

# STADT HALLE (SAALE)

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 165 „Nahversorgungszentrum Hubertusplatz“

### Begründung zur Satzungsfassung

8. Juli 2015

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



Planungsbüro:  
StadtLandGrün  
Am Kirchtor 10  
06108 Halle (Saale)

## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Planungsanlass und -erfordernis .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage und Größe des Planungsgebietes .....	4
2.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs .....	5
<b>3.</b>	<b>Planungsziele, -zwecke und Verfahren .....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen .....</b>	<b>6</b>
4.1	Übergeordnete Planungen .....	6
4.1.1	Landesentwicklungsplan .....	6
4.1.2	Regionalplan .....	7
4.1.3	Flächennutzungsplan .....	7
4.1.4	Landschaftsplan .....	7
4.1.5	Integriertes Stadtentwicklungskonzept .....	8
4.1.6	Einzelhandels- und Zentrenkonzept .....	8
4.1.7	Sonstige Planungen/Konzepte .....	10
4.1.8	Vorhabenplanung .....	11
4.2	Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben .....	11
4.3	Verfahren .....	12
<b>5.</b>	<b>Städtebauliche Situation .....</b>	<b>13</b>
5.1	Eigentumsverhältnisse .....	13
5.2	Vorhandene Nutzung und Bebauung .....	13
5.3	Infrastruktur .....	13
5.3.1	Soziale Infrastruktur .....	13
5.3.2	Verkehrsinfrastruktur und Erschließung .....	14
5.3.3	Technische Infrastruktur .....	14
5.4	Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten .....	15
5.4.1	Naturräumliche Einordnung .....	15
5.4.2	Pflanzen und Tiere .....	15
5.4.3	Klima/Luft .....	16
5.4.4	Wasser .....	16
5.4.5	Topografie .....	16
5.4.6	Boden/Baugrund/Altlasten .....	16
5.4.7	Erholung .....	16
5.5	Immissionen .....	16
5.5.1	Schallbelastungen .....	16

5.5.2	Sonstige Belastungen.....	23
<b>6.</b>	<b>Planungskonzept .....</b>	<b>23</b>
6.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept (gemäß § 1 BauNVO).....	23
6.2	Freiraum- und Grünkonzept.....	23
6.3	Verkehrskonzept.....	23
6.3.1	Motorisierter Individualverkehr .....	24
6.3.2	Fußgänger und Radverkehr .....	24
6.3.3	Ruhender Verkehr .....	24
6.4	Stadttechnische Erschließung.....	25
6.4.1	Wasserversorgung.....	25
6.4.2	Entwässerung.....	25
6.4.3	Energieversorgung .....	25
6.4.4	Telekommunikation.....	26
6.4.5	Abfallentsorgung.....	26
6.5	Planungsalternativen .....	26
<b>7.</b>	<b>Ergebnisse der Beteiligungen .....</b>	<b>27</b>
<b>8.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>27</b>
8.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	27
8.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	27
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	29
8.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	30
8.1.4	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).....	31
8.2	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB) .....	31
8.3	Hinweise.....	32
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>32</b>
<b>10.</b>	<b>Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>32</b>
<b>11.</b>	<b>Planverwirklichung.....</b>	<b>33</b>

## A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

### 1. Planungsanlass und -erfordernis

An dem Standort Hubertusplatz 1a ist ein Lebensmittelmarkt vorhanden. Im gleichen Gebäude befand sich ein Sportfachmarkt, dessen Ladenfläche nach Insolvenz des Anbieters frei ist. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Erweiterung des bereits bestehenden Lebensmittelmarktes unter Einbeziehung der im Gebäude vorhandenen Leerstandsfläche. Eine ergänzende Bebauung für gastronomische Einrichtungen/Lebensmittelhandwerk ist innerhalb des Flurstücks 30/1 (Flur 22, Gemarkung Kröllwitz) vorgesehen.

Damit vergrößert sich die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von 799 m<sup>2</sup> auf 1.180 m<sup>2</sup>. Neben dem Lebensmittelmarkt sollen zusätzlich vier kleine Läden mit einer Größe zwischen 50 m<sup>2</sup> und 110 m<sup>2</sup> entstehen. Zwei der Läden werden in das vorhandene Gebäude integriert. Damit verringert sich die Verkaufsfläche im vorhandenen Gebäude geringfügig von 1.312 m<sup>2</sup> auf 1.309 m<sup>2</sup>. Die beiden anderen Läden sollen in einem ergänzenden Baukörper auf dem Flurstück 30/1 (Flur 22, Gemarkung Kröllwitz) errichtet werden. Insgesamt entsteht damit eine Verkaufsfläche von 1.463 m<sup>2</sup>.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dient der planungsrechtlichen Sicherung der Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes.

Da mit der vergrößerten Verkaufsfläche die Grenze der Großflächigkeit überschritten wird (ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche = großflächiger Einzelhandel), ist hierfür die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB nicht gegeben. Aufgrund der Großflächigkeit besteht gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Planungserfordernis, das die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel notwendig macht.

### 2. Räumlicher Geltungsbereich

#### 2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk West im Stadtviertel Heide-Süd südwestlich der Heideallee. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,5 km. Es hat eine Größe von ca. 0,74 Hektar.

Der Geltungsbereich des *vorhabenbezogenen Bebauungsplans* umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Kröllwitz	15	35	Teilfläche
Kröllwitz	15	42/1	Teilfläche
Kröllwitz	15	588	Teilfläche
Kröllwitz	22	30/1	
Kröllwitz	22	30/2	
Kröllwitz	22	30/3	
Kröllwitz	22	31/1	
Kröllwitz	22	31/3	Teilfläche
Kröllwitz	22	31/2	Teilfläche
Kröllwitz	22	32/1	
Kröllwitz	22	32/2	Teilfläche
Kröllwitz	22	33/2	
Kröllwitz	22	34	Teilfläche

Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Kröllwitz	22	156	Teilfläche
Kröllwitz	22	157	Teilfläche
Kröllwitz	22	158	
Kröllwitz	23	18	

Quelle: Stadt Halle (Saale), FB Planen, Abt. Stadtvermessung, ALK Stand Sept. 2013

Der Aufstellungsbeschluss wurde für einen geringfügig kleineren Geltungsbereich gefasst (7.350 m<sup>2</sup>). Im Rahmen der Abstimmungen zum Planentwurf hat sich ergeben, dass der Geltungsbereich so abzugrenzen ist, dass die nach Bauordnungsrecht erforderlichen Abstandsflächen vollständig innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen. Deshalb erfolgt eine Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs um ca. 67 m<sup>2</sup>.

Für die innerhalb des Plangebietes gelegenen Flurstücke 31/1, 32/1, 33/2, 30/3, 30/2, 30/1 (alle Flur 22, Gemarkung Kröllwitz) und 18 (Flur 23, Gemarkung Kröllwitz) sowie die außerhalb des Plangebietes angrenzenden Flurstücke 31/3, 32/2 und 33/1<sup>1</sup> (Flur 22, Gemarkung Kröllwitz) wurde im Zusammenhang mit der Errichtung des Bestandsgebäudes eine Vereinigungsbaulast eingetragen, wobei das Flurstück 31/3 das belastete Grundstück und die weiteren genannten Grundstücke die Begünstigten sind (Baulastenverpflichtungserklärung AZ: 01732-2009). Durch die Vereinigung der vg. Grundstücke werden diese bauordnungsrechtlich als ein Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 2 BauO LSA angesehen.

Des Weiteren ist zu diesem Zeitpunkt eine Baulasteintragung für das Flurstück 34 (Flur 22, Gemarkung Kröllwitz) erfolgt (Baulastenverpflichtungserklärung AZ: 01979-2010). Für die betreffende Fläche ist nunmehr eine Grunddienstbarkeit eingetragen worden. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter Pkt. 8.1.3 verwiesen.

## 2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten von der Straße Heidehäuser,
- im Nordosten durch die Heideallee, im Südosten durch das Gelände der Martin-Luther-Universität und
- im Südwesten durch die Wohngrundstücke der Siedlung Heidehäuser.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 3. Planungsziele, -zwecke und Verfahren

Die Planung dient der Umsetzung der Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen des vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Darin ist der Standort „Hubertusplatz“ als Nahversorgungszentrum festgelegt. Das Plangebiet bildet den südwestlichen Teil dieses Nahversorgungszentrums. Die Planung entspricht damit, wie unter Punkt 4.1.5 ausführlich dargelegt, den Zielen des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

Es wird das Ziel verfolgt, die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung von Heide-Süd und Kröllwitz zu sichern und zu verbessern. Bedeutung hat das Vorhaben darüber hinaus durch die unmittelbare Nähe von arbeitsplatzintensiven bzw. stark frequentierten Einrich-

<sup>1</sup> Das Flurstück 33/1 wurde zwischenzeitlich geteilt in 157 und 158.

tungen wie Uni-Campus, Uniklinikum und Technologiepark Weinberg campus (vgl. hierzu auch Pkt. 4.1.6).

Mit dem an der Ecke Hubertusplatz/Heideallee geplanten ergänzenden Gebäude (u. a. für Bäcker mit Café vorgesehen) wird die städtebaulich-räumliche Situation im Bereich des Hubertusplatzes verbessert, in dem auf seiner Südseite eine klare Raumkante ausgebildet wird.

## 4. Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen

### 4.1 Übergeordnete Planungen

#### 4.1.1 Landesentwicklungsplan

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan (LEP) 2010** des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 12. März 2011 trat der LEP 2010 in Kraft.

Laut Ziel Z 25 des **Landesentwicklungsplans** (LEP) sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern.

Die kreisfreie Stadt Halle gehört zur Planungsregion Halle (Pkt. 1.1) und wird neben Magdeburg und Dessau-Roßlau 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 Ausführungen:

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

Die Festsetzung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Oberzentrum Halle (Saale) geht mit diesen Zielen konform.

#### 4.1.2 Regionalplan

Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle hat den **Regionalen Entwicklungsplan (REP)** für die Planungsregion neu aufgestellt. Er wurde durch die Regionalversammlung am 27. Mai 2010 und am 26. Oktober 2010 beschlossen sowie durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20. Juli, 4. Oktober und 18. November 2010 genehmigt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 wurde der Regionale Entwicklungsplan in Kraft gesetzt.

Der Regionale Entwicklungsplan gibt unter Z 5.2.7 die raumordnerischen Vorgaben des LEP wieder.

In ihm finden sich darüber hinaus folgende, für das Plangebiet relevante Ausweisungen:

Das Plangebiet liegt im Oberzentrum Halle und im Verdichtungsraum Halle, als Teil des Ordnungsraumes.

Als Ziel für den Ordnungsraum Halle wird formuliert, dass durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur hinzuwirken ist. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. (Z 5.1.2.8.)

Im REP Halle werden 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.“*

Dementsprechend erfolgt die Entwicklung des Standortes im Einklang mit den übergeordneten regionalen Entwicklungszielen.

Weitere Festlegungen, durch die der vorhabenbezogene Bebauungsplan berührt würde, werden nicht getroffen.

#### 4.1.3 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) ist der Standort des Lebensmittelmarktes als Sonderbaufläche (Universität) und der Standort der Erweiterungsfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Aufgrund der geplanten Größe der Verkaufseinrichtungen (insgesamt ca. 1.465 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) wird die Fläche als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel entwickelt.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll (vgl. hierzu Pkt. 4.2), kann er gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Daran ist lt. BauGB die Bedingung geknüpft, dass die geordnete Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden darf. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben, da die Planung in Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle erfolgt.

#### 4.1.4 Landschaftsplan

Im Entwurf des Landschaftsplanes der Stadt Halle gibt es keine das Plangebiet unmittelbar betreffenden Vorgaben.

#### 4.1.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Für die Stadt Halle (Saale) wurde ein *Integriertes Stadtentwicklungskonzept* (ISEK – Stand 2007) erarbeitet [4]. Es befindet sich derzeit für eine Neufassung 2025 in Überarbeitung. 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 insbesondere zu berücksichtigen. Im ISEK für die Gesamtstadt werden keine für die Planung relevanten Aussagen getroffen.

Im „Räumlichen Leitbild Halle 2025 plus“ [9] wird das hierarchisch gestufte Zentrenmodell in Karte 5 dargestellt und der Standort Hubertusplatz als Nahversorgungszentrum genannt. Zur Funktion der Nahversorgungszentren wird formuliert, dass sie in städtebaulich integrierten Lagen das Angebot ergänzen und die Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfssegments in den Wohnquartieren übernehmen.

#### 4.1.6 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 [10]. Das Konzept wurde in der Stadtratssitzung am 30. Oktober 2013 beschlossen. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist das Plangebiet als Nahversorgungszentrum ausgewiesen.

Gemäß den Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung, die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert sind, sollen in Nahversorgungszentren schwerpunktmäßig Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment angesiedelt werden.

Nahversorgungsrelevante Kernsortimente der Halleschen Sortimentsliste sind: Back- und Fleischwaren, Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel, pharmazeutische Artikel, Reformwaren, Schnittblumen, Topfpflanzen (Zimmerpflanzen)/Blumentöpfe und Vasen (Indoor), Zeitungen/Zeitschriften. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment, wie z. B. Textilien oder Schuhe, und einer Verkaufsflächengröße, die größer ist als die des „Halleschen Ladens“, also über 200 m<sup>2</sup>, sollen gemäß den Grundsätzen künftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, zu denen auch die Nahversorgungszentren gehören. Sie sind somit im Nahversorgungszentrum Hubertusplatz zulässig, sollten aber 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb nicht übersteigen. Da die wohnortnahe Grundversorgung in Nahversorgungszentren Priorität hat, sollen sich die Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten dort hinsichtlich ihrer Größe an dem Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereiches orientieren, so dass nachteilige Auswirkungen auf das Hauptzentrum Altstadt bzw. die Nebenzentren Südstadt und Neustadt ausgeschlossen werden können.

Als Entwicklungsziel für die **Nahversorgung** wird unter Pkt. 8.1.5 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes die Gewährleistung eines wohnungsnahen (und somit auch fußläufigen) sowie möglichst flächendeckenden Nahversorgungsangebotes genannt.

Eine Verkürzung der in der Stadt erforderlichen Wege zum Lebensmitteleinkauf dient zum einen umwelt- und verkehrspolitischen Belangen. Zum anderen ist eine "Stadt der kurzen Wege" aber auch für die immobileren Teile der Bevölkerung von erheblicher Bedeutung.

Häufig erfüllen die Lebensmittelanbieter in Nahversorgungszentren auch eine wichtige Magnetfunktion für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie).

Voraussetzung für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment ist die Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.

Die folgende Graphik verdeutlicht die Lage des Plangebietes innerhalb des Nahversorgungszentrums Hubertusplatz.



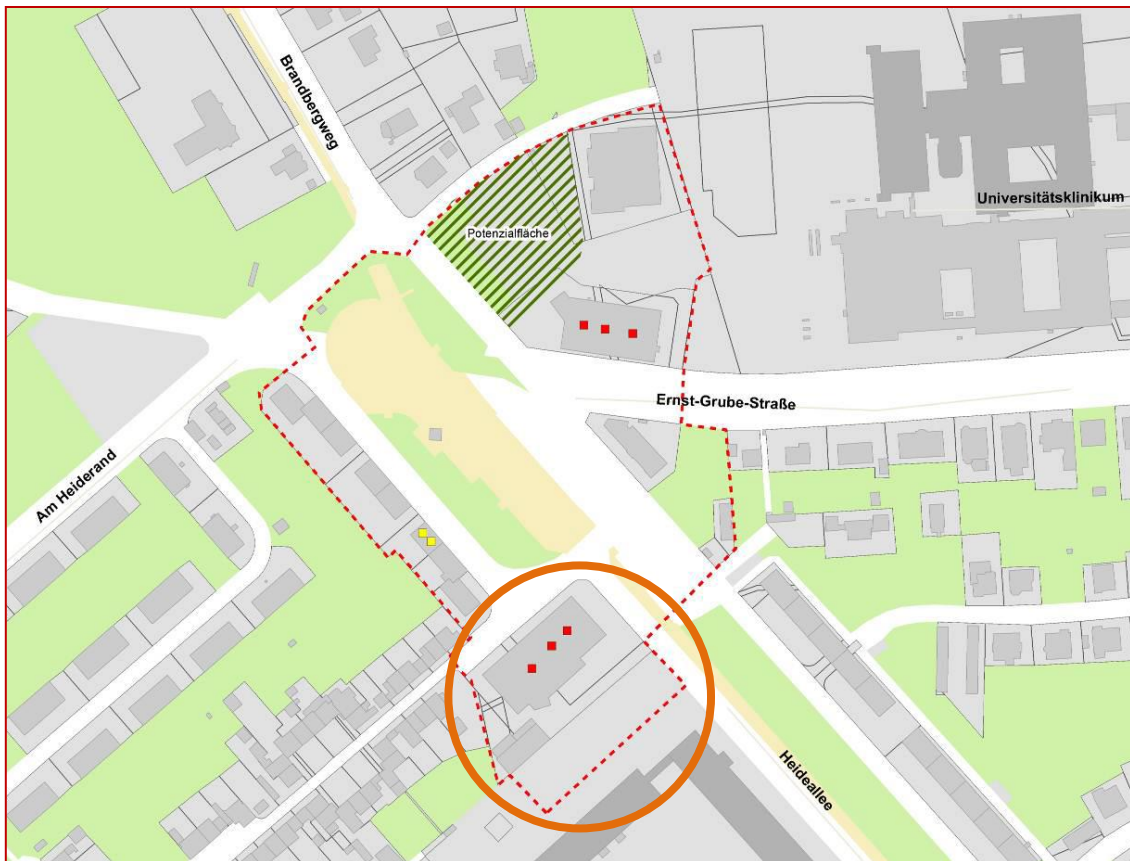


Abb. 1: **Lage des Plangebietes innerhalb des Nahversorgungszentrums Hubertusplatz (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept)**

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll am Hubertusplatz ein Nahversorgungszentrum entwickelt werden, indem vorhandener Ladenbestand erweitert wird.

Mit der geplanten Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes wird die Nahversorgung im Bereich rund um den Hubertusplatz gestärkt, da der Lebensmittelmarkt nach seiner Erweiterung seine Magnetfunktion innerhalb des Nahversorgungszentrums noch besser erfüllen kann.

Mit der Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Hubertusplatz wird auch der in den letzten Jahren in seinem Umfeld erfolgten Entwicklung mit zahlreichen Neubaugebieten in Heide-Süd sowie einer hohen Arbeitsplatzkonzentration in der Universitätsklinik, im Technologiepark Weinberg campus und dem im ehemaligen Kasernengelände errichteten naturwissenschaftlichen Campus der Universität mit zahlreichen Studenten und wissenschaftlichen Mitarbeitern Rechnung getragen.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Übereinstimmung der Planungsziele des Bebauungsplans mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept:

**Tab. 1:** Prüfschema zum Nachweis der Konformität der Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept

	<i>Einzelhandels- und Zentrenkonzept</i>	<i>vorhabenbezogener Bebauungsplan</i>
<b>Versorgungsfunktion</b>	Nahversorgungsfunktion für umliegende Wohnbevölkerung in Heide-Süd und Kröllwitz, aber auch für arbeitsplatzintensive bzw. stark frequentierte Einrichtungen im unmittelbaren Umfeld (Uni-Campus, Uniklinik, Technologiepark Weinberg campus)	Stärkung der Nahversorgung durch Umbau eines zentrenrelevanten Sport-Outlet-handels zu einem Lebensmittelmarkt (Erweiterung des bestehenden Marktes von 800 m <sup>2</sup> auf 1.180 m <sup>2</sup> )
<b>Entwicklungsziele/ Handlungsempfehlungen</b>	Nahversorgungszentrum, das der Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung der Stadtteile Heide-Süd und Kröllwitz dient  Ergänzung und Erweiterung des vorhandenen Nahversorgungsangebotes durch neue Anbieter damit Sicherstellung eines diversifizierten Angebotes der kurzfristigen Warengruppen in einem halleschen Siedlungsbereich ohne weitere Einzelhandelschwerpunkte bzw. zentrale Versorgungsbereiche	Erweiterung des Lebensmittelmarktes mit zwei separaten Ladenflächen (Verkaufsflächen 56 m <sup>2</sup> und 68 m <sup>2</sup> ) und Bau eines Pavillons mit Bäcker/Café (110 m <sup>2</sup> ) und Pizzabäcker (50 m <sup>2</sup> ) dienen der Umsetzung der Entwicklungsziele
<b>Städtebauliche Situation</b>	bestehende sowie neugeplante Einzelhandelsbetriebe ordnen sich gemeinsam mit Wohn-, Dienstleistungs- und gastronomischen Nutzungen um den Hubertusplatz an dieser bildet das Scharnier (u.a. auch über dortige Haltestelle) zwischen Universitätsklinikum sowie Universitätskomplexen entlang der Heideallee	Verbesserung der städtebaulichen Situation durch Neubau Café/Pizzabäcker  neue Raumkante bildet südlichen Abschluss des Hubertusplatzes  geplante Freisitze tragen zur Verbesserung der urbanen Qualität des Raumes bei
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	mit Realisierung der Neuplanungen rund um den Netto-Markt prägen Nahversorgungsanbieter (u.a. NP Niedrigpreis, 2 Bäckereien, Drogeriemarkt, Apotheke) aber auch einzelhandelsaffine Dienstleistungsangebote und Gastronomiebetriebe den Bereich rund um den Hubertusplatz	vorhabenbezogener Bebauungsplan dient der Schaffung von Planungsrecht, das Voraussetzung für die Realisierung der Neuplanungen rund um den Netto-Markt ist, die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept zur Komplettierung des Nahversorgungszentrums genannt werden

#### 4.1.7 Sonstige Planungen/Konzepte

Das Plangebiet liegt zu ca. 1/3 in dem nach §§ 165 ff BauGB festgesetzten **Entwicklungsgebiet Heide-Süd**. Dies hat jedoch keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Schaffung des Planungsrechtes.

Der **Verkehrsentwicklungsplan 2025** der Stadt Halle (Saale) befindet sich momentan in der Erarbeitung. Insofern gilt für die Einschätzung des Vorhabens das Verkehrspolitische Leitbild der Stadt Halle (Saale) von 1999, dessen Zielen durch das Vorhaben nicht widersprochen wird.

Somit erfolgt die beabsichtigte Planung auch im Einklang mit den vorgenannten Fachplanungen.

#### 4.1.8 Vorhabenplanung

Zum Vorhaben liegt eine Planung der Ratisbona Gradl & Co. KG vor (Entwurfsplanung Stand 18. Februar 2014). Diese wurde dem Entwurf zu Grunde gelegt. Sie sieht einen Lebensmittelmarkt mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup> sowie im 2. Bauabschnitt einen Pavillon mit einer Verkaufsfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> vor.

Ein wesentliches Anliegen der Planung ist es, die Leerstandsfläche in die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes einzubeziehen und diese somit um ca. 30 % zu vergrößern (vgl. Flächenbilanz). Allerdings erfolgt dabei keine Sortimentserweiterung, sondern die Erweiterungsfläche dient der verbesserten Präsentation der Waren und einer größeren Kundenfreundlichkeit (z. B. Verbreiterung der Gänge, niedrigere Regale).

Im Rahmen dieses ersten Bauabschnittes werden gleichzeitig zwei separate Ladenflächen mit 56 m<sup>2</sup> bzw. 68 m<sup>2</sup> entstehen, bei denen die zukünftigen Nutzer momentan noch nicht feststehen (voraussichtlich Lotto-Toto und Friseur).

Im separaten Baukörper des 2. Bauabschnitts soll ein Bäcker mit Café und Freisitz entstehen. In den Laden 3 wird nach heutigem Wissenstand ein Pizzabäcker einziehen.

Der vorhandene Baukörper weist eine Firsthöhe von 6,49 m bzw. 6,82 m auf, die Traufhöhe beträgt 5,00 m. Diese Höhen werden unverändert beibehalten. Der geplante Neubau wird zweigeschossig sein.

**Tab. 2:** Vergleich der Verkaufsflächen im Bestand und geplant

	Verkaufsflächen, Bestand	Verkaufsflächen, Planung
Lebensmittelmarkt	799,56 m <sup>2</sup>	1.179,70 m <sup>2</sup>
Backshop	39,44 m <sup>2</sup>	
Laden I (Leerstand Outletstore)	435,24 m <sup>2</sup>	
Laden II	38,00 m <sup>2</sup>	
Laden 1		55,51 m <sup>2</sup>
Laden 2		67,88 m <sup>2</sup>
Bäcker mit Café (2. BA)		110,21 m <sup>2</sup>
Laden 3 (2. BA)		49,50 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>1.312,24 m<sup>2</sup></b>	<b>1.462,80 m<sup>2</sup></b>

#### 4.2 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bildet § 12 BauGB. Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein konkretes Projekt eines Bauherrn, in dessen Eigentum sich das Vorhabengrundstück befindet. Die Bauleitplanung soll daher nicht allgemein im Sinne einer Angebotsplanung aufgestellt werden, sondern projektbezogen gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan. Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Plan auf der Grundlage des Konzeptes des Vorhabenträgers sowie der Regelungen des BauGB.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, dem Rechtsplan sowie einer Begründung. Die Regelungselemente des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag) müssen widerspruchsfrei aufeinander abgestimmt sein, d. h. Vorhaben- und

Erschließungsplan und Durchführungsvertrag müssen sich im Rahmen des vom Bebauungsplans zugelassenen breiteren Nutzungsspektrums bewegen.

Zur Umsetzung des Vorhabens wurde zwischen der Stadt Halle (Saale) und dem Vorhabenträger am 13./18. November 2013 ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Für das Plangebiet ist § 13a BauGB "Bebauungspläne der Innenentwicklung" anwendbar, da es sich hierbei um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich handelt. Der dabei zu berücksichtigende Schwellenwert für die Grundfläche liegt bei 20.000 m<sup>2</sup>. Da das Plangebiet eine Größe von 7.417 m<sup>2</sup> hat, ist auch keine Vorprüfung der Umweltauswirkungen erforderlich.

Weitere Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und ggf. auf die Fläche mit anzurechnen sind, gibt es nicht.

Die weiteren Bedingungen nach § 13a Abs. 1 BauGB werden ebenfalls erfüllt:

Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Bundes- bzw. Landesrecht wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie berührt.

Damit sind die materiellen Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gegeben. In diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht abgesehen werden.

Jedoch auch ohne gesonderten Umweltbericht sind mit der Planung die Belange des Umweltschutzes nach § 1 bzw. 1a BauGB abwägend zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im kompakt bebauten Stadtgebiet und der bestehenden Bebauung ist von einer sehr starken Überprägung aller Schutzgüter auszugehen.

Mit Ausnahme des Schutzgutes "Mensch" sind keine Schutzgüter von der Planung betroffen.

In § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB wird bestimmt, dass für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Das heißt, dass für den vorliegenden Bebauungsplan ein gesonderter naturschutzbezogener Ausgleich nicht erforderlich ist.

Da der Bebauungsplan Nr. 165 nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Halle entwickelt werden kann, ist dieser nachträglich im Wege der Berichtigung anzupassen (*siehe dazu Pkt. 4.1.3*).

### 4.3 Verfahren

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30. April 2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 165 „Nahversorgungszentrum Hubertusplatz“ beschlossen.

In der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 14. Mai 2014, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Halle Nr. 10, wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Regelung wurde im Verfahren Gebrauch gemacht.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 29. April 2015 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen, um den Geltungsbereich geringfügig zu erweitern. In gleicher Sitzung hat der Stadtrat den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gefasst.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) ist in der Zeit vom 21. Mai 2015 bis zum 22. Juni 2015 erfolgt. Die Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 9 am 13. Mai 2015 erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18. Mai 2015 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten worden (Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB).

## **5. Städtebauliche Situation**

### **5.1 Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke 35, 42/1 und 588 (alle Flur 15) sowie 31/2, 156 (Flur 22) befinden sich in städtischem Eigentum. Die Flurstücke 30/1, 30/2, 30/3, 31/1, 32/1, 33/2, 158 (alle Flur 22) und 18 (Flur 23) gehören dem Vorhabenträger Ratisbona Gradl & Co. KG.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind damit gegeben. Der Vorhabenträger hat die privatrechtliche Verfügungsbefugnis über die für die Umsetzung des Vorhabens relevanten Grundstücke.

Da die Abstandsflächen des Hauptbaukörpers Lebensmittelmarkt zum Nachbargrundstück Heidehäuser 1 zum Teil nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, ist vom Vorhabenträger nachzuweisen, dass er für diese Abstandsflächen Verfügungsbefugter ist. Hierzu ist die Eintragung einer Grunddienstbarkeit auf den Flurstücken 31/3, 32/2, 34 und 157 (alle Gemarkung Kröllwitz, Flur 22) erfolgt. Auf die Ausführungen unter Pkt. 8.1.3 wird verwiesen.

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

Das Plangebiet fungiert bereits seit vielen Jahren als Nahversorgungszentrum für die angrenzenden Wohngebiete. Der vorhandene Markt wurde im Jahr 2010 als Ersatzneubau für das Vorgängergebäude errichtet. Das Gebäude ist eingeschossig mit Pultdach. Der Eingangsbereich und die Stellplätze sind zur Heideallee orientiert.

Am Hubertusplatz befinden sich weitere Versorgungseinrichtungen, neben einem weiteren Lebensmittelmarkt auf der gegenüber liegenden Seite des Platzes u. a. eine Apotheke, ein Blumenladen, ein Café und ein Friseur. Der Hubertusplatz ist Ausgangspunkt für Besucher des angrenzenden Naherholungsgebietes Dölauer Heide.

Das Umfeld des Plangebietes ist in westlicher Richtung durch Wohnbebauung geprägt, die sich bis zum Heiderand erstreckt. Südöstlich schließt sich das weitläufige Gelände des naturwissenschaftlichen Campus' der Universität an.

### **5.3 Infrastruktur**

#### **5.3.1 Soziale Infrastruktur**

Mit dem naturwissenschaftlichen Campus der Martin-Luther-Universität und dem Universitätsklinikum Halle sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes Einrichtungen der sozialen Infrastruktur mit Landesbedeutung vorhanden.

### **5.3.2 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung**

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

Das Plangebiet ist durch die angrenzende Kreisstraße K 2127 (Heideallee, Brandbergweg) gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Auch das Plangebiet selbst ist verkehrstechnisch vollständig erschlossen. Die nordöstlich des Plangebietes verlaufende Heideallee ist eine innerstädtische Hauptverkehrsachse mit zweigleisiger Straßenbahnführung im breiten Grünstreifen des Straßenraums.

Die Zufahrt für die Lieferfahrzeuge erfolgt momentan aus Richtung Nordwesten über die Straße Heidehäuser.

#### ***Fuß- und Radwege***

Auf der Nordwest- und Nordostseite des Grundstücks der Verkaufseinrichtung verlaufen entlang der Straße Heidehäuser und der Heideallee straßenbegleitende Fußwege. Auf dem Grundstück selbst existiert nur ein kurzer Verbindungsweg zur Heideallee. Ansonsten erfolgt eine gemischte Nutzung der Verkehrsflächen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Radwege vorhanden. Angrenzend weist die Heideallee straßenbegleitende Radwege auf.

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

Zu der bestehenden Verkaufseinrichtung gehören 70 Kundenstellplätze (davon 2 für Eltern mit Kind und 1 für Behinderte).

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

Das Plangebiet wird von mehreren Straßenbahn- und Buslinien der HAVAG tangiert (Tageslinien Straßenbahn 4, 5, Buslinien 34, 36), die alle am Hubertusplatz halten. Hier befindet sich auch eine Straßenbahnwendeschleife.

Das Areal ist somit sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

### **5.3.3 Technische Infrastruktur**

Da das Plangebiet bereits heute bebaut und genutzt ist, ist die Ver- und Entsorgung mit technischer Infrastruktur gegeben.

#### ***Abwasser/HWS***

Zur Schmutz- und Regenwasserableitung kann an das bestehende Netz angebunden werden.

#### ***Trinkwasser/HWS***

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem vorhandenen Netz.

#### ***Löschwasser/ Kommune***

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt aus dem angrenzenden Trinkwassernetz.

**Strom/EVH**

Die Verkaufseinrichtung wird aus dem Niederspannungsnetz mit Strom versorgt.

**Gas/EVH**

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas erfolgt aus dem Ortsverteilstromnetz.

**Fernwärme/EVH**

Innerhalb des Plangebietes verlaufen nach jetzigem Kenntnisstand keine Fernwärmeversorgungsleitungen.

**5.4 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten****5.4.1 Naturräumliche Einordnung**

Gemäß der Landschaftsgliederung für das Land Sachsen-Anhalt [8] liegt Halle im Bereich der Landschaften Unteres bzw. Halle-Naumburger Saaletal, Östliches Harzvorland und Hallesches Ackerland. Innerhalb des Stadtgebietes, insbesondere in den dicht besiedelten Bereichen, ist eine Zuordnung jedoch nicht mehr wahrnehmbar. Daher wird das Stadtgebiet einem eigenen Landschaftstyp - der Stadtlandschaft - zugerechnet.

Das *Landschaftsbild* in diesem Teil von Heide-Süd wird überwiegend durch eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern mit den zugehörigen Hausgärten (Heidehäuser) und Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise (Vogelsang, Am Heiderand) bestimmt. Die wohnungsnahen Freiflächen weisen einen hohen Anteil an Grünflächen mit Rasenflächen und Gehölzstrukturen auf. Straßen und Plätze sind versiegelt und nahezu vegetationslos.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im bebauten Stadtgebiet seit langer Zeit deutlich überformt. Natürliche Ausstattungselemente sind kaum noch vorhanden. Im Zusammenhang mit der intensiven baulichen Nutzung ist von einer sehr starken Überprägung aller Schutzgüter auszugehen.

**5.4.2 Pflanzen und Tiere**

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt. Lediglich in den Randbereichen wurden schmale Gehölzstreifen angelegt. Südwestlich des Gebäudes und im nordöstlichen Teil des Flurstücks 30/1 sind Scherrasenflächen mit Einzelbäumen vorhanden.

Auf den übrigen Flächen gibt es aufgrund der Bebauung bzw. der Nutzung als Parkplatz oder Weg keinen Bewuchs.

Demnach hat das Plangebiet hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Struktur- sowie Artenvielfalt keinerlei Bedeutung. Es ist weder von einem Vorkommen gefährdeter oder geschützter *Tier- und Pflanzenarten* auszugehen noch liegen Erkenntnisse über ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten vor. Zusammenfassend lässt sich der Standort hinsichtlich Fauna, Flora und Vielfalt als Gebiet mit sehr geringer Bedeutung einstufen.

*Schutzgebiete* i. S. des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Das nächstgelegene Schutzgebiet von europäischer Bedeutung befindet sich ca. 0,3 km nördlich des Plangebietes. Es handelt sich dabei um das FFH-Gebiet „Dölauer Heide und Lindbusch“ (DE 4437 308). Zwei weitere FFH-Gebiete „Nordspitze der Peißnitz und Forstwerder“ (DE 4437 307) und Brandberge (DE 4437 309) liegen etwa 1,0 km nördlich bzw. östlich des Plangebietes.

Aufgrund der Entfernung zu diesen Schutzgebieten und der dazwischenliegenden Bebauung sowie der nur unerheblichen Auswirkungen der Planung, ist eine Beeinträchtigung der vorgenannten Gebiete ausgeschlossen.

#### **5.4.3 Klima/Luft**

*Klimatisch* ist der Raum um Halle dem Mitteldeutschen Trockengebiet zuzurechnen. Innerhalb des Stadtgebietes hat sich ein Stadtklima herausgebildet, das durch eine starke Erwärmung oberflächennaher Luftschichten, Verringerung der Luftfeuchtigkeit und Veränderung der Luftzirkulation gekennzeichnet ist. Weiterhin sind die Schadstoffanteile in der Luft, insbesondere in den Straßenräumen erhöht.

#### **5.4.4 Wasser**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Wasserflächen vorhanden.

Trinkwasserschutzgebiete sowie sonstige nach Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz zu beachtende Schutzgebiete sind von der Überplanung nicht betroffen.

#### **5.4.5 Topografie**

Das Gelände ist eben bei einer Höhe von ca. 90 m ü. NHN. An der Grundstücksgrenze zum Universitätsgelände gibt es einen Geländesprung von knapp 1,50 m.

#### **5.4.6 Boden/Baugrund/Altlasten**

Von dem Vorhaben ist kaum natürlich gewachsener Boden betroffen. Die *Bodenfunktionen* wie Ertrags- und Biotopbildung aber auch die Austauschprozesse, wie Versickerung, Verdunstung bzw. Grundwasserneubildung sind durch die bisherige hochgradige Überbauung, Verdichtung und Versiegelung bereits im Bestand stark gestört bzw. unterbrochen. Lediglich der Teil des Flurstücks 30/1, der als Wiese genutzt ist, weist noch natürliche Bodenfunktionen auf.

#### **5.4.7 Erholung**

Eine naturbezogene *Erholungsfunktion* weist das Plangebiet selbst nicht auf, jedoch hat die angrenzende Dölauer Heide eine große Bedeutung als Naherholungsgebiet für die Gesamtstadt.

Im Ergebnis der Betrachtung der Schutzgüter ist festzustellen, dass diese ausnahmslos einer starken Vorbelastung unterliegen.

### **5.5 Immissionen**

#### **5.5.1 Schallbelastungen**

##### Allgemein

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Diese grundsätzliche Forderung wird im Planverfahren regelmäßig konkretisiert durch die Beachtung der DIN 18 005 Teil I "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt



"Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" sowie der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)".

Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Kommune, d.h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten erforderlichenfalls nach unten oder oben abgewichen werden. Das kann durch vorhandene Bebauung und bestehende Verkehrswege begründet werden. Bei einer Überschreitung dieser Werte können Immissionskonflikte jedoch mittels Schallschutzmaßnahmen und/oder Abstandsregelungen vermindert werden.

Um bei einem Abweichen von den Orientierungswerten der DIN 18005 nachteilige Einflüsse auf die zu schützende Bebauung zu vermeiden bzw. zu reduzieren, wurde für die Berechnungen auf die Immissionsrichtwerte der TA Lärm als anerkannte Regel der Technik zurückgegriffen. Für die Schallimmissionsberechnungen gelten die gegenüber den vereinfachten Annahmen der DIN 18005 exakteren Regelungen und Berechnungsalgorithmen der TA Lärm.

### Vorhabenbeschreibung

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem betrachteten Areal um eine bereits überwiegend genutzte und bebaute Fläche handelt und nicht um eine Neuplanung auf der „grünen Wiese“. Die vor Ort anzutreffende Bebauungs-/Nutzungssituation ist gekennzeichnet durch das Vorhandensein vieler verschiedenartigster Geräuschquellen von z.B. Universtätsinstituten, Technologieeinrichtungen, Gewerben und anderen Nutzungen. Weiter ist festzustellen, dass dem Wohnen dienende und gewerbliche/universitäre Nutzungen unmittelbar aneinandergrenzen.

Am Standort ist ein Lebensmittelmarkt mit rund 840 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (einschließlich Backshop) vorhanden. Des Weiteren ist in dem bestehenden Gebäude die frühere Fläche eines Sportfachmarktes mit ca. 470 m<sup>2</sup> frei. Diese Leerstandsfläche soll der Erweiterung des Lebensmittelmarktes dienen.

Im 2. Bauabschnitt des Vorhabens sind ein Bäcker und ein Pizzalieferdienst geplant.

Folgende Öffnungszeiten fanden im Gutachten Berücksichtigung:

- Discounter: werktags 06:00 bis 22:00 Uhr; sonntags geschlossen
- Lotto/Toto: werktags 07:00 bis 19:00 Uhr; sonntags geschlossen
- Friseur: werktags 07:00 bis 21:00 Uhr; sonntags geschlossen
- Bäcker: werktags 06:00 bis 19:00 Uhr; sonntags 07:00 bis 18:00 Uhr
- Pizzalieferdienst: werktags 11:00 bis 24:00 Uhr; sonntags 11:00 bis 24:00 Uhr.

Die Anlieferung des Bäckers erfolgt in Abhängigkeit vom Beurteilungszeitraum auf unterschiedliche Weise:

- tags (06.00 bis 22.00 Uhr): über die Anlieferspur im Norden des Bäckereigebäudes, auf dem Grundstück (längs der Heidehäuser),
- nachts (22.00 bis 06.00 Uhr): Zufahrt über die Heideallee, Anlieferung über die Südseite des Bäckereigebäudes

### Schallimmissionsprognose

#### Aufgabenstellung

Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung [5], die begleitend zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erarbeitet wurde, war der Nachweis zu erbringen, dass durch die Schallemissionen der geplanten Vorhaben die Orientierungswerte der DIN

18005 an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden. Falls notwendig, waren schallmindernde Maßnahmen vorzuschlagen, durch die die gesetzlichen Beurteilungswerte eingehalten werden.

Im Umfeld des Plangebietes sind gewerbliche Vorbelastungen im Sinne der TA Lärm vorhanden. Laut TA Lärm (Abschnitt 3.2.1) kann auf die Betrachtung der gewerblichen Vorbelastung verzichtet werden, wenn der Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB unterschritten wird. Deshalb wurde vom Gutachter angestrebt, die schalltechnisch möglichen Maßnahmen so auszulegen, dass diese Unterschreitung von 6 dB an den umliegenden Wohngebäuden erreicht wird.

Die Beurteilungspegel an den Immissionspunkten wurden mit dem Programmsystem LIMA entsprechend der gültigen Berechnungsvorschrift DIN ISO 9613-2 berechnet. Die Details der Berechnungsgrundlagen sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen [5].

### *Relevante Emissionsquellen*

Folgende Emissionen wurden in die schalltechnische Untersuchung eingestellt:

- Warenanlieferung (Lkw, Handhubwagen)

Auch zukünftig verfügt einzig der Lebensmittelmarkt über eine eigene, dreiseitig eingebaute Anlieferzone; für die übrigen Ladeneinheiten erfolgt die Belieferung ebenerdig über die Eingangsbereiche oder über den „Hintereingang“.

Die Anlieferung erfolgt über den Tag verteilt.

- Kundenstellflächen

Der Parkplatz mit ca. 70 Stellplätzen wird durch die Kunden aller im Plangebiet vorhandenen bzw. geplanten Einrichtungen gleichermaßen genutzt. Eine Zuteilung einzelner Stellflächen zu den Ladeneinheiten kann nicht erfolgen, so dass die vom Vorhabenträger übergebenen Kundenzahlen aller Ladeneinheiten auf den gesamten Parkplatz bezogen wurden (ca. 1.825 Kunden im Tagzeitraum und ca. 23 in der lautesten Nachtstunde). Der damit verbundene höhere Emissionsansatz trägt zur Prognosesicherheit bei.

Für den Beurteilungszeitraum nachts kann auf Grund der geringen Pkw-Anzahl davon ausgegangen werden, dass ausschließlich die Stellplätze im Eingangsbereich des Discounters bzw. des Pizza-Lieferdienstes genutzt werden. Zur Vermeidung schalltechnischer Konflikte erfolgen im Beurteilungszeitraum nachts die Zu- und Abfahrten ausschließlich über die Heideallee. (Im Bereich Heidehäuser wird, wie auch bisher praktiziert, im Nachtzeitraum die Schranke geschlossen.)

- Einkaufswagen-Sammelbox

Entsprechend der Öffnungszeiten wurden die Geräusche beim Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen zum Ansatz gebracht. Die Sammelbox ist auf dem Parkplatz bereits vorhanden.

- Kühl- und Lufttechnik

Lage und Anzahl der klima- und lufttechnischen Anlagen hat der Gutachter den übergebenen Unterlagen sowie vergleichbaren Einzelhandelsprojekten entnommen.

Darüber hinaus wurden für die bereits vorhandenen, und auch nach Umbau weiter genutzten Emittenten, Schallmessungen durchgeführt, um die bisher getroffenen Emissionsansätze zu bestätigen bzw. ggf anzupassen.

Da der Sonn- und Feiertagsbetrieb deutlich geringere Emissionen aufweist (z. B. keine Lkw-Anlieferungen und deutlich geringere Parkplatzfrequenz), wurden im Schallgutachten ausschließlich die Beurteilungspegel an Werktagen berechnet.

### Immissionsorte

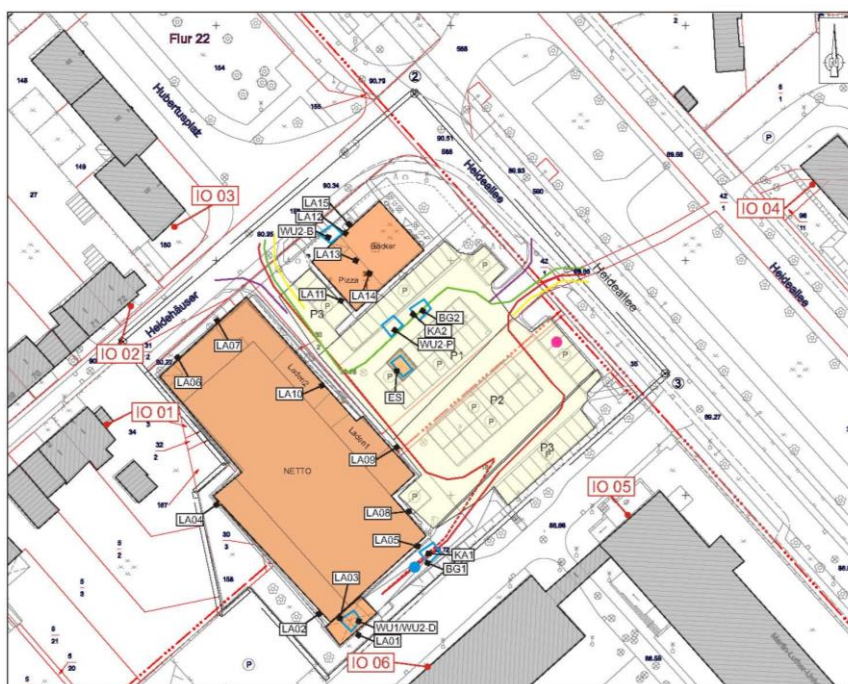
Um die maßgebenden Beurteilungspegel für die Bebauung bestimmen zu können, wurden die folgenden maßgeblichen Immissionspunkte berücksichtigt:

**Tab. 3:** Immissionsorte

Immissionsort	Beschreibung	Gebietseinstufung <sup>2</sup>
IO 1	Wohngebäude Heidehäuser 1	WR
IO 2	Wohngebäude Heidehäuser 72	WA
IO 3	Wohngebäude Hubertusplatz 1	WA
IO 4	Wohngebäude Heideallee 4	WA
IO 5	Universitätsgebäude Danckelmann-Platz 1	MI
IO 6	Universitätsgebäude Danckelmann-Platz 4	MI

Die Lage der maßgeblichen Immissionsorte ist der folgenden Abbildung zu entnehmen:

**Abb. 2:** Übersichtskarte zur Lage der Immissionspunkte



Quelle: Schalltechnische Untersuchung

<sup>2</sup> Grundlagen:

für IO 1 - Schreiben des Amtes für Bauordnung und Denkmalschutz der Stadt Halle vom 03.09.2009 (AZ: 01409-2009), für IO 2 bis IO 4 Ausweisung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan der Stadt Halle, IO 5 und IO 6 – Einschätzung Gutachter unter Berücksichtigung des besonderen Charakters der Universitätsgebäude

### Grenz- und Orientierungswerte

Die DIN 18005 bzw. die TA Lärm geben folgende Orientierungs- und Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden an:

**Tab. 4:** Orientierungs- und Immissionsrichtwerte nach Nutzungsart

Gebietseinstufung (nach PlanzeichenVO)	DIN 18005, Teil 1, Bbl. 1 <sup>1)</sup> Orientierungswerte	TA Lärm Immissionsrichtwerte
<b>Mischgebiete (MI)</b>		
tags (6 <sup>oo</sup> bis 22 <sup>oo</sup> Uhr)	60 dB(A)	60 dB(A)
nachts (22 <sup>oo</sup> bis 6 <sup>oo</sup> Uhr)	50 bzw. 45 dB(A)	45 dB(A)
<b>Allgemeine Wohngebiete (WA)</b>		
tags (6 <sup>oo</sup> bis 22 <sup>oo</sup> Uhr)	55 dB(A)	55 dB(A)
nachts (22 <sup>oo</sup> bis 6 <sup>oo</sup> Uhr)	45 bzw. 40 dB(A)	40 dB(A)
<b>Reine Wohngebiete (WR)</b>		
tags (6 <sup>oo</sup> bis 22 <sup>oo</sup> Uhr)	50 dB(A)	50 dB(A)
nachts (22 <sup>oo</sup> bis 6 <sup>oo</sup> Uhr)	40 bzw. 35 dB(A)	35 dB(A)

<sup>1)</sup> Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeidlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren Betrieben gelten.

### Ergebnisse der Schallimmissionsprognose

Die Berechnungen weisen aus, dass die vorgegebenen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den relevanten Immissionsorten in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts unterschritten werden.

Folgende Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens sind zu beachten:

- Einhaltung der Lage und aller ausgewiesenen Schalleistungspegel für die lufttechnischen Emissionsquellen (das abgestrahlte Schallspektrum dieser Ausrüstungen muss entsprechend Stand der Technik einzeltonfrei sein),
- Abstellen der Motoren der Lkw während der Verladearbeiten,
- die Ausfahrt über die Straße Heidehäuser ist im Beurteilungszeitraum nachts geschlossen zu halten (entspricht dem derzeitigen Zustand gemäß vorhandener Beschilderung und Schranke).

Eine Einschränkung der Anlieferungszeit im Beurteilungszeitraum „Tag“ ist nicht erforderlich, d. h. die Anlieferung kann in der Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr stattfinden. Im Beurteilungszeitraum „Nacht“ ist die Anlieferung **mit Lkw** innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht möglich.

Bei normalem Betrieb sind kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten.

Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu vermindern, sind nicht angezeigt.

Einer näheren Betrachtung bedarf die im BA 2 geplante Bäckerei:

Für den Betriebsablauf des Bäckerfachgeschäftes ist es notwendig die „Ware“ (Teiglinge etc.) vor 6:00 Uhr (Nachtzeitraum) anzuliefern, damit sie zu Verkaufsbeginn fertig gebacken ist.

In der schalltechnischen Untersuchung [5] wurde unter Berücksichtigung einer Maximalbetrachtung (keine Abschirmung des Lkw-Aufbaus) und von Literaturangaben<sup>3</sup> der anteilige Beurteilungspegel einer Nachtanlieferung für den Bäcker an den umliegenden Wohngebäuden berechnet.

Im Ergebnis wurde aufgezeigt, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den umliegenden Wohngebäuden eingehalten werden.

Die *Anlieferung des Bäckers* im Bereich des Eingangs (Südseite des Gebäudes) ist im Beurteilungszeitraum nachts (in der Regel zwischen 05:00 Uhr und 06:00 Uhr) rechnerisch möglich. Die sich ergebenden Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete an den IO 05 und IO 06 um ca. 1 dB betreffen Räumlichkeiten der Universität (MLU). Beim Immissionsort IO 05 handelt es sich um die Zweigstelle Heide-Süd der Universitäts- und Landesbibliothek; der IO 06 befindet sich am Institut für Chemie der naturwissenschaftlichen Fakultät. Studentenwohnungen sind in beiden Gebäuden nicht vorhanden.

Die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte (nachts) an den IO 5 und 6 ist aus folgenden Gründen zu vertreten:

1. Die Universitätsgebäude werden in der Regel nachts nicht genutzt. Insofern sind die Überschreitungen völlig unkritisch.
2. Die Gebäude befinden sich in unmittelbarer Nähe der stark befahrenen Heideallee, sodass die Anliefergeräusche von den Verkehrsrgeräuschen überdeckt werden.
3. Bei der Planung handelt sich um einen Teil eines bestehenden Nahversorgungszentrums, das gestärkt werden soll. Die Ansiedlung des Bäckers trägt dazu bei.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass der rechnerische Emissionsansatz durchgängig auf Annahme von Maximalbedingungen beruht (Worst-case-Betrachtung). Das bedeutet, dass die tatsächlichen Emissionen mit großer Wahrscheinlichkeit geringer ausfallen werden. Sollte es dennoch nach der Realisierung des 2. Bauabschnitts Anwohnerbeschwerden geben, sind die realen Emissionen messtechnisch zu erfassen und – soweit erforderlich – Maßnahmen zu veranlassen.

Die angestrebte Zielstellung, den Immissionsrichtwert *um 6 dB zu unterschreiten*, konnte nicht durchgängig erfüllt werden.

### Fazit/Abwägung

Aufgrund der angrenzend an das Plangebiet vorhandenen hohen Nutzungsdichte und der großen Zahl verschiedener, in der Umgebung vorhandener Geräuschquellen ist es faktisch unmöglich mit angemessenem Aufwand die Fremdbelastung für das geplante Vorhaben exakt zu ermitteln. Auch einschlägige immissionsschutzrechtliche Vorschriften bieten für diesen Fall keine Lösung. Eine Entscheidung über der Zulässigkeit des geplanten Vorhabens kann somit nur durch Abwägung aller relevanten Umstände erfolgen.

Gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO ist davon auszugehen, dass bauliche Anlagen unzulässig sind, wenn von Ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. § 15 Abs.

1 Satz 2 BauNVO stellt sich somit als eine besondere Ausprägung des Rücksichtnahmegebotes und als eine zulässige Bestimmung des Eigentumsinhalts dar. Diesem Gebot der Rücksichtnahme kommt drittschützende Wirkung zu, soweit in qualifizierter und zugleich individualisierter Weise auf schutzwürdige Interessen eines erkennbar abgegrenzten Kreises Dritter Rücksicht zu nehmen ist.

Die Schutzwürdigkeit des Betroffenen, die Intensität der Beeinträchtigung, die Interessen des Bauherrn und das, was beiden Seiten billigerweise zumutbar oder unzumutbar ist, sind dann gegeneinander abzuwägen (OVG LSA, Beschl. V. 2. Febr. 2007 – 2M 348/06-, m.w.N.).

Treffen verschiedenartige Nutzungen aufeinander und treten hierbei Immissionskonflikte auf, so ist bei der Beurteilung der Zumutbarkeit auf die Begriffsbestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zurückzugreifen, in denen das Rücksichtnahmegebot ebenso eine spezielle gesetzliche Ausprägung erfahren hat. Danach sind Immissionen unzumutbar, die i. S. d. § 3 Abs. 1 BImSchG geeignet sind, erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft hervorzurufen. Wo diese Erheblichkeitsgrenze verläuft, richtet sich nach der Schutzwürdigkeit und der Schutzbedürftigkeit der Umgebung.

Für die Zumutbarkeit von Geräuschbeeinträchtigungen bieten die Regelungen der TA-Lärm hier brauchbare Anhaltspunkte.

In Anwendung dieser Grundsätze ist zunächst von der tatsächlichen baulichen Nutzung der schutzbedürftigen Gebiete auszugehen, die von den Geräuschemissionen der innerhalb des Plangebietes gelegenen Anlagen betroffen sind.

Allerdings muss man feststellen, dass sich sämtliche der schutzbedürftigen Wohnnutzungen bzw. die maßgeblichen Immissionsorte in einer Randlage zu Universitätseinrichtungen, Forschungseinrichtungen, Technologieeinrichtungen u.ä. befinden. Aufgrund der vorhandenen Lärmvorbelastung haben die dort gelegenen Wohngrundstücke situationsbedingt die Pflicht zu einer erhöhten Hinnahme von sonst nicht mehr zumutbaren Geräuschbeeinträchtigungen. Das führt faktisch zu einer Art Lärmittelwertbildung, die sich am nächst niedrigeren Schutzniveau orientiert.

Gemäß TA-Lärm sollen dabei die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebietes nicht überschritten werden, mithin ein Wert von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) (vgl. BVerG v. 19.01.1989 BVerwGE 81).

Vorauszusetzen ist bei dieser Betrachtung, dass der Geräuschverursacher seinen Schutz gegen Geräuschemissionen nach dem Stand der Lärminderungstechnik auslegt.

Auf die Geräuschemissionen der Anlagen innerhalb des Plangebietes bezogen bedeutet dies:

- Die Anlagen halten laut Schallimmissionsprognose die Richtwerte der TA-Lärm tags und nachts ein und unterschreiten diese sogar noch. Schädliche Umwelteinwirkungen aus Geräuschen sind aus dem Plangebiet nicht zu befürchten. Die Intensität der Beeinträchtigung aus Geräuschen an den maßgeblichen Immissionsorten liegt unterhalb der Vorgaben der TA-Lärm.
- Berücksichtigt man die oben genannte Lage der als Immissionsorte dienenden Wohngebäude und reduziert nach obiger Abwägung deren Schutz um eine Gebietskategorie, dann unterschreiten die Geräuschimmissionen der Anlagen des B-Planes auch das Irrelevanzkriterium nach 3.2.1 (letzter Absatz) der TA-Lärm. Die Anwendung dieser Grundsätze sollte mit Blick auf die langjährig bestehende Nachbarsituation zwischen Wohnen einerseits und Universitätseinrichtungen, Forschungseinrichtungen, Technologieeinrichtungen, Gewerben andererseits unstrittig sein.

In Abwägung aller Umstände kann summarisch festgestellt werden, dass die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose die Umsetzbarkeit der Planung bestätigen.

Um die Belange des Rücksichtnahmegebotes gegenüber den benachbarten lärmbeeinträchtigten Wohnnutzungen zu erfüllen, müssen die o.g. Hinweise und Anforderungen an die

Realisierung des Vorhabens, die zudem Bestandteil des Durchführungsvertrages sind, jedoch vollständig und verbindlich umgesetzt werden.

### **5.5.2 Sonstige Belastungen**

Die Wohnsituation im Umfeld des Plangebietes ist von einer deutlichen Vorbelastung vor allem durch den Verkehr auf der Heideallee gekennzeichnet.

## **6. Planungskonzept**

### **6.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept (gemäß § 1 BauNVO)**

Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist innerhalb des bestehenden Baukörpers vorgesehen, in dem die beiden vorhandenen Verkaufsräume miteinander zu einem größeren Raum verbunden werden. Da der Lebensmittelmarkt zukünftig großflächig sein wird, wird im Rechtsplan ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt.

Mit den beabsichtigten Fesetzungen zur Art der baulichen Nutzung soll erreicht werden, dass die Entwicklung im Plangebiet im Einklang mit der dem Hubertusplatz zugewiesenen Funktion eines Nahversorgungszentrums erfolgt.

Das an der Ecke Hubertusplatz/Heideallee geplante ergänzende Gebäude (u. a. für Bäcker mit Café vorgesehen) wird die städtebaulich-räumliche Situation im Bereich des Hubertusplatzes verbessern, in dem auf seiner Südseite eine klare Raumkante ausgebildet wird.

### **6.2 Freiraum- und Grünkonzept**

Die grünordnerischen Maßnahmen orientieren sich an den übergeordneten Leitbildern des Landschaftsrahmen- sowie des Landschaftsplans:

- Erhalt und Neuschaffung zusammenhängender Freiraum- und Grünstrukturen und ihre Anbindung an angrenzende lokale Raumstrukturen im Hinblick auf eine Biotopvernetzung bzw. des Biotop- und Artenschutzes,
- Minimierung der Belastung von Boden- und Grundwasserverhältnissen,
- Erhaltung des klimatischen Regenerationspotentials.

Durch den hohen Versiegelungs- und Bebauungsgrad des Plangebietes sind die meisten naturräumlichen Potentiale und Schutzgüter bereits nur noch sehr eingeschränkt funktionsfähig. Als Zielvorstellung gilt deshalb, den vorhandenen Zustand zu stabilisieren und mittels der getroffenen grünordnerischen Maßnahmen ggf. zu verbessern.

### **6.3 Verkehrskonzept**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über das unmittelbar angrenzende Straßennetz gesichert. Dieses ist entsprechend ausgebaut und in der Lage, das durch Umsetzung der Planung induzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Ziel der Planung ist, die Verkehrserschließung des Lebensmittelmarktes und der ergänzenden Läden so zu organisieren, dass die Auswirkungen der Andienungen (Belieferung, Kundenverkehr) den gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Schallschutzes gerecht werden.

### 6.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Sowohl die Pkw- als auch die Lkw-Erschließung sollen über die Straße Heidehäuser und die Heideallee erfolgen, d. h. die Erschließung wird in der bisherigen Form beibehalten. Auch die Anlieferzone mit Rampe auf der Südostseite wird beibehalten. Es ist von ca. 4 Anlieferungen per Lkw und jeweils 2 Anlieferungen per Transporter an Werktagen für den Lebensmittelmarkt auszugehen. Das geplante Lotto-Toto-Geschäft wird werktags von einem Kleintransporter beliefert.

Auf eine Feuerwehrumfahrung zur Gewährleistung der Belange des Brandschutzes wird im Interesse einer flächensparenden Lösung verzichtet. Die geplante Zufahrt ist für Einsatzfahrzeuge entsprechend den Bestimmungen des § 5 BauO LSA i. V. m. der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ ausreichend.

Der geplante neue Baukörper (2. BA) wird für die Belieferung eine Zufahrt parallel zur Straße Heidehäuser erhalten. Die Belieferung des Pizza-Bäckers erfolgt 4x wöchentlich mit Lkw (7,5 bis 10 t) mit Kühlaggregat. Die Auslieferung erfolgt mit Fahrrädern, Mofas, E-Bikes und vereinzelt mit Pkw. Der Bäcker mit Café wird täglich mit einem Lkw (7,5 t) mit Kühlaggregat beliefert.

### 6.3.2 Fußgänger und Radverkehr

Eine Festsetzung von Gehwegen erfolgt im Rechtsplan nicht. Dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist zu entnehmen, dass südöstlich des geplanten Neubaus und am südöstlichen Rand des Plangebietes separate Fußwege zu dem an der Heideallee vorhandenen Gehweg vorgesehen sind. Im Übrigen werden die Fahrgassen zwischen den Stellplätzen auch von Fußgängern genutzt.

Da der Lebensmittelmarkt aus den angrenzenden Wohngebieten mit dem Fahrrad gut zu erreichen ist, sind Fahrradstellplätze entsprechend dem zu erwartenden Bedarf vorzusehen. Orientierung bietet die „Richtlinie zur Gestaltung von Fahrradabstellplätzen in der Stadt Halle (Saale)“, wonach 13 Fahrradabstellplätze in unmittelbarer Nähe des Eingangs zum Einkaufszentrum errichtet werden sollten (entsprechend Pkt. 3.3, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser, Lebensmitteldiscountmärkte, 1 Fahrradabstellplatz je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Bei Verwendung der empfohlenen Anlehnbügel sind nur 7 Bügel erforderlich (da zwei Räder pro Bügel abgestellt werden können).

### 6.3.3 Ruhender Verkehr

Prinzipiell ist davon auszugehen, dass die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück unterzubringen sind. § 48 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA besagt):

*„(1) Werden bauliche Anlagen errichtet, bei denen ein Zugangs- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen oder Fahrrädern zu erwarten ist, sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge (notwendige Stellplätze) sowie Abstellplätze für Fahrräder auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen, soweit dies durch eine örtliche Bauvorschrift nach § 85 Abs. 1 Satz 4 bestimmt ist. ...*

*(2) Ist die Herstellung von notwendigen Stellplätzen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann die Gemeinde verlangen, dass stattdessen der zur Herstellung Verpflichtete einen Geldbetrag zur Ablösung zahlt. .... Bei der Ermittlung des Geldbetrages bleiben die ersten acht Stellplätze außer Betracht.“*

Als Richtzahl für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten werden in Anlage 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Halle [7] 1 Stellplatz je 10 bis 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche



genannt, was bei 1.300 m<sup>2</sup> 130 bis 65 Stellplätzen entspricht. Die vorhandenen 70 Stellplätze liegen an der unteren Grenze der angegebenen Spanne. Sie sind unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse ausreichend. Das ist folgendermaßen zu begründen:

Zum einen handelt es sich bei der zu erweiternden Verkaufseinrichtung um einen reinen *Nahversorgungsmarkt* in integrierter Lage, der aus den angrenzenden Wohngebieten fußläufig bzw. per Fahrrad sehr gut zu erreichen ist. Es ist somit kein Kfz-affiner Standort. Zum anderen ist das Plangebiet – wie bereits dargestellt – gut an den öffentlichen Personennahverkehr eingebunden, was auch zu einem verminderten Stellplatzbedarf führt.

In Rechnung zu stellen ist darüber hinaus, dass die Verkaufsfläche zwar vergrößert wird, jedoch damit auch das Ziel einer qualitativen Verbesserung der Nahversorgungseinrichtung verfolgt wird (bessere Präsentation der Waren, breitere Bewegungsflächen, Barrierefreiheit, Verbesserung der Lagerhaltung, ...). Mit wesentlich größeren Kundenströmen als bisher ist demzufolge nicht zu rechnen.

## **6.4 Stadttechnische Erschließung**

Das Plangebiet wird auch künftig über das unter Punkt 5.3.3 beschriebene Netz erschlossen.

### **6.4.1 Wasserversorgung**

Die Trinkwasserbereitstellung erfolgt aus dem bestehenden Trinkwassernetz.

Die Löschwasserversorgung hat unter Berücksichtigung der Gebäudekonstruktion und den Festlegungen des DVGW Regelwerkes 405 Tabelle 2 zu erfolgen.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt aus dem Trinkwassernetz. Bei gleichzeitiger Benutzung der im Umfeld vorhandenen Hydranten steht nach Angaben der HWS eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung.

### **6.4.2 Entwässerung**

Die Schmutz- und Regenwasserableitung erfolgt in das bestehende Netz. Zur Ableitung von Schmutz- und/oder Regenwasser ist die öffentliche Vorflut durch die in der Straße Heidehäuser und Heideallee liegenden Mischwasserkanäle DN 500 gegeben.

Zu beachten ist, dass die Einleitmenge für Regenwasser die derzeitige nicht überschreiten darf, weil das umliegende Kanalnetz bereits ausgelastet ist.

### **6.4.3 Energieversorgung**

#### *Elektrotechnik*

Die elektrotechnische Erschließung des geplanten Einkaufszentrums erfolgt unter Nutzung der vorhandenen Netzstruktur und ist abhängig von dem beantragten Leistungsbedarf.

Im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist innerhalb des Plangebietes die Errichtung eines neuen Trafos vorgesehen. Der in der Planzeichnung dargestellte Standort wurde zwischen dem Vorhabenträger und der Energieversorgung Halle Netz GmbH abgestimmt.

Der Standort wurde gewählt, weil in der Heideallee bereits eine Mittelspannungsleitung verläuft und die Wartung an dieser Stelle unproblematisch erfolgen kann. Ein Standort des Trafos in größerer Entfernung zur Heideallee würde zu nicht unerheblichen Kosten für eine zusätzliche Leitungsverlegung führen.

## Gas

Die Gasversorgung des Bestandsgebäudes wird beibehalten.

### 6.4.4 Telekommunikation

Das Plangebiet wird aus dem vorhandenen Netz telekommunikationstechnisch versorgt.

### 6.4.5 Abfallentsorgung

Entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind die Erzeuger und Besitzer anfallender Abfälle verpflichtet, diese den nach Landesrecht zur Entsorgung verpflichteten Personen (öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger) zu überlassen. Die Stadt Halle ist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verpflichtet, die in seinem Gebiet andienpflichtigen anfallenden Abfälle zur Beseitigung zu entsorgen. Die vorhandenen Zufahrten zum Lebensmittelmarkt sind hierfür ausreichend dimensioniert.

Innerhalb der Grundstücke sind geeignete Stellplätze für Abfallbehälter zu schaffen.

### *Wertstofffassung*

Der Vorhabenträger befindet sich derzeit in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt der Stadt Halle über den Standort der Glas- und des Altkleidercontainers. Diese können zukünftig nicht auf dem Stellplatzbereich des Marktes aufgestellt werden, da es hierfür keine vertragliche Grundlage mehr gibt.

Die Glascontainer könnten am Giebel des Marktes an der Straße Heidehäuser als Unterflurglas-Container hergestellt werden. Die Kosten hierfür wären allerdings von der Stadt zu tragen.

## 6.5 Planungsalternativen

### **Standort**

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für dieses Plangebiet nicht. Es handelt sich, wie bereits ausgeführt, um ein bestehendes Gebäude, das bereits überwiegend durch den Lebensmittelmarkt genutzt wird. Die Fläche ist laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept Teil des Nahversorgungszentrums Hubertusplatz. Da die bereits bebaute und versiegelte Fläche weiter genutzt werden soll, auch um damit die Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche an anderer Stelle im Stadtgebiet zu vermeiden, kommt ein anderer Standort nicht in Frage.

Im Plangebiet sind zahlreiche Vorbelastungen zu verzeichnen. Insbesondere ist im Hinblick auf Standortalternativen die anthropogene Überprägung zu nennen. Zudem ist der Standort bereits erschlossen und bebaut.

### **Planinhalte**

Auch hinsichtlich der Planinhalte bestehen keine grundsätzlichen Alternativen, da die Bebauung überwiegend bereits vorhanden ist. Lediglich bei der Einordnung des für Café/Pizzabäcker geplanten Gebäudes besteht noch Gestaltungsspielraum.

Die Einordnung des Gebäudes erfolgt aus städtebaulichen Gründen so, dass der Platzraum des Hubertusplatzes auf seiner Südseite geschlossen wird.

Bei Verzicht auf die Festsetzung eines großflächigen Lebensmittelmarktes würde die Fläche des Sportfachmarktes weiter leer stehen und sich somit ein städtebaulicher Missstand verfestigen.

## 7. Ergebnisse der Beteiligungen

Abwägungsrelevante Hinweise wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung vom Fachbereich Gesundheit der Stadt Halle (Saale) gegeben. Von ihm wurde empfohlen, auf die Festsetzung der Hasel für die Fläche A/E1 zu verzichten. Der Anregung wurde gefolgt, weil die Hasel sehr häufig allergische Reaktionen auslöst und die Sensibilisierungspotenz gegenüber anderen Pflanzenallergenen erhöht wird.

Die gegebenen sonstigen Hinweise wurden in der vorliegenden Satzungsfassung des Bebauungsplans bzw. der Begründung weitgehend berücksichtigt.

Zur Verbesserung der fußläufigen Anbindung der Universität an den Lebensmittelmarkt war vorgesehen, an der südlichen Grundstücksgrenze des NETTO-Marktes eine Verbindung in Form einer Treppe zu schaffen. Die MLU stimmte dem Vorschlag jedoch nicht zu (Stellungnahme MLU an den Vorhabenträger vom 19. März 2015). Deshalb wurde der Weg aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan wieder entfernt. Auf die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen.

Insgesamt wurden keine Anregungen oder Bedenken geäußert, die die Grundzüge der vorliegenden Planung berühren.

## 8. Begründung der Festsetzungen

Im Folgenden werden die Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Diesen liegt zunächst das Konzept des Vorhabenträgers zu Grunde (Vorhaben- und Erschließungsplan). Weiterhin wird auf die – im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten – festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bezug genommen. Durch eine entsprechende Festsetzung wird sichergestellt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (vgl. hierzu Begründung zu textlicher Festsetzung 1.2).

Die Festsetzungen im Rechtsplan beziehen sich auf die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung (zulässige Grundfläche und Höhe der künftigen Bebauung). Diese Festsetzungen sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig. Sie ermöglichen ein etwas breiteres Nutzungsspektrum.

Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

### 8.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

*TF 1.1 Festgesetzt wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel.*

*TF 1.1.1 Zulässig ist eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.500 m<sup>2</sup>, davon maximal 1.200 m<sup>2</sup> für einen Lebensmittelmarkt sowie maximal 300 m<sup>2</sup> für Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Dienstleistungsbetriebe.*

Der bestehende Lebensmittelmarkt ist nahversorgungsrelevant für die umliegenden Wohngebiete Heide-Süd und Teile von Kröllwitz. Er wird auch durch Mitarbeiter und Besucher der benachbarten arbeitsplatzintensiven bzw. stark frequentierten Einrichtungen (naturwissenschaftlicher Campus der Martin-Luther-Universität, Universitätsklinikum, Technologiepark Weinberg campus, ...) genutzt. Mit den o.g. Festsetzungen wird die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes in städtebaulich prägnanter Lage planungsrechtlich gesichert.

Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Struktur und Funktionsfähigkeit nicht zu gefährden, ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine klare räumliche Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit eindeutiger arbeitsteiliger Struktur der Einzelhandelsstandorte vorgenommen worden. Größe und Art der möglichen Ansiedlungen orientieren sich an den zentrenhierarchischen Versorgungsfunktionen in der Stadt Halle.

Die Stadt Halle ist zur Sicherung städtebaulicher Zielsetzungen und im Zuge der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes bestrebt, für die beabsichtigte Entwicklung im Plangebiet eine planungsrechtliche Grundlage zu erarbeiten, die eine funktionsgerechte Einordnung des Lebensmittelmarktes innerhalb des Nahversorgungszentrums „Hubertusplatz“ für die Zukunft sichert. Dies soll auch in Übereinstimmung mit wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers erfolgen.

Der Einzelhandelsstandort dient der wohngebietsnahen Grundversorgung von Heide-Süd und Kröllwitz im umfassenden Sinne einschließlich Dienstleistungen, Gastronomie usw. und soll in diesem umfassenden Sinne weiter entwickelt werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen untersetzen die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierte städtebauliche Zielvorstellung des Erhalts und der Stärkung der oberzentralen Funktion von Halle. Die Festsetzungen dienen somit unmittelbar der Umsetzung dieses Konzeptes in Planungsrecht.

Das Ziel der Steuerung besteht **nicht** darin, durch Restriktionen den Wettbewerb einzuschränken, sondern dem Standort Halle insgesamt zu einer größeren Attraktivität zu verhelfen und damit eine weitere Entwicklung des Einzelhandels zu ermöglichen.

Die vorstehenden Festsetzungen dienen somit der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche insgesamt durch gezielte räumliche Steuerung und Konzentration des Einzelhandels und Vermeidung neuer Verkaufsflächen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb dieser Zentren mit dem Ziel, die urbanen Qualitäten einer lebendigen Stadt zu erhalten. Sie dienen damit auch der Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Die Nahversorgung stellt ein wesentliches Element der Lebensqualität der Wohnbevölkerung dar, deren Schutz und Sicherung sind folglich eine relevante kommunale Aufgabenstellung.

Mit den vorstehenden Festsetzungen wird aber auch sichergestellt, dass mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche keine schädlichen Auswirkungen auf das im Einzelhandels- und Zentrenkonzept herausgearbeitete hierarchische Zentrengefüge verbunden sind.

Darüber hinaus wird im Rechtsplan folgende bedingte Festsetzung getroffen:

*TF 1.2 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.*

Die Festsetzung ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB erforderlich, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festsetzt. Mit der getroffenen Festsetzung wird klargestellt, dass nur solche Vorhaben umgesetzt werden können, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat.

Die Festsetzung beinhaltet gleichzeitig eine aufschiebende Bedingung. Mit ihr wird ermöglicht, dass andere Vorhaben als das, zu dessen Realisierung der Vorhabenträger sich

im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, jeweils erst zulässig werden, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert wird. Will der Vorhabenträger das (zunächst) errichtete Vorhaben im Rahmen des vom Bebauungsplan zugelassenen Spektrums ändern, kann er in Übereinstimmung mit der Kommune den Durchführungsvertrag ändern bzw. - wenn der Durchführungsvertrag bereits vollständig abgewickelt ist - einen neuen Durchführungsvertrag abschließen. Mit dieser Änderung - als Eintritt der aufschiebenden Bedingung - wird das nunmehr vom Durchführungsvertrag erfasste Vorhaben zulässig und kann genehmigt werden, ohne dass der Bebauungsplan bzw. der Vorhaben- und Erschließungsplan einer Änderung bedürfen.

*„Mit den Regelungen des § 12 Abs. 3a BauGB soll vermieden werden, dass nach Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sich als notwendig herausgestellte Änderungen der beabsichtigten oder schon durchgeführten Bauvorhaben eines Verfahrens zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedürfen. In Verfolgung dieser Zielsetzung liegt § 12 Abs. 3a BauGB das Regelungskonzept zugrunde, dass für die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen ist, dass die festgesetzten Nutzungen in Bezug auf ihre Zulässigkeit als aufschiebend bedingt zu behandeln sind, wobei Bedingung die entsprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag ist.“*

*„Der Sache nach zielt § 12 Abs. 3a BauGB damit darauf ab, durch den Bebauungsplan ein breiteres, über den Vorhabenbegriff im dargelegten Sinne hinausgehendes Spektrum an zulassungsfähigen Nutzungen zu begründen. Diese können jedoch nicht alle bereits mit Inkrafttreten des Bebauungsplans zugelassen werden. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das sich in dem vom Bebauungsplan festgesetzten Rahmen bewegt, hängt vielmehr davon ab, dass sich der Vorhabenträger zu dessen fristgerechter Realisierung im Durchführungsvertrag nach den bereits dargelegten Maßstäben verpflichtet hat. (vgl. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, Rand-Nrn. 129 und 130, 4. Auflage 2010, vhw-Verlag)“*

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

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**

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Auch wenn ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nicht unmittelbar an die Regularien der Baunutzungsverordnung gebunden ist, hat diese eine Orientierungsfunktion.

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in sonstigen Sondergebieten liegt laut § 17 Baunutzungsverordnung (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 hier die obere Grenze für das Maß der baulichen Nutzung, die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen ist, voll ausgeschöpft. Eine optimale Ausnutzung der Fläche ist 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. Die Grundflächenzahl des Bestandes beträgt ca. 0,75. Der Festsetzung stehen keine öffentlichen Belange entgegen. Städtebaulich negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Im gesamtstädtischen Kontext bedeutet dies eine Konzentration der Bebauung an dafür geeigneten innerstädtischen Standorten sowie eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und damit auch eine ökologische Stadtentwicklung.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Die Festsetzung maximaler baulicher Höhen sichert eine Höhenbegrenzung für die im Plangebiet zulässige Bebauung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und des vorliegenden Entwurfes (Vorhabenplanung).

Im Rechