verbunden mit einer sachgerechten Abwägungsentscheidung unter Berücksichtigung der

- nachbarlichen Belange,
- zu erwartenden Verkehrsbelastungen und damit verbundener Emissionen, und
- Nachweisführung zur städtebaulichen Verträglichkeit als Voraussetzung für die Ansiedlung des großflächigen Lebensmittelmarktes

ist ein Bauleitplanverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, mit dem überdies die Beteiligung der Öffentlichkeit gesichert wird.

Auch für die gewollte mittel- bis langfristige Standortsicherung als großflächige Handelseinrichtung an der „Hettstedter Straße“ erweist sich die Aufstellung eines Bebauungsplanes als zwingend erforderlich um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zu sichern.

Im Umfeld des Plangebietes sind verschiedene schutzwürdige Nutzungen vorhanden. Dabei handelt es sich zum einen um die Wohnbebauung; zum anderen um eine Begegnungsstätte mit Sozialberatung und Tagespflege. Mit der Planung wird sichergestellt, dass von der geplanten Nutzung keine unzumutbaren Störungen ausgehen. In der Umgebung des Plangebietes und im Plangebiet selbst sind keine Störfallanlagen vorhanden.

## **5. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

### **5.1. Eigentumsverhältnisse**

Der überwiegende Teil des Plangebietes (Flurstück 202 der Gemarkung Halle-Neustadt, Flur 2) ist in privatem Besitz. Der Betreiber des bestehenden Lebensmittelmarktes ist Mieter. Die nach Süden vorgesehene Vergrößerung erfordert einen Flächenanteil des dort befindlichen Flurstückes 203 der Gemarkung Halle-Neustadt, Flur 2 mit einer Größenordnung von ca. 1.685 m<sup>2</sup>.

Vom derzeitigen Eigentümer dieser Liegenschaft wurde gegenüber dem Kaufinteressenten Verkaufsinteresse bekundet.

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

Das ca. 4.600 m<sup>2</sup> große Grundstück (Flurstück 202) des gegenwärtigen Marktes ist gekennzeichnet durch seine Lage in der ab 1964 entstandenen ehemaligen Stadt Halle-Neustadt als sozialistische Großraumsiedlung. Die Liegenschaft wurde 2008 mit einer freistehenden, ein-

---

<sup>13</sup> Siehe hierzu Kap. 4.2.7.

geschossigen Kaufhalle bebaut. Mit der vor der Erweiterung etwa 800 m<sup>2</sup> umfassenden Verkaufsfläche beansprucht sie ca. 27% der Grundstücksfläche.

Die Warenanlieferung erfolgt über die Grundstückszufahrt an der „Hettstedter Straße“. Diese Zu- und Ausfahrt müssen auch Kunden mit Pkw nutzen, die im Innern des Grundstückes die vorhandenen 70 Stellplätze aufsuchen. Der Eingang in den Lebensmittelmarkt liegt am östlichen Ende seiner nördlichen Gebäudeseite. Der Standort ist mit ca. 80% versiegelt, wozu neben der Verkaufseinrichtung insbesondere die innere verkehrliche Erschließung beiträgt.

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

#### ***Motorisierter Individualverkehr***

Im Osten erfolgt die Anbindung des Plangebietes über die „Hettstedter Straße“ an die nördlich angrenzende Straße „An der Magistrale“. Diese Hauptverkehrsstraße verbindet das Plangebiet direkt mit dem Stadtzentrum sowie den Stadtteilen und dem Stadtumland im Westen und Südwesten.

#### ***Öffentlicher Personennahverkehr***

Die Anbindung an das städtische Liniennetz erfolgt über die Straßenbahnlinien 2, 9, 10, 16 und die Buslinien 21, 42 der Halleschen Verkehrs AG. Die nächstgelegene Haltestelle Schwimmhalle der Straßenbahnlinien befindet sich östlich des Plangebietes unweit vom Lebensmittelmarkt, wie auch die Bushaltestelle. Damit ist eine sehr gute ÖPNV-Anbindung an das Stadtzentrum und die westlichen Stadtteile gewährleistet.

#### ***Fußgänger- und Radverkehr***

Sowohl in der Straße „An der Magistrale“ als auch in der „Hettstedter Straße“ sind beidseitige Gehwege vorhanden. Während „An der Magistrale“ beidseitig Radwege bestehen, sind diese in der „Hettstedter Straße“ nur im Einmündungsbereich zur Straße „An der Magistrale“ als beidseitige Radfahrstreifen vorhanden.

#### ***Ruhender Verkehr***

Innerhalb des Plangebietes stehen 70 Kundenparkplätze des Lebensmittelmarktes zur Verfügung.

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

Das Plangebiet ist seit 2008 mit dem Lebensmittelmarkt bebaut und mit den erforderlichen Medien erschlossen. Somit kann zur Ver- und Entsorgung des erweiterten Einzelhandelsbetriebes auf die bestehenden Anschlüsse bzw. Netzstrukturen des angrenzenden Umfeldes zurückgegriffen werden, was hinsichtlich der Elektroenergieversorgung vom Betreiber bestätigt wird<sup>14</sup>.

Dagegen weist die Energieversorgung Halle Netz GmbH darauf hin, dass sich das Plangebiet im Fernwärmevorranggebiet der Stadt Halle befindet. Eine Versorgung mit Erdgas wird somit entsprechend den §§ 4 und 5 der Fernwärmesatzung nicht bevorzugt betrachtet<sup>15</sup>.

Die den äußersten östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes tangierende unterirdische Gasniederdruckleitung DN 100/150 PE und zwei ebenfalls unterirdisch das Plangebiet berührende Fernmeldeleitungen unterschiedlicher Betreiber wurden in der Planzeichnung als Hauptversorgungsleitungen festgesetzt. Eine für die Leitungen ergänzende Festsetzung, wonach für diese eine mit Leitungsrechten zugunsten der Betreiber zu belastende Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ausgewiesen wird, unterblieb, weil Leitungsverlegungen als Resultat der Hochbau- und Erschließungsplanung nicht auszuschließen sind.

<sup>14</sup> Stellungnahme vom 28.09.2015 der Energieversorgung Halle Netz GmbH.

<sup>15</sup> Ebenda.

## 5.5. Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten

### 5.5.1. Lärmschutz

Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes ist die Zunahme des emissionsbedingten Anlagenlärms nicht ausgeschlossen. Deshalb wurde für das Vorhaben ein Lärmschutzgutachten erstellt<sup>16</sup>. Die Berechnungen weisen aus, dass bei dem hierzu vorgenommenen Emissionsansatz der motorisierte Kunden- und Anlieferverkehr die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den relevanten Immissionsorten in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts<sup>17</sup> einhält.

Relevanter für den Lärmschutz sind die diesbezüglichen Emissionen der lufttechnischen Anlagen des Lebensmittelmarktes für den Tag- und Nachtzeitraum. Hier hat der Sachverständige für die Schallimmissionsprognose Emissionsdaten für diese Anlagen zur Vermeidung schalltechnischer Konflikte in die Berechnungen eingebracht<sup>18</sup>. Diese formulierten Zielstellungen hinsichtlich der Schalleistungspegel für die Lüftungsanlagen  $L_{WA}$  sind zwingend einzuhalten.

Zudem muss das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate entsprechend dem Stand der Technik einzeltonfrei sein. Überdies sind die Motoren der Anliefer-Kfz während der Verladearbeiten abzustellen. Der damit vorgegebene Einsatz verfügbarer schallreduzierter lufttechnischer Geräte und Anlagen und das verlangte Abstellen der Lieferfahrzeugmotoren während der Verladearbeiten gewährleisten gemäß Schallimmissionsprognose dann auch weiterhin die schalltechnische Verträglichkeit mit gesunden Lebensbedingungen in den angrenzenden Wohnhäusern und schließen Störungen der Nachbarschaft aus.

### 5.5.2. Niederschlagswasser

Während die zum Teil ursprünglich vorhandenen beachtlich versiegelten Außenanlagen bis auf die an der Nordostseite des Marktgebäudes vorgesehene ca. 35 m<sup>2</sup> umfassende Stellplatzanlage für 30 Fahrräder nahezu unverändert bleiben und das anfallende Niederschlagswasser auf diesen Flächen über das zugehörige Rohrleitungsnetz abgeleitet wird, erhöht sich der Niederschlagswasseranfall des Marktgebäudes durch seine um ca. 990 m<sup>2</sup> größere Dachfläche.

Das Grundstück ist zurzeit niederschlagswasserseitig an die zugehörigen Abwasserkanäle „An der Magistrale“ und „Hettstedter Straße“ angeschlossen. Diese Anschlüsse sollen weiter genutzt werden. Da aber diese Abwassernetze bereits überlastet sind, darf die Einleitmenge für das Niederschlagswasser nicht über den derzeitigen Bestand der Einzugsfläche von 3.587 m<sup>2</sup> erhöht werden<sup>19</sup>.

Daraus resultiert eine zulässige Einleitmenge von  $0,3587 \text{ ha} \times 192 \text{ l/(s*ha)} = 69 \text{ l/s}$ . Auf diese Menge ist der gesamte Niederschlagswasserabfluss vom Grundstück einschließlich des zusätzlichen Niederschlagswasseranfalls durch die vorgesehene ca. 990 m<sup>2</sup> umfassende Erweiterung der Dachfläche zu drosseln.

Die Einrichtung ggf. notwendiger Drosselorgane und Rückhalteräume im Grundstück sind nicht auszuschließen. Alternativ würde eine Dachbegrünung neben weiteren ökologischen

---

16 Schalltechnischen Untersuchung vom 12.08.2015: Schallimmissionsprognose Geschäftshaus „Hettstedter Straße“ in 06124 Halle (Saale), Bericht 3990/15; Verfasser: Dipl.-Ing. M. Goritzka und Partner, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Immissionsschutz, Bau- Raum- und Elektroakustik. Handelsplatz 1, 04319 Leipzig. Tel.: 0341 6510092; Fax: 0341 6510094; eMail: info@goritzka-akustik.de. Ergänzt durch Nachricht 01 vom 10.03.2017 zum Bericht 3990/15.

17 Im Nachtzeitraum erfolgt eine Anlieferung mit Transportern (Zeitungen) im Bereich der Anlieferungszone an der Westseite des Marktgebäudes. Die Zeitungen werden in einer Außenbox abgelegt, so dass hier Warenumschlagsgeräusche nicht zu erwarten sind.

18 Siehe Kap. 5.5. der Schalltechnischen Untersuchung vom 12.08.2015.

19 Stellungnahme vom 16.10.2015 der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH, aus der auch weitere Angaben und Hinweise angeführt worden sind.

Vorzügen ebenfalls eine verzögerte Niederschlagswasserableitung bewirken und hätte damit ggf. den gleichen Effekt. Weiterhin muss bei der Planung der Grundstücksentwässerung darauf geachtet werden, dass die Einleitung von Niederschlagswasser auf die maximal zulässige Menge von 69 l/s begrenzt wird. Das für den Lastfall  $n = 0,2/a$  erforderliche Rückhaltevolumen ist vorzuhalten und seine Bemessung in den ausgearbeiteten Bauantragsunterlagen rechnerisch nachzuweisen.

Der ordnungsgemäße Betrieb des öffentlichen Gesamtentwässerungsnetzes für den Lastfall  $n = 0,2/a$  muss gewahrt bleiben. Unkontrollierte Abflüsse über Zweitfließwege (z.B. Oberflächenabfluss, Überstau) in den öffentlichen Raum oder das öffentliche Kanalnetz sind auszuschließen.

### **5.5.3. Kampfmittelfunde**

Sollten im Zuge von Maßnahmen Gegenstände festgestellt werden, die für eine Annahme eines Kampfmittels sprechen, so ist das gemäß § 2 Abs. 2 KampfM-GAVO unverzüglich der Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Süd; 06110 Halle, Merseburger Str. 06 (Telefon: 0345/224-1342 bzw. 345/224-1292) oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt (Telefon: 0391/5075-538) anzuzeigen.

## **6. Planungskonzept**

### **6.1. Städtebauliches Zielkonzept**

Mit der Planung werden die Voraussetzungen für einen Erweiterungsanbau des am Standort „Hettstedter Straße“ derzeit betriebenen Einzelhandelsbetriebes geschaffen. Der Vorhabenträger beabsichtigt dessen 800 m<sup>2</sup> umfassende Verkaufsfläche durch einen südlichen Anbau auf ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu vergrößern.

Für die bauliche Umsetzung sind definierte Funktionsbereiche vorgesehen. Der Eingangsbereich des Einzelhandelsbetriebes befindet sich wie bisher am östlichen Ende der Nordseite des Marktes<sup>20</sup>. Auch die separate, mit den notwendigen Nebenräumen ca. 85 m<sup>2</sup> große Verkaufsraumfläche für einen eingelagerten Einzelhandelsbetrieb, wie z. B. einen Bäcker mit Café und Imbissangebot ist am alten Standort in der Mitte der Nordfassade eingeordnet und dient als Sortimentsergänzung zur Erhöhung der qualitativen Vielfalt der Nahversorgungsfunktion.

Ebenso verbleibt die an der Westseite des bestehenden Gebäudes angeordnete Anlieferzone des Einzelhandelsbetriebes. Dort erfolgt auch weiterhin die Entladung der Lieferfahrzeuge direkt in die zur Minderung von Lärmemissionen eingehaute Warenannahme.

### **6.2. Freiraum- und Grünordnungszielkonzept**

Aufgrund der hohen funktionell bedingten Bebauungsdichte, verbunden mit erheblichem Versiegelungsanteil stehen für die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Gebäudeerweiterung des Lebensmittelmarktes vorgesehene Grünordnung nur noch ca. 13 % der künftigen Grundstücksfläche als Pflanzflächen zur Verfügung. So kann das neben dem erweiterten Gebäude durch die unverändert vorhandenen befestigten und bereits begrünten Erschließungsanlagen geprägte Erscheinungsbild des Grundstücks im Wesentlichen noch durch drei Grünareale mit einer Gesamtfläche von ca. 830 m<sup>2</sup> durch das Anpflanzen von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen, darunter zehn Laubbäume, zusätzlich aufgelockert werden.

Damit erhöht sich der Grünflächenanteil von ca. 920 m<sup>2</sup> auf ca. 1.257 m<sup>2</sup> und kann damit die Bestandsverluste durch die Gebäudeerweiterung flächenmäßig mehr als ausgleichen. Der Hauptteil des Zuwachses entfällt dabei auf die südlich des Erweiterungsanbaus vorgesehene Pflanzfläche P1. Dort müssen der erweiterten Gebäudekubatur ca. 18 bis 20 ziemlich dicht

<sup>20</sup> Siehe hierzu auch Anhang 5 der Begründung des Bebauungsplanes

an die Südseite des Bestandsgebäudes gepflanzte Sträucher weichen. Da die durch die Gebäudeerweiterung beanspruchte Fläche ansonsten keine weiteren Bäume und Sträucher aufweist sind weitere Gehölzfällungen nicht erforderlich. Für die Pflanzmaßnahmen wird eine Liste mit zu bevorzugenden Arten angeboten, die im Anhang 6 dieser Begründung beigelegt ist. Darin sind insbesondere standortgerechte Pflanzenarten aufgeführt. Diese gewährleisten in der Regel die Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzungen und somit deren Zukunftsfähigkeit. Sie begünstigen zudem die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

### **6.3. Verkehrliches Zielkonzept**

Das Grundstück des Vorhabens ist hinsichtlich des Verkehrs voll erschlossen. Der Kunden- und Anlieferverkehr erfolgt von der „Hettstedter Straße“ an der östlichen Grundstücksgrenze. Er kann auch vom fußläufigen Kundenverkehr genutzt werden, wobei für diesen an der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze separate Kundenzugänge von dort befindlichen Gehwegen vorhanden sind.

Die bestehende Erschließung des Ortsteiles Halle-Neustadt durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) begünstigt die Lagequalität des Marktes. So liegt eine gemeinsame Haltestelle der Straßenbahnlinien 2, 9, 10 und 16 sowie der Buslinien 21 und 42 unweit östlich der Verkaufseinrichtung.

Die Kundenstellplatzanlage mit insgesamt 70 Pkw-Abstellmöglichkeiten, davon zwei behindertengerecht in der Nähe zum Marktzugang, wird unverändert weiterverwendet. Für Kunden, die mit dem Fahrrad ihren Einkauf erledigen, sind an der östlichen Seite zum Markteingang 30 Abstellplätze vorgesehen.

Diese Fahrradabstellanlage ist in Anlehnung an die „Richtlinie zur Gestaltung von Fahrradabstellanlagen in der Stadt Halle (Saale)“ vorgesehen<sup>21</sup>. In dieser Richtlinie sind sowohl Empfehlungen für die Anzahl als auch für den Typ und die Anordnung der Fahrradabstellanlagen enthalten.

### **6.4. Planungsalternativen**

#### **6.4.1. Gesamtstädtisch**

Die Baugenehmigung von 2008 für einen Lebensmitteldiscounter erfolgte gemäß der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in einem Allgemeinen Wohngebiet und diente der Verbesserung der Nahversorgung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs an der „Hettstedter Straße“. Seitdem hat sich der Einzelhandel in der Stadt Halle – wie auch in anderen zentralen Orten – so stark entwickelt, dass zu seiner gesamtstädtischen Steuerung zur Sicherung und Stärkung der kommunalen und regionalen Versorgungsfunktion, zur Konzentration der räumlichen Angebotsstruktur auf einzelne Zentren sowie zur Sicherung und Stärkung einer weitgehend flächendeckenden Grundversorgung ein Einzelhandelskonzept<sup>22</sup> für die Stadt erforderlich wurde.

Die durchgeführte Kompatibilitätsprüfung<sup>23</sup> und die Städtebauliche Wirkungsanalyse<sup>24</sup> zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des vorhandenen Lebensmittelvollsortimenters am

21 [www.radverkehr.halle.de](http://www.radverkehr.halle.de)

22 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale), Junker und Kruse im Auftrag der Stadt Halle (Saale), August 2013.

23 Gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters REWE am Standort „Hettstedter Straße“ im Stadtbezirk Halle-West. August 2012. Bearbeiter: Junker und Kruse, Stadtforschung – Planung; Markt 5 in 44137 Dortmund. Tel.: 0231 557858-0; Fax: 0231 557858-50. [www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de); [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de).

24 Städtebauliche Wirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters REWE an der „Hettstedter Straße“ in Halle-Neustadt. Untersuchung im Auftrag der Stadt Halle (Saale), Endbericht (Entwurf), Oktober 2014. Bearbeiter: Junker und Kruse, Stadtforschung – Planung; Markt 5 in 44137 Dortmund. Tel.: 0231 557858-0; Fax: 0231 557858-50. [www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de); [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de).

Standort „Hettstedter Straße“ wiesen nach, dass das Vorhaben nahezu vollständig mit den Grundsätzen des Einzelhandels - und Zentrenkonzeptes kompatibel ist. Analytisch wurde auch die Nahversorgungsrelevanz des Erweiterungsvorhabens bewiesen.

Damit fehlen stichhaltige funktionale Versorgungsargumente für das hinsichtlich seiner Dimensionen unveränderte Weiterbestehen des vorhandenen Lebensmittelmarktes als Alternative zur jetzigen Planung.

#### **6.4.2. Innerhalb des Plangebietes**

Die Alternative zur Erweiterung des Bestandes ist ein vollkommen neuer Baukörper für den vergrößerten Markt. Das hieße das bestehende Marktgebäude abzurechen und auf dessen sowie auf einer südlich davon zur Verfügung stehender Fläche ein neues Gebäude für die Verkaufseinrichtung zu realisieren. Jedoch lässt sich der Abbruch des erst vor sechs Jahren fertig gestellten Bauwerks, das überdies als möglicher Bestandteil eines größeren Marktes hinreichende Gebrauchseigenschaften aufweist, wirtschaftlich nicht darstellen gegenüber seiner Weiternutzung mit einer Anbauerweiterung.

Damit wird auch ein flächenmäßig annähernd doppelt so großer Eingriff in den Boden vermieden, der ansonsten durch das erforderliche Entfernen der Gründung im Zusammenhang mit dem Abbruch des bestehenden Gebäudes verursacht wurden würde.

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

Im Folgenden werden alle im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dargelegt, erläutert und begründet. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Planes sind zum besseren Verständnis kursiv aufgeführt.

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

Den Ausgangspunkt für das planerische Grundkonzept bildet die vorgefundene Situation, die von der vorhandenen Bebauung, Nutzungsstruktur und Lage des Plangebietes bestimmt wird. Davon ausgehend soll ein bestehender Nahversorgungsstandort gestärkt werden. Das erfolgt durch die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel.

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

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

*TF: Festgesetzt wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel.*

*TF: Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten entsprechend der nachfolgend aufgeführten „Halleschen Sortimentsliste“.*

##### **Hallesche Sortimentsliste**

*(Auszug, nur nahversorgungsrelevante Sortimente)*

##### **Nahversorgungsrelevante Sortimente**

*Back- und Fleischwaren*

*Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel*

*Getränke*

*Nahrungs- und Genussmittel*

*pharmazeutische Artikel, Reformwaren*

*Schnittblumen*

*Topfpflanzen (Zimmerpflanzen)/Blumentöpfe und Vasen (Indoor)*

*Zeitungen/Zeitschriften.*

Die durchgeführte Kompatibilitätsprüfung und die Städtebauliche Wirkungsanalyse zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des vorhandenen Lebensmittelvollsortimenters mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wiesen die Nahversorgungsrelevanz des Erweiterungsvorhabens nach und damit das Erfordernis, am Standort „Hettstedter Straße“ auch weiterhin wichtige Funktionen der Nahversorgung für die angrenzenden Wohngebiete zu gewährleisten.

Im Interesse der Stärkung dieser verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung - aber auch Vermeidung der Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche - wurde das Angebot des erweiterten Einzelhandelsbetriebes auf nahversorgungsrelevante Hauptsortimente beschränkt, wobei unter dem Begriff des *Sortiments* die Gesamtheit der vom Handelsbetrieb angebotenen Waren und Warensorten verstanden wird.

*Nahversorgungsrelevante Sortimente* umfassen hauptsächlich Angebote des kurzfristigen Grundbedarfs, die vor allem auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenes Kfz erreichbar sein sollen.

Um Funktionsverluste der zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden und die Nahversorgung im Umfeld nicht zu gefährden, ist eine Begrenzung der vergrößerten Verkaufsfläche auf ein städtebaulich verträgliches Maß vorgenommen worden. Auch die Wahrung der Wohnqualität in der Nachbarschaft des erweiterten Marktes war hierbei zu beachten. Eine deshalb hinsichtlich der Lärmimmissionsbelastung erstellte Schallimmissionsprognose<sup>25</sup> bestätigt und weist nach, dass mit dem Betrieb der erweiterten Verkaufseinrichtung keine wesentlichen negativen Auswirkungen für die Lebens- und Wohnbedingungen des Wohnumfeldes eintreten.

Der Begriff der *Verkaufsfläche* stützt sich auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Urteil Bundesverwaltungsgericht 27.04.1990, bestätigt und ergänzt am 24.11.2005 (BVerwG, U., 4C 10.04)). Unter dem *Begriff Lebensmittelmarkt* ist eine eigenständige Verkaufsstätte zu verstehen, die Waren mit dem Schwerpunkt auf dem nahversorgungsrelevanten Sortiment an den Endverbraucher vertreiben.

Die ortsspezifische „*Hallesche Sortimentsliste*“ ist ein wesentliches Instrument zur städtebaulich verträglichen Entwicklung des Einzelhandels mit speziell für Halle zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die auf der Grundlage eingehender Analysen definiert wurden.

### **7.2.2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO)

*TF: Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Angabe in Metern über Normalhöhennull festgesetzt, die in der aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben ist.*

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der vorliegenden Planung durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen hinreichend bestimmt.

### **Grundflächenzahl**

---

25 Schalltechnischen Untersuchung vom 12.08.2015: Schallimmissionsprognose Geschäftshaus „Hettstedter Straße“ in 06124 Halle (Saale), Bericht 3990/15; Verfasser: Dipl.-Ing. M. Goritzka und Partner, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Immissionschutz, Bau- Raum- und Elektroakustik, Handelsplatz 1, 04319 Leipzig, Tel.: 0341 6510092; Fax: 0341 6510094; eMail: info@goritzka-akustik.de. Ergänzt durch Nachricht 01 vom 10.03.2017 zum Bericht 3990/15.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in sonstigen Sondergebieten liegt laut § 17 BauNVO bei 0,8. Es liegt im Ermessen der Gemeinde, die GRZ mit 0,8 festzusetzen und damit eine dichte Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einen hohen Versiegelungsgrad zu ermöglichen.

Damit wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Mit der festgesetzten GRZ von 0,8 wird die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehene obere Grenze für das Maß der baulichen Nutzung ausgeschöpft. Dadurch ist eine maximale Ausnutzung der Fläche möglich. Damit wird auch dem Stellplatzbedarf der vorhandenen und geplanten planungsrechtlich zu sichernden Nutzungen Rechnung getragen.

Der hohe Versiegelungsgrad, der durch die Festsetzung entstehen kann, entspricht weitgehend der angetroffenen Bestandssituation.

Im Bestand weist die zugehörige Grundstücksfläche (Flurstück 202) eine GRZ von 0,8 auf. Da das Nutzungskonzept in Bezug auf den größeren Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine dichtere Bebauung als jetzt vorhanden vorsieht, wurde für die festgesetzte GRZ = 0,8 beibehalten. Diese damit mögliche maximale Ausnutzung der Fläche ist für die Umsetzung der Planungsabsicht des ansässigen Unternehmens auch erforderlich.

Der Festsetzung stehen keine öffentlichen Belange entgegen. Städtebauliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Die Festsetzung einer maximalen baulichen Höhe sichert eine Höhenbegrenzung für die im Plangebiet zulässige Bebauung unter Berücksichtigung des vorliegenden Entwurfes (Vorhabenplanung). Im Bebauungsplan wird die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung der Höhen erfolgt mit Bezug auf Normalhöhennull (NHN). Sie ermöglicht eine max. Gebäudehöhe von ca. 7,50 m.

Die Höhenvorgabe orientiert sich an der Höhe der Nordfassade des derzeitigen Lebensmittelmarktes, die an ihrer Oberkante 94,15 m NHN = 7,05 m über Gelände aufweist. Es ist geplant, dass der Anbau bei gleicher innerer lichter Höhe wie das vorhandene Gebäude durch eine flachere Dachkonstruktion unterhalb dieser Bestandshöhe bleibt. Damit muss die bestehende Attikaausbildung der nördlichen Vorderseite als Hauptfassade nicht geändert werden.

Bei der Festsetzung der max. Gebäudehöhe wurde ein gewisser Entwicklungsspielraum eingeräumt und deshalb die Oberkante des Bauwerkes auf max. 95,0 m NHN festgesetzt, was städtebaulich unbedenklich ist.

*TF: Das in der Nutzungsschablone zeichnerisch festgesetzte Höchstmaß der Höhe des Gebäudes darf ausnahmsweise mit unmittelbar am bzw. auf dem Gebäude angeordneten Schornsteinen, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen, Anlagen zur Be- und Entlüftung sowie Kühlung und sonstige technische Anlagen bis zu 2,0 m überschritten werden.*

Grundsätzlich können die Höhen baulicher Anlagen für untergeordnete Bauteile eine festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten, weil diese Anlagen in der Regel funktionsbedingt die Gebäudeoberkante überragen. Dennoch wurden die Überschreitungen als ausnahmsweise zulässig und überdies in ihrer Höhe begrenzt festgesetzt, um insbesondere die damit verbundene optische Raumwirksamkeit einer Entscheidung dem bauordnungsrechtlich zu betrachtenden Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzubehalten.

### **7.2.3. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Ohne diesbezügliche Festsetzung ist das gesamte Grundstück überbaubar. Im Bebauungsplan wurde die überbaubare

Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO, die i.d.R. von Gebäuden nicht überschritten werden darf, durch eine eng am Baukörper des geplanten Marktgebäudes angeordnete geschlossene Baugrenze festgesetzt.

Das unterstützt die vorgesehene architektonische Komposition des Baukörpers, war aber auch städtebaulich wegen der baulichen Ausdehnung und damit verbundenen Grundstücksausnutzung des verbleibenden nördlichen Gebäudeteils erforderlich, die zu den östlich und westlich benachbarten Flurstücken teilweise keine größeren Abstände zum Baukörper zulässt.

### **7.3. Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung des Marktes ändert sich trotz der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche nicht. Sowohl für den Kunden- als auch für den Lieferverkehr erfolgt die Erschließung über die vorhandene Grundstücksanbindung „Hettstedter Straße“, die mit einem Abstand von ca. 50 m hinreichend weit vom vollsignalisierten Knotenpunkt der Straßen „An der Magistrale“/„Hettstedter Straße“/„Nietlebener Straße“ entfernt ist.

Die Verkehrserschließung des vergrößerten Lebensmittelmarktes wird so organisiert, dass die Auswirkungen der Andienungen (Belieferung, Kundenverkehr) den gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Schallschutzes gerecht werden.

#### **7.3.1. Fußgänger und Radverkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Der Lebensmittelmarkt ist gut in das vorhandene Fußwegenetz eingebunden. Eine Festsetzung von Gehwegen erfolgt nicht.

Da der Lebensmittelmarkt aus den angrenzenden Wohngebieten mit dem Fahrrad gut zu erreichen ist, werden Fahrradstellplätze entsprechend dem zu erwartenden Bedarf angeordnet. Die Fläche für die Unterbringung der Fahrräder ist in der Nähe zum Eingang des Lebensmittelmarktes festgesetzt. Insgesamt können dort 30 Fahrradstellplätze eingerichtet werden. Laut Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale) müssen 10 Fahrradabstellplätze errichtet werden<sup>26</sup>.

#### **7.3.2. Ruhender Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Auf dem vorhandenen Parkplatz auf der Nordseite des Geländes stehen im direkten Zugangsbereich zum Kundeneingang 70 Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Die vergrößerte Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> entspricht 21,4 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Stellplatz und überschreitet somit geringfügig den Richtwert der Stellplatzsatzung von bis zu 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Stellplatz für großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Auf Grund der Lage des Marktes inmitten der Wohnbebauung und der guten ÖPNV-Anbindung kann hier von einem höheren Anteil nicht motorisierter Kunden ausgegangen werden. Deshalb ist die geringfügige Überschreitung des Richtwertes nicht nur vertretbar, sondern städtebaulich erwünscht.

#### **7.3.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Die Planung hat keinen Einfluss auf den öffentlichen Nahverkehr, da es sich um einen Ersatzneubau für den bereits bestehenden Lebensmittelmarkt mit überwiegend fußläufigem Einzugsbereich handelt. Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr wird deshalb in der bisherigen Form beibehalten.

---

<sup>26</sup> Stellplatzsatzung, Großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten: 1 Fahrradabstellplatz je 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

#### **7.4. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Der Verlauf der unterirdischen Leitungen, bei denen es sich insbesondere bei den Fernmeldeleitungen um Telekommunikationslinien mit regionaler Bedeutung handelt, wurde entsprechend den diesbezüglichen Angaben der Betreiber in die Planzeichnung als zeichnerische Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB übertragen. Neben der damit vorgenommenen Sicherung dieses Leitungsbestandes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 163 ist diese Festsetzung auch hinsichtlich der Beachtung bzw. Berücksichtigung durch das Planungsziel des Bebauungsplanes von Bedeutung.

#### **8. Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)**

Für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung ist aufgrund der Größe seiner zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> kein gesonderter naturschutzbezogener Ausgleich erforderlich. Deshalb sind als grünordnerische Maßnahmen lediglich Anpflanzgebote festgesetzt. Für die Bestandsbäume sind die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) zu beachten.

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

*TF: Die Fahrradstellplätze und neu errichteten Kfz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Abflussbeiwert  $\leq 0,7$ ) zu befestigen.*

Bei dieser Maßnahme handelt es sich um eine Minderungsmaßnahme, die der Vermeidung von großflächigen Versiegelungen und damit dem Schutz des Wasserhaushalts dient. Das im Bereich der genannten Stellplätze anfallende Oberflächenwasser soll auf den Parkplätzen so weit wie möglich versickern können. Es wird somit wieder dem Wasserhaushalt zugeführt und reduziert damit die Menge des in das öffentliche Entsorgungsnetz einzuleitenden Abwassers.

##### **8.1.1. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)**

Die folgenden Festsetzungen zur Begrünung der Stellplätze dienen insbesondere der Durchgrünung des Plangebietes vor dem Hintergrund des Klimaschutzes und werten zudem das Landschaftsbild auf.

*TF: Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB ist auf Stellplatzanlagen, die neu errichtet werden, je angefangene vier ebenerdige Stellplätze ein heimischer, standortgerechter, hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum (Stammumfang: 14 cm bis 16 cm) in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Für den Baum ist ein Kronenansatz in 2,50 m Höhe zu gewährleisten.*

*TF: Die Mindestfläche der Baumscheiben innerhalb versiegelter Flächen soll mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Der lichte Abstand zwischen den Einfassungen der Pflanzflächen innerhalb der Baumscheiben soll mindestens 2 m betragen.*

Aktueller Planungswille ist die unveränderte Weiternutzung der bestehenden Kfz-Stellplätze, was in der zugehörigen zeichnerischen Festsetzung im Teil A des Bebauungsplanes auch zum Ausdruck kommt. Dennoch kann eine Neuanlage von Kfz-Stellplätzen zukünftig nicht ausgeschlossen werden, wobei neue Kfz-Stellplätze infolge der durch die bestehenden Kfz-Stellplatzanlagen beanspruchten Flächen nur durch die Umgestaltung dieser Anlagen einordenbar sind.

Für die neuen Stellplätze ist eine angemessene Begrünung durch Laubbäume festgesetzt,

um diese Bereiche in ihrem Gesamteindruck aufzuwerten. Das erfolgt auch durch die innerhalb der bestehenden Kfz-Stellplatzanlage zu erhaltenden 27 angepflanzten Bäume. Die im Durchschnitt alle drei Stellplätze gepflanzten Bäume verschatten mit ihren Kronen die bestehenden versiegelten Stellplatzflächen und reduzieren somit ihre Erwärmung.

Zudem mindern die Bäume die optisch störende Wirkung von Stellplatzanlagen und verbessern damit auch das Ortsbild. Die Beschattung von versiegelten Flächen beeinflusst überdies das Kleinklima positiv. Neben der verringerten Aufheizung binden die Bäume Staub und erhöhen die Luftfeuchtigkeit.

*TF: Innerhalb der mit „P1“ bezeichneten Pflanzfläche sind verteilt vier Gruppen von je sieben Gehölzen zu pflanzen, darunter jeweils wenigstens einen hochstämmigen Laubbaum (Stammumfang: 20 cm bis 25 cm). Für die Pflanzungen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Vorhandene heimische Gehölze sind zu erhalten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

Die Festsetzung zur Anpflanzung von mindestens vier Laubbäumen in Gruppen mit sechs weiteren Gehölzen sichert die Entwicklung wahrnehmbarer Grünstrukturen, die zu einer Auflockerung des Erscheinungsbildes des Marktstandortes wesentlich beitragen. Gleichzeitig erfolgt damit auch ein quantitativ und qualitativ höherwertiger Ausgleich für die südlich des Marktes vorhandenen, wegen Erweiterung des Marktes jedoch verlustig gehenden Sträucher.

Als nicht zu unterschätzende Nebeneffekte werden durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern neue Lebens- und Nahrungsräume für die Tierwelt geschaffen. Die Begrünung der Freiflächen baut zudem lufthygienische Belastungen ab und kann somit auch zu einer verbesserten Luftqualität beitragen.

*TF: Die mit „P2“ bezeichnete Pflanzfläche ist vollständig mit Bodendeckern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

Die beiden südlichen Pflanzflächen „P2“ weisen wegen ihren schmalen Trapezformen und dem künftig unmittelbar westlich benachbarten Marktgebäude ungünstige Bedingungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf. Deshalb wird hier auf eine bodenbedeckende Bepflanzung zurückgegriffen, die widerstandsfähig ist und zudem mit wenig Pflege auskommt.

Auf der nördlichen Pflanzfläche „P2“ besteht eine Baum-/Strauchhecke, die dominiert wird von mehreren an Boden und Lage außerordentlich wenig Ansprüche stellenden attraktiven Ölweiden (*multiflora Elaeagnus*)<sup>27</sup>. Sie sind als eine der wertvollsten sommergrünen Arten besonders zum Erhalt prädestiniert, was aber wegen des darunter befindlichen Verlaufes einer Gasniederdruckleitung<sup>28</sup> einer Erhaltungsfestsetzung i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB entgegensteht.

Im Falle von Leitungsarbeiten würde der Gehölzbestand gefällt werden müssen. Da sich bei einer erneuten Gehölzanpflanzung für die Leitung gefährdendes Wurzelwerk entwickeln würde, ist die Begrünung ebenfalls mit flachwurzelnden Bodendeckern vorzunehmen.

*TF: Innerhalb der mit „P3“ bezeichneten Pflanzfläche ist eine Strauchhecke zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden und vorhandene heimische Gehölze zu integrieren. Das Pflanzraster soll mindestens 1,00 m x 1,50 m betragen. Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mindestens 40 cm bis 60 cm. Die Heckenpflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

Zwischen der Westfassade des Erweiterungsanbaus und der Geltungsbereichsgrenze ist eine naturnahe Hecke als optische Zäsur zum westlich des Plangebietes befindlichen Gehweg zu entwickeln. Sie setzt die nördlich bestehende Grenzbepflanzung in südliche Richtung fort. Dem naturnahen Charakter trägt auch das Pflanzraster Rechnung. Die Gehölze sollen schnell zu einer geschlossenen Hecke wachsen, ohne nach kurzer Zeit untereinander in Konkurrenz zu treten, so dass durch Pflege eingegriffen werden müsste.

<sup>27</sup> Siehe Foto im Anhang 2.

<sup>28</sup> Gemäß einer im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange erhaltenen Bestandsunterlage.

**8.1.2. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)**

Die vorhandenen Gehölze innerhalb der mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche „P3“ sind zu erhalten. Die Festsetzung dient der Eingriffsvermeidung. Insbesondere die auf der Fläche bestehenden beiden Trauben-Kirschen (*Prunus padus*) sind zu erhalten. Die im Frühsommer prächtig blühenden und stark duftenden Blüten locken hauptsächlich Bienen an. Auch die meisten der vorhandenen Sträucher sind zur Integration in die Hecke geeignet. In Anbetracht des unmittelbar westlich angrenzenden Marktgebäudes steigt die Notwendigkeit, die Bäume und die in der Hecke integrierten Sträucher zu erhalten.

Vor allem für die Wohnnutzung im Umfeld kommt dem Baum- und Straucherhalt eine besondere Bedeutung zu, da die Bäume und Sträucher die Verkaufseinrichtung optisch abschirmen und damit das vorhandene Wohnumfeld aufwerten. Das trägt außerdem zur Verbesserung der lokalklimatischen Situation und somit zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei.

Die Verdunstung von Niederschlagswasser von den Blattoberflächen erhöht die Luftfeuchtigkeit, was wiederum der Unterstützung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dient.

**8.1.3. Pflanzempfehlungen (Anhang 6 der Begründung)**

Für die vorgegebenen Pflanzgebote ist eine Pflanzenliste als Empfehlung bzw. Orientierung für die Auswahl der Arten beigefügt. Sie hat damit keinen Festsetzungscharakter. Die dabei vorgenommene Begrenzung auf standortgerechte Arten gewährleistet in der Regel die Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzungen und somit deren Zukunftsfähigkeit. Sie begünstigt zudem die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

**9. Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 163 umfasst eine Fläche von **6.282,62 m<sup>2</sup>**. Die Flächen gliedern sich wie folgt:

Sondergebiet Einzelhandelsbetrieb	<b>6.282,62 m<sup>2</sup></b>
▪ davon überbaubare Grundstücksfläche	2.641,70 m <sup>2</sup>
▪ davon Pflanzgebot P1	673,26 m <sup>2</sup>
▪ davon Pflanzgebot P2	112,31 m <sup>2</sup>
▪ davon Pflanzgebot und Erhaltungsgebot P3	115,82 m <sup>2</sup>
▪ davon Fahrradabstellplatz	49,53 m <sup>2</sup>
▪ davon unverändert weitergenutzte Kundenstellplatzanlage einschließlich Zu- und Ausfahrt	<u>2.690,00 m<sup>2</sup></u>
<b>Summe</b>	<b>6.282,62 m<sup>2</sup></b>

**Flächenbilanz der Nutzung:**

Nutzung	Bestand		Planung	
	Fläche (m <sup>2</sup> )	%	Fläche (m <sup>2</sup> )	%
Grundstücks- bzw. Geltungsbereichsfläche	4.599		6.283	
Vegetationsfreie versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen	3.679 (GRZ = 0,8)	80,0	maximal versiegelbare Flächen gemäß GRZ = 0,8	5.026 80,0
Ebenerdige unversiegelte, weitgehend bepflanzte Flächen	920	20,0	1.257	20,0

Nutzung	Bestand		Planung	
	Fläche (m <sup>2</sup> )	%	Fläche (m <sup>2</sup> )	%
<b>Summe</b>	<b>4.599</b>	<b>100,0</b>	<b>6.283</b>	<b>100,0</b>
<b>Verkaufsfläche</b>	<b>ca. 800</b>		<b>1.500</b>	

## 10. Planverwirklichung

### **Maßnahmen zur Bodenordnung**

Zur Umsetzung der Planung ist der Erwerb eines Teils des Flurstücks 203 (Gemarkung Halle-Neustadt, Flur 2) durch den Vorhabenträger erforderlich. Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung einzelner Grundstücke für das Erreichen der Ziele des Bebauungsplans ist nicht notwendig.

## 11. Auswirkungen der Planung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des in seinem Geltungsbereich bestehenden Einzelhandelsbetriebes geschaffen. Die Überplanung des Standortes an der „Hettstedter Straße“ erfolgt nicht in Übereinstimmung mit dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP), der das Plangebiet als Bestandteil einer Wohnbaufläche darstellt.

Durch die Verkaufsflächenvergrößerung entsteht ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der die Festsetzung eines für ihn zweckgebundenen Sondergebietes erfordert (§ 11 Abs. 3 BauNVO). Aus diesem Grund erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Anpassung des Flächennutzungsplans mit der Berichtigung<sup>29</sup> der jetzigen Standortdarstellung in eine Sonderbaufläche, ggf. auch in ein Sondergebiet mit der Zweckbindung „Großflächiger Einzelhandel“.

Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen für die Lebens- und Wohnbedingungen des Wohnumfeldes zu erwarten. In der parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erstellten Schallimmissionsprognose wurde nachgewiesen, dass es an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen nicht zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte kommt (vgl. hierzu Kap. 5.5.1.). Die Ergebnisse dieser Untersuchungen weisen aus, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum eingehalten werden. Insofern sind die Belange der Bevölkerung nicht beeinträchtigt.

Der vorhandene Einzelhandelsbetrieb ist ein Nahversorger für die in seiner Umgebung lebenden Einwohner, von denen viele ihren Einkauf ohne Kfz erledigen. So kommen freitags, dem kundenstärksten Öffnungstag des Lebensmittelmarktes, nur ca. 40% der Kunden motorisiert. An den restlichen Öffnungstagen bewegt sich dieser Anteil zwischen 20% und 30%<sup>30</sup>. Die Entwicklung des Standortes durch die Umsetzung der Planung sichert vorhandene Arbeitsplätze und wird darüber hinaus nicht die nahversorgungsrelevante Funktion des Nebenzentrums Neustadt mit seinen diesbezüglich wirtschaftlich sehr stabilen Versorgungsbetrieben beeinträchtigen.

Deshalb ist ein Umschlagen möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten<sup>31,32</sup>.

29 Rechtsgrundlage § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

30 Nach Angabe vom 27.05.2015 der zuständigen Bezirksleitung des Betreibers.

31 Gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters REWE am Standort „Hettstedter Straße“ im Stadtbezirk Halle-West. August 2012. Bearbeiter: Junker und Kruse, Stadtforschung – Planung; Markt 5 in 44137 Dortmund. Tel.: 0231 557858-0; Fax: 0231 557858-50. www.junker-kruse.de; info@junker-kruse.de.

32 Städtebauliche Wirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters REWE an der „Hettstedter Straße“ in Halle-Neustadt. Untersuchung im Auftrag der Stadt Halle (Saale), Endbericht (Entwurf),

Planungskosten entstehen der Stadt Halle nicht. Hierzu wurde am 21.06./26.06.2013 zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen<sup>33</sup>, der die Kostenübernahme regelt. Eventuelle Erschließungsaufwendungen übernimmt ebenfalls der Vorhabenträger.

Belange von Familien werden mit der Markterweiterung nicht negativ berührt. Im Gegenteil, das durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche umfangreichere Sortimentsangebot erübrigt Wege in entferntere Verkaufseinrichtungen, um dort Waren zu erwerben, die bislang in der „Hettstedter Straße“ nicht zu kaufen waren. Damit wird Zeit eingespart, die u.a. auch der Familie gewidmet werden kann. Das Erweiterungsvorhaben ist daher als familienverträglich einzuschätzen.

## **Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, Teil B**

### **1. Vorbemerkungen**

Das Vorhaben ist als großflächiger Einzelhandel eingestuft. Dementsprechend wurde nach Nr. 18.6.2. und 18.8. der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG unter Anwendung der Kriterien aus Anlage 2 UVPG durchgeführt. Als Resultat der überschlägigen Prüfung ist festgestellt worden, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Erkenntnisse bzw. Anhaltspunkte vorliegen, dass das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen auslösen könnte.

So bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes), da sich keine derartigen Gebiete in der näheren Umgebung oder im möglichen Einwirkungsbereich von nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen befinden.

Folglich kann der Bebauungsplan Nr. 163 „Halle-Neustadt Markt, Hettstedter Straße“ wie vorgesehen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt und dabei von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen werden<sup>34</sup>.

### **2. Ziele des Umweltschutzes**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine, dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Das anstehende Bebauungsplanverfahren wird als Resultat der vorgenommenen allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles (siehe Teil B, Kap. 1) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt und dabei von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen. Dennoch sind die Umweltbelange, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten sowie mit Grund und Boden spar-

---

Oktober 2014. Bearbeiter: Junker und Kruse, Stadtforschung – Planung; Markt 5 in 44137 Dortmund. Tel.: 0231 557858-0; Fax: 0231 557858-50. www.junker-kruse.de; info@junker-kruse.de.

<sup>33</sup> Zuletzt geändert am 19.11./16.11.2013.

<sup>34</sup> Stellungnahme zum Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr.163 „Halle-Neustadt, Markt Hettstedter Straße“ vom 20.09.2013 des Geschäftsbereiches II – Stadtentwicklung und Umwelt, Fachbereich Planen (61), Abt. Stadtentwicklung.

sam umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Zur Bewältigung möglicher Anforderungen an den Schallschutz wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt<sup>35</sup>. Das Gutachten hat ergeben, dass es keiner Festsetzung im Bebauungsplan bedarf, um Schutzansprüche benachbarter Nutzungen zu gewährleisten.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Weitere Ausführungen sind Teil A, Kap. 4.1. zu entnehmen.

### **3. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen**

#### **3.1. Bestandsaufnahme sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (Konfliktanalyse)**

##### **3.1.1. Tiere, Pflanzen**

Es erfolgte ausschließlich eine Betrachtung der Avifauna, weil im Hinblick auf die derzeitige Nutzung bzw. Biotoptypenausstattung des Plangebietes kein Vorkommen beispielsweise von Amphibien oder besonders schützenswerten Insekten zu erwarten ist. Die im Rahmen der für die Erarbeitung des Bebauungsplanes notwendigen Ortsbegehungen wurden auch genutzt, die örtliche Vogelwelt zu beobachten.

Relevante Zufallsentdeckungen wurden dabei nicht gemacht. Im Plangebiet und insbesondere in der näheren Umgebung dominierten bei den festgestellten Vogelarten Amsel, Blau- und Kohlmeise, Sperling, Fink, Rotschwanz, Star und Wildtaube sowie die Krähe. Niststätten konnten im Gehölzbestand des Marktgrundstückes nicht ausgemacht werden. Das muss nicht verwundern, weil das Plangebiet neben seiner geringen Größe insbesondere wegen des geringen Anteils spezialisierter Pflanzenarten wenig Rückzugsmöglichkeiten und Schutz bieten kann und somit als Lebensraum für die Tierwelt gegenwärtig eine geringe Bedeutung hat.

Das liegt auch an den erst vor ca. 6 Jahren gepflanzten jungen Bäumen im Bereich der Stellplatzanlage, deren Habitus bei weitem noch nicht so ausgebildet ist, dass er von den Vögeln für das Nisten angenommen wird. Überdies wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes neben dem gewerblichen Lärm des Einzelhandelsbetriebes durch den Verkehrslärm auf der Straße „An der Magistrale“ belastet.

Das kann sich insbesondere auf die Vogelwelt nachteilig auswirken, weil z. B. die Balzgesänge der Männchen übertönt werden. Insoweit ist davon auszugehen, dass im Plangebiet hauptsächlich Vögel mit einer Toleranzschwelle für Lärm bzw. großer Fluchtdistanz vorkommen, wie z. B. der Sperling. Das Arteninventar setzt sich deshalb aus siedlungstoleranten Vogelarten zusammen.

Daher wird zur Beurteilung der Bedeutung der im Plangebiet vorkommenden Biotope als Lebensraum für Tiere, und hier insbesondere für Vögel, als Maßstab der Lärm herangezogen. Eine Beeinträchtigungsgrenze für Vögel liegt, wie in der einschlägigen Literatur publiziert, bei einem Dauerschallpegel von 47 dB(A). Wird dieser Wert überschritten liegt eine verminderte Lebensraumeignung vor. Ein Dauerschallpegel ab 54 dB(A) reduziert die Lebensraumeignung bereits um 40 %.

Für das Plangebiet ist ein Pegel für den Tagwert des insbesondere von der Straße „An der Magistrale“ ausgehenden Verkehrslärms von 40 dB(A) bis < 70 dB(A) nicht auszuschließen. Damit könnte von einem mittleren Wert des Standortes als Lebensraum für Vögel ausgegangen werden.

Bei Durchführung der Planung ist eine Verschlechterung der heutigen Situation nicht zu be-

---

<sup>35</sup> Schalltechnischen Untersuchung vom 12.08.2015: Schallimmissionsprognose Geschäftshaus „Hettstedter Straße“ in 06124 Halle (Saale), Bericht 3990/15; Verfasser: Dipl.-Ing. M. Goritzka und Partner, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Immissionschutz, Bau- Raum- und Elektroakustik. Handelsplatz 1, 04319 Leipzig. Tel.: 0341 6510092; Fax: 0341 6510094; eMail: info@goritzka-akustik.de. Ergänzt durch Nachricht 01 vom 10.03.2017 zum Bericht 3990/15.

fürchten, weil der vorhandene Lebensraum der Avifauna, bei der es sich überwiegend um siedlungstolerante Arten handelt, gesichert werden kann. Die nicht vermeidbaren Eingriffe wegen des baulich vergrößerten Marktgebäudes sind durch adäquate Maßnahmen ausgleichbar.

So können die vorhandenen Strauchgehölze unmittelbar vor der Südfassade des bestehenden Marktgebäudes<sup>36</sup>, bei denen die Haselnuss (*Corylus avellana*) dominiert und die der Gebäudevergrößerung weichen müssen, durch die festgesetzte Pflanzung von vier Gruppen aus jeweils mindestens sieben Gehölzen, darunter wenigstens ein Laubbaum (Pflanzgebot P1) sowie durch die vorgesehene Strauchhecke an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes (Pflanzgebot P3) ersetzt werden.

Das betrifft auch den einzigen eventuell zu fällenden Baum (Rot-Ahorn (*Acer rubrum*)) im Bereich der geplanten Fahrradstellplatzanlage, der aber bei geschickter Anordnung der Fahrradständer ggf. in die Anlage integriert und somit erhalten werden kann.

Die eingriffsnah gepflanzten Laubbäume und Strauchgehölze stehen nach einer längeren Entwicklungszeit z. B. als Ansitz bzw. Brutrevier für lärmtolerante Vogelarten zur Verfügung. Die dadurch entstehenden internen Habitate ermöglichen eine weitere faunistische Besiedlung und sichern damit Lebensräume für die Fauna.

Betriebsbedingt erfolgt durch die Nutzung des größeren Einzelhandelsbetriebes gegenüber dem jetzigen kaum eine stärkere Störung der Lebensräume. Vor allem sind Lärmimmissionen von Bedeutung, wobei dieser Sachverhalt infolge der Vorbelastung durch den vorhandenen Verkehrslärm relativiert werden muss. Zudem ist das ermittelte Vogelvorkommen dahingehend zu werten, dass aufgrund dieser Vorbelastung lärmtolerante Arten im Plangebiet leben werden.

Schlussfolgernd kann also festgestellt werden, dass trotz der im Plangebiet erfolgten und mit der Umsetzung des Vorhabens fortgeführten anthropogenen Überprägung natürliche Lebensgrundlagen für Tiere möglich sind.

Im Baumbestandsplan (Anhang 3 und 4) ist der aus 31 Laubbäumen und einer Baumhecke bestehende Baumbestand im Plangebiet aufgenommen und bewertet worden. Der nachfolgenden Übersicht können die Flächenanteile der ermittelten flächigen Biotoptypen entnommen werden.

<b>Biotoptypen</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Ebenerdige unversiegelte und weitgehend mit den im Anhang 3 und 4 kartierten Arten der Bäume, Sträucher und Hecken bepflanzte Flächen	920
Trittrassenfläche (südlich an das Gebäude des Lebensmittelmarktes angrenzend)	1.684
Dachfläche	1.134
Nahezu vegetationsfreie, versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen mit geringem Ruderalaufwuchs (Kundenstellplatzanlage, Zu- und Ausfahrten)	2.545
<b>Summe</b>	<b>6.283</b>

Hinsichtlich der kartierten Baumarten dominieren am Standort Rot- und Kugelahorn. Nur eine mächtige Grau-Pappel (*Populus canescens*) am südwestlichen Eckbereich des Plangebietes als Einzelexemplar fällt etwas aus dem Rahmen, wenn von zwei Trauben-Kirschen (*Prunus padus*) und einer jungen Robinie (*Robinia pseudoacacia*) abgesehen wird.

Der Baumbestand weist zum großen Teil einen noch nicht voll ausgebildeten Habitus auf.

<sup>36</sup> Siehe Anhang 2.

Wesentlicher Grund hierfür ist das noch geringe Alter der erst vor ca. sechs Jahren angepflanzten Bäume. Das betrifft insbesondere die meisten Bäume der Kundenstellplatzanlage, die städtebaulich auch zur Gliederung der Stellplatzanlage dienen.

Die derzeit vorhandenen Gehölzstrukturen können in ihrer jetzigen Form bei Umsetzung der Planung fast vollständig erhalten werden, außer vom schon erwähnten Totalverlust der sehr eng an die Südfassade gepflanzten Haselstrauchhecke (*Corylus avellana*). So weist die Kartierung und Dokumentation des Baumbestandes nach, dass Bäume wegen der geplanten Gebäudekubatur nicht entfernt werden müssen.

Zusammenfassend wird deshalb eingeschätzt, dass die derzeit bestehenden Biotopstrukturen mit ihren Lebensräumen weitgehend erhalten bleiben. Es gibt auch keinen Grund, die insbesondere innerhalb der Kfz-Stellplatzanlage gepflanzten jungen Ahornbäume gegen andere Arten auszutauschen, was auch dem Planungswillen widersprechen würde, diese Stellplatzanlage unverändert weiter zu nutzen.

Deshalb wurden diese und die die Stellplatzanlage umsäumenden Bäume zum Erhalt gemäß § 9 Abs. 1. Nr. 25 Buchst. b BauGB festgesetzt. Damit entstehen durch die Markterweiterung nur geringe Auswirkungen für die Pflanzenwelt, die zudem mit ergänzenden Gehölzpflanzungen kompensiert werden können.

### 3.1.2. Boden

Die Bodenstrukturen auf dem gesamten Areal sind durch die frühere und die jetzige Bebauung als stark anthropogen überformt bzw. beeinträchtigt zu bewerten. Wie schon erwähnt befand sich bis ca. 2008 auf der freien Wiesenfläche südlich des Marktgebäudes der nördliche Teil eines unterkellerten mehrgeschossigen Wohnblocks einschließlich seiner zugehörigen versiegelten und unversiegelten Außenanlagen. Im Zuge des Stadtumbaus wurde die Wohnanlage abgerissen.

Das an den Lebensmittelmarkt unmittelbar nördlich angrenzende Grundstücksareal ist weiträumig befestigt, da es nutzungsbedingt als Fläche für den ruhenden Kundenverkehr mit insgesamt 70 Pkw-Stellplätzen innerhalb des Marktgrundstückes und als Zu- und Ausfahrt verwendet wird, was auch künftig für die vergrößerte Verkaufseinrichtung unverändert weiter erfolgt.

Bei Durchführung der Planung ist die maximale Versiegelung (Summe der bebauten und befestigten Flächen) durch die festgesetzte GRZ von 0,8 auf ca. 5.026 m<sup>2</sup> begrenzt. Prozentual entsteht die gleiche Versiegelung des Grundstückes wie beim jetzigen Zustand. Quantitativ ist dann zwar der unversiegelte Anteil des erweiterten Grundstückes mit ca. 1.257 m<sup>2</sup> um ca. 337 m<sup>2</sup> größer als der diesbezüglich gegenwärtige Anteil (= ca. 920 m<sup>2</sup>).

Das resultiert jedoch nur aus der Einbeziehung von ca. 1.685 m<sup>2</sup> der nicht mehr bebauten und südlich an das Grundstück des bestehenden Marktes angrenzenden Fläche des Flurstückes 203. Dieser Flächenanteil wird für die bauliche Erweiterung des Marktes und die Einhaltung der GRZ = max. 0,8 benötigt. Am Versiegelungszustand des Geländes ändert sich dadurch nichts.

Jedoch hat die festgesetzte Bepflanzung der hinsichtlich von Bäumen weitgehend unbepflanzten Erweiterungsfläche mit vier Gehölzgruppen, darunter in jeder mindestens ein Laubbaum, auf das Bodenleben, Bodengefüge und den Bodenwasserhaushalt einen positiven Effekt, der sich günstig auf die natürliche Bodenentwicklung auswirken wird.

Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung der Böden und kaum noch bestehenden natürlichen Bodenbildungen werden neben der Neuversiegelung und Bautätigkeit keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf das Bodengefüge erwartet. Unter diesen Bedingungen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als nicht erheblich einzustufen

### 3.1.3. Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Überdies ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits stark versiegelt und die natürliche Bodendecke weitgehend abgetragen. Dadurch wird nur ein sehr geringer Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet. Eine Reduzierung des Versiegelungsgrades, die wertvollen Bodenfunktionen, insbesondere die Versickerung und Grundwasserneubildung fördern würde, ist mit der Markterweiterung nicht verbunden.

Wie bei der gegenwärtigen Verkaufseinrichtung bleiben nur ca. 20 % des Geltungsbereiches unversiegelt.

#### **3.1.4. Luft und Klima**

Während sowohl Warenanlieferung als auch die motorisierte Kundenzahl sich wegen der Vergrößerung der Verkaufsfläche des neuen Lebensmittelmarktes nicht nennenswert erhöhen wird und deshalb kaum zusätzliche Emittenten entstehen werden, wirkt sich der nahezu vollständige Erhalt des Gehölzbestandes insbesondere mikroklimatisch günstig aus. Wenn auch der Baumbestand wegen seines geringen Alters gegenwärtig noch nicht voll mit seinen Eigenschaften, wie z.B. Feuchtigkeitsbindung und -regulierung, Schattenbildung, Windschutz, die Luft verbessernde Staub- sowie CO<sub>2</sub>-Bindung ein gesundes Klima im Quartier fördern kann, so wird er das aber mit jedem weiteren Lebensjahr immer besser können. Insofern ist sein weitgehender Erhalt als besonders wertvoll für ein gesundes Mikroklima am Standort einzuschätzen.

Obwohl sich mit der Durchführung der Planung der Versiegelungsgrad im Plangebiet nicht vermindert, erhöht sich aber die Vegetationsfläche. Dazu trägt die Einbeziehung eines fast 1.700 m<sup>2</sup> großen Areals der südlich angrenzenden Trittrasenfläche bei, wovon aber ein Teil für das südlich vergrößerte Marktgebäude wieder verloren geht. Zusammen mit den geplanten ebenerdigen Pflanzmaßnahmen, in deren Rahmen auch mindestens vier Laubbäume angepflanzt werden, erhöht sich die Vegetationsfläche letztendlich um ca. 340 m<sup>2</sup> gegenüber der jetzigen Situation im kleineren Grundstück des bestehenden Marktes.

Dennoch steigt der Versiegelungsgrad quantitativ durch den geplanten Anbau auf aktuell nunmehr unversiegelten Flächen, da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Gegenzug keine Entsiegelung in gleicher Größenordnung vorgesehen ist. Positiv ist aber hierzu festzuhalten, dass durch die Wiedernutzung von innerstädtischen Abrissflächen die geplante Bebauung den damals vorhandenen Versiegelungsgrad nicht übersteigt.

Mit diesem Potential ist zwar keine spürbare Verbesserung des Klimas am Standort des Lebensmittelmarktes verbunden – zusätzlich negativ wirkt sich hier auch die verkehrsbedingte Vorbelastung durch die stark befahrene Straße „An der Magistrale“ aus - aber zusammen mit dem erhaltenen und sich entwickelnden Baumbestand wird eine Verschärfung der klimatischen Situation durch die Markterweiterung verhindert.

#### **3.1.5. Landschaft und Erholungspotential**

Die Durchführung der Planung berührt das Stadtbild ohne es wesentlich zu verändern. Mit dem erweiterten Lebensmittelmarkt ist zwar kein Erholungspotential verbunden, die Erweiterung gefährdet aber auch nicht das bisher vorhandene.

#### **3.1.6. Mensch**

Durch den in seiner Verkaufsfläche erweiterten Einzelhandelsbetrieb kann es zur Nutzungsintensivierung kommen. Eine Zunahme des emissionsbedingten Anlagenlärms ist dann nicht auszuschließen. Deshalb wurde für das Vorhaben ein Lärmschutzgutachten<sup>37</sup> nach TA

<sup>37</sup> Schalltechnischen Untersuchung vom 12.08.2015: Schallimmissionsprognose Geschäftshaus „Hettstedter Straße“ in 06124 Halle (Saale), Bericht 3990/15; Verfasser: Dipl.-Ing. M. Goritzka und Partner, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Immissionsschutz, Bau- Raum- und Elektroakustik. Handelsplatz 1,

Lärm<sup>38</sup> erstellt. Die Resultate dieser Schallimmissionsprognose weisen nach, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm einschließlich der dort vorgegebenen erhöhten Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen an den relevanten Immissionspunkten nicht überschritten werden, wobei aber für die klima- und lufttechnischen Anlagen des Lebensmittelmarktes maximal zulässige Emissionsdaten entsprechend einem Ansatz der Schallimmissionsprognose einzuhalten sind.

Mit dem damit notwendigen Einsatz verfügbarer schallreduzierter Geräte und Anlagen wird dann auch weiterhin die schalltechnische Verträglichkeit mit gesunden Lebensbedingungen in den angrenzenden Wohnhäusern gewährleistet und schließt Störungen der Nachbarschaft aus. Die Schallimmissionsprognose bestätigt somit, dass mit dem Betrieb des Lebensmittelmarktes keine wesentlichen negativen Auswirkungen für die Lebens- und Wohnbedingungen des Wohnumfeldes eintreten.

Zur vorsorglichen Vermeidung der Erhöhung der Lärmbelastung wird der Kundenstellplatz mit seinen 70 Pkw-Stellplätzen für den größeren Markt hinsichtlich seiner Kapazität nicht entsprechend angepasst, sondern unverändert weiter genutzt. Diese Entscheidung basiert auf der Beobachtung des Marktpersonals, nach der ein beachtlicher Teil der Kunden ohne Kfz ihren Einkauf erledigt.

Dieser Kundenstrom beweist, dass der Einzelhandelsbetrieb an der „Hettstedter Straße“ als angenommener Nahversorger für die in seiner Umgebung lebenden Einwohner gelten kann. Deren Anzahl wird sich in der Zukunft quantitativ kaum oder nur unwesentlich erhöhen. Damit ist zu erwarten, dass mit dem Neubau keine wesentlich negativen Auswirkungen für die Lebens- und Wohnbedingungen des vorhandenen Wohnumfeldes verbunden sind und somit die Wohnqualität in der Nachbarschaft des Einzelhandelsbetriebes bewahrt bleibt.

### **3.1.7. Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

In der näheren Umgebung sind in der Vergangenheit archäologische Kulturdenkmale gefunden worden (Fundstelle Nr. 375 bronze-/eisenzeitlicher Einzelfund „Hettstedter Straße“, Fundstelle Nr. 399 mittelalterliche/neuzeitliche Siedlungsstruktur). Für den Fall, dass im Zuge der Erdarbeiten für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes ggf. archäologische Funde festgestellt werden sollten, wird auf die gemäß Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) geltende Melde- und Dokumentationspflichten verwiesen.

### **3.1.8. Zusammenfassende Bewertung**

Für den Bebauungsplan Nr. 163, der die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes mit maximal 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einschließlich 70 vorhandener Kundenparkplätze auf einem ca. 6.283 m<sup>2</sup> großen Grundstück im unbeplanten Innenbereich schaffen soll, um dort weiterhin die Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete zu gewährleisten, wurden die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter ermittelt.

In Hinblick auf die Schutzgüter Klima/Luft (verkehrsbedingte Vorbelastung durch die stark befahrene Straße „An der Magistrale“), Boden und Menschen (Lärm) ist der Standort als vorbelastet einzustufen. Im Vergleich mit der bestehenden baurechtlichen Situation bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplans keine weiteren nachteiligen Auswirkungen auf die Naturbestandteile.

So können die vorhandenen Gehölze weitgehend erhalten und verlorengelassene durch adäquate Biotopstrukturen ersetzt werden durch die Pflanzung von vier Gruppen aus jeweils wenigstens sieben Gehölzen, darunter mindestens einen Laubbaum.

---

04319 Leipzig. Tel.: 0341 6510092; Fax: 0341 6510094; eMail: info@goritzka-akustik.de. Ergänzt durch Nachricht 01 vom 10.03.2017 zum Bericht 3990/15.

38 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz.

Durch den erweiterten Markt steigt die Versiegelung quantitativ um ca. 1.347 m<sup>2</sup>. Bezogen auf die GRZ tritt aber keine Änderung im Vergleich zur bestehenden ein, weil das ursprüngliche Marktgrundstück durch die Einbeziehung eines nicht mehr bebauten Flächenanteils in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der für eine GRZ = 0,8 notwendigen maßgebenden Grundstücksfläche ausgestattet wird.

Die dadurch eintretenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aber als gering einzuschätzen, weil der Boden durch den bereits hochversiegelten Zustand des Standortes sowie der inzwischen nicht mehr vorhandenen Bebauung<sup>39</sup> hinsichtlich seines ursprünglichen Zustandes zerstört ist und praktisch nicht mehr existiert. Dagegen bewirkt die Umsetzung der Lärmschutzmaßnahme, dass auch mit dem künftig größeren Lebensmittelmarkt keine negativen Auswirkungen für die Lebens- und Wohnbedingungen des Wohnumfeldes verbunden sind.

Abschließend ist einzuschätzen, dass insbesondere bei Umsetzung der Lärmschutzmaßnahme sowie der grünordnerischen Festsetzungen zu Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen durch die Realisierung des Bebauungsplanes keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG bzw. der Schutzgüter zu erwarten sind.

### 3.2. Umweltbezogene Maßnahmen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen sind in der Planung zu berücksichtigen:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung der GRZ sowie am geplanten Baukörper eng angepasste Baugrenzen.
- Begrünung nicht überbaubarer Flächen zur Schaffung einer ökologischen Wertigkeit (ähnliche Habitats) für die potentiell vorkommende Tierart (Vögel) im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu bestehenden Habitats.
- Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Gewährleistung der schalltechnischen Verträglichkeit durch folgende aktive Schallschutzmaßnahmen:
  - Bei Installation lufttechnischer Anlagen, wie Wärmerückgewinnungsgeräte und Kaltwassersätze hat deren Ausführung und Betreibung entsprechend dem Ansatz der Schallimmissionsprognose<sup>40</sup> vom 12.08.2015 für den Bebauungsplan Nr. 163 zu erfolgen.
- Bepflanzung der nicht bebauten Flächen.

Mit folgenden Maßnahmen des Vorhabenträgers/Betreibers des Einzelhandelsbetriebes kann über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus zur Verbesserung der klimatisch-lufthygienischen Bedingungen im Wohngebiet beigetragen werden

- Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Reduzierung des Gebäudeenergiebedarfs.
- Nutzung regenerativer Energieformen.

---

39 Die Erweiterungsfläche für den vergrößerten Markt stellt eine Nachnutzung einer begrünten, bis etwa 2008 durch Wohnungsbau genutzten und mindestens zu ca. 50% versiegelten Fläche dar, die im Zuge des Stadtbbaus durch den Abbruch eines dort stehenden mehrgeschossigen Wohnblocks entstand.

40 Schalltechnischen Untersuchung vom 12.08.2015: Schallimmissionsprognose Geschäftshaus „Hettstedter Straße“ in 06124 Halle (Saale), Bericht 3990/15; Verfasser: Dipl.-Ing. M. Goritzka und Partner, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Immissionschutz, Bau- Raum- und Elektroakustik. Handelsplatz 1, 04319 Leipzig. Tel.: 0341 6510092; Fax: 0341 6510094; eMail: info@goritzka-akustik.de. Ergänzt durch Nachricht 01 vom 10.03.2017 zum Bericht 3990/15.

**Anhang**

- Anhang 1: Luftbilder 2006 und 2013
- Anhang 2: Standortfotos
- Anhang 3: Baumbestand
- Anhang 4: Baumbestandsliste
- Anhang 5: Bebauungskonzept
- Anhang 6: Pflanzenliste (Pflanzempfehlungen)

Anhang 1: **Luftbilder aus den Jahren 2006 und 2013**



Luftbild 2006 (©2006 Aerowest GmbH/Google Inc.)



Luftbild 2013 (©GeoFly GmbH-6392-2013)

## Anhang 2: Standortfotos



Südlicher Blick von der Straße „An der Magistrale“ zur Nordfassade des bestehenden Lebensmittelmarktes. Links an ihrem östlichen Ende befindet sich der Eingangsbereich, während an der westlichen Seite die Anlieferzone mit der eingehausten Warenannahme im Hintergrund zu sehen ist.

Etwa in der Mitte ist die Konzessionsfläche eingeordnet, die von einer Bäckerei angemietet wurde. Im Vordergrund der mit 70 Stellplätzen ausgestattete Kundenparkplatz, der unverändert auch für die größere Verkaufseinrichtung weiterverwendet wird.



Blick von der „Hettstedter Straße“ in nordwestliche Richtung auf die Südfassade des Marktgebäudes. Die Strauchgehölze unmittelbar vor der Fassade, bei denen die Haselnuss (*Corylus avellana*) dominiert, markieren die jetzige südliche Grundstücksgrenze. Sie müssen der Gebäudevergrößerung weichen.

Im Vordergrund die ehemals mit einem mehrgeschossigen Wohnblock bestandene Erweiterungsfläche des Marktes, die jetzt als öffentlich nutzbare „Hundewiese“ gewidmet worden ist, was ein zugehöriges Hinweisschild bekannt gibt.



An der Ostseite des Plangebietes hat sich die vor etwa sechs Jahren angepflanzte Baum- / Strauchhecke prächtig entwickelt. In ihr dominieren mehrere an Boden und Lage außerordentlich anspruchslose attraktive Ölweiden (*Multiflora Elaeagnus*).

Aber wegen des darunter befindlichen Verlaufes einer Gasniederdruckleitung<sup>41</sup> kann ihr Erhalt bauplanungsrechtlich nicht gesichert werden.

<sup>41</sup> Siehe hierzu die Kap 3.2. und 5.4. im Teil A der Begründung.



Gegenüber dem Plangebiet an der Ostseite der „Hettstedter Straße“ befindet sich die bereits erwähnte Begegnungsstätte mit Sozialberatung und Tagespflege eines freien Betreibers.

Die in die „Hettstedter Straße“ einmündende Straße ist die „Harzgeroder Straße“. Im Hintergrund zwei für Halle-Neustadt typische Wohnblöcke, hier die elfgeschossige Variante.



An der Westseite des Marktgebäudes ist die auch künftig dort belastete Anlieferzone mit abgesenkter Zufahrt und eingehauster Warenannahme angeordnet, was außerdem Schallemissionen mindern soll.



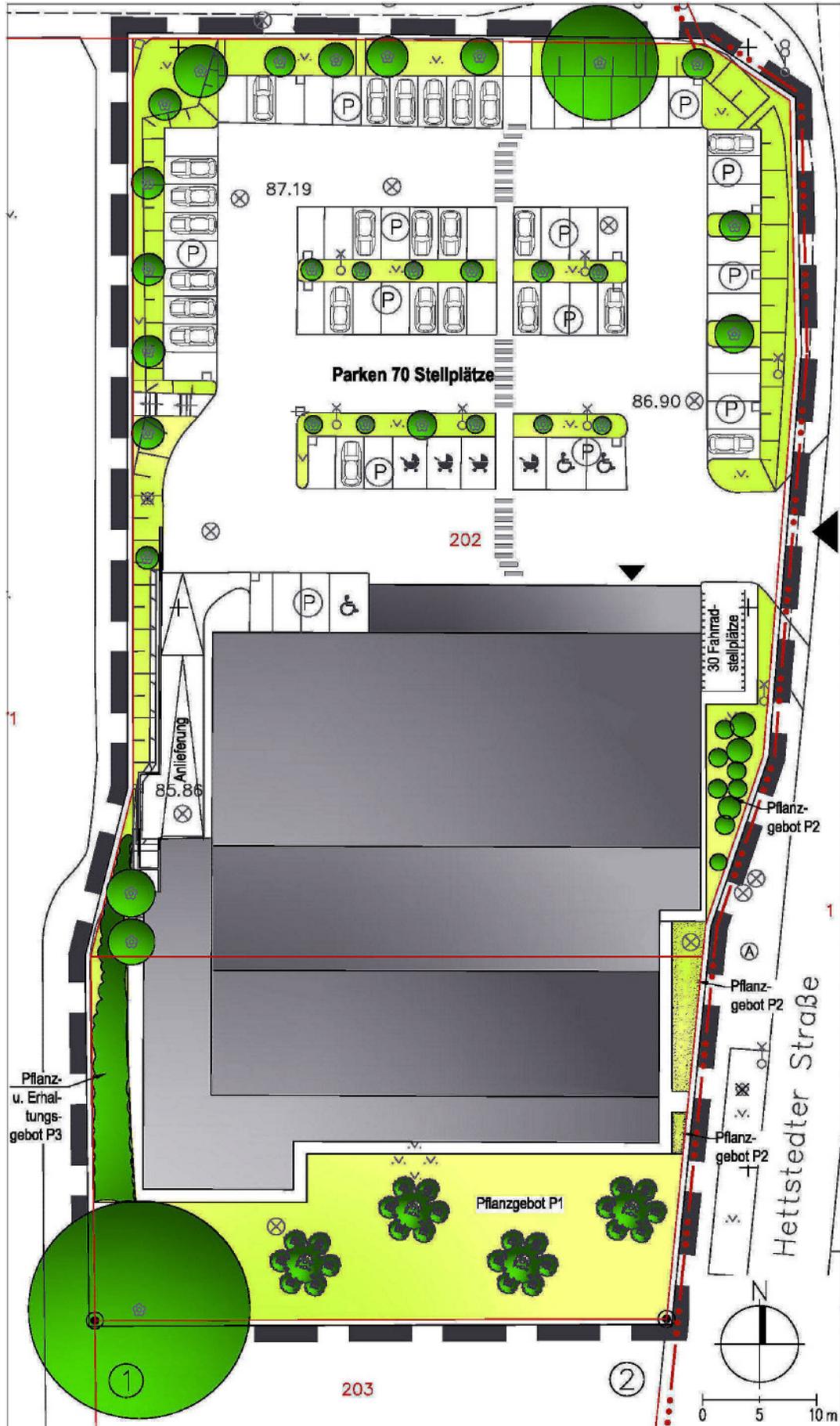
Anhang 4: **Baumbestandsliste**

<b>Nr.</b>	<b>Baumart</b>	<b>Kronendurchmesser in Metern<sup>42</sup></b>
1	Grau-Pappel ( <i>Populus canescens</i> )	20
2	Trauben-Kirsche ( <i>Prunus padus</i> )	4
3	Trauben-Kirsche ( <i>Prunus padus</i> )	4
4	Robinie ( <i>Robinia pseudoacacia</i> )	2
5	Scharlach-Eiche ( <i>Quercus coccinea</i> )	3
6	Scharlach-Eiche ( <i>Quercus coccinea</i> )	3
7	Scharlach-Eiche ( <i>Quercus coccinea</i> )	3
8	Scharlach-Eiche ( <i>Quercus coccinea</i> )	3
9	Scharlach-Eiche ( <i>Quercus coccinea</i> )	3
10	Rot-Ahorn ( <i>Acer rubrum</i> )	5
11	Rot-Ahorn ( <i>Acer rubrum</i> )	3
12	Rot-Ahorn ( <i>Acer rubrum</i> )	3
13	Rot-Ahorn ( <i>Acer rubrum</i> )	4
14	Rot-Ahorn ( <i>Acer rubrum</i> )	3,5
15	Unbekannt	10
16	Rot-Ahorn ( <i>Acer rubrum</i> )	3
17	Rot-Ahorn ( <i>Acer rubrum</i> )	3
18	Kugel-Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> 'Globosum')	2
19	Kugel-Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> 'Globosum')	2
20	Kugel-Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> 'Globosum')	2
21	Kugel-Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> 'Globosum')	2
22	Kugel-Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> 'Globosum')	2
23	Kugel-Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> 'Globosum')	2
24	Kugel-Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> 'Globosum')	2
25	Kugel-Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> 'Globosum')	2
26	Kugel-Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> 'Globosum')	3
27	Kugel-Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> 'Globosum')	3
28	Kugel-Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> 'Globosum')	2
29	Kugel-Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> 'Globosum')	2
30	Rot-Ahorn ( <i>Acer rubrum</i> )	3,5
31	Rot-Ahorn ( <i>Acer rubrum</i> )	3,5
32	Baumhecke aus Ölweiden ( <i>Multiflora Elaeagnus</i> )	-

---

42 Stammdurchmesser siehe Baumbestandsplan im Anhang 3.

Anhang 5: **Bebauungskonzept**



Anhang 6: **Pflanzenliste** (Pflanzempfehlungen)**Bäume:**

Feldahorn	(Acer campestre)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Kugel-Ahorn	(Acer platanoides 'Globosum')
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Zitterpappel	(Populus tremula)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Feldulme	(Ulmus minor)

**Obstbäume:**

Apfel  
 Birne  
 Pflaume  
 Süßkirsche  
 Sauerkirsche

**Sträucher:**

Blutroter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)

**Kletterpflanzen:**

Waldrebe	(Clematis vitalba)
Efeu	(Hedera helix)
Deutsches Geißblatt	(Lonicera periclymenum)
Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)
Kletterrosen	(Rosa spec.)

**Bodendecker:**

Scheinquitte	(Chaenomeles japonica)
Storchschnabel	(Geranium macrorrhizum)
Efeu	(Hedera helix)
Gefleckte Taubnessel	(Lamium maculatum)
Immergrün	(Vinca major)

**Pflanzqualität der Gehölze:**

<b>Bäume:</b>	Hochstamm, zweimal verpflanzt, 14 -16 cm Stammumfang für Hecken: leichter Heiser, einmal verpflanzt
<b>Solitärs:</b>	Hochstamm, dreimal verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang
<b>Obstbäume:</b>	Hochstamm, 18 cm bis 20 cm Stammumfang
<b>Sträucher:</b>	Zweimal verpflanzt, 40 bis 60 cm hoch für Hecken: einmal verpflanzt

**Hinweis:** Auf die nicht in der Liste enthaltenen Arten Birke, Erle und Hasel sollte verzichtet werden, weil diese ein hohes allergenes Potential aufweisen. Die Pollen von Birke, Erle und Hasel lösen sehr häufig allergische Reaktionen aus und erhöhen zudem die Sensibilisierungspotenz gegenüber anderen Pflanzenallergenen. Zusätzlich kommt es bei Allergikern mit Sensibilität gegen die Pollen von Birke, Erle und Hasel besonders häufig zu Kreuzallergien und pollenassoziierten Lebensmittelallergien.  
 Durch den Verzicht auf diese Baumarten werden die in der Umgebung der Verkaufseinrichtung wohnenden und arbeitenden Menschen geschützt.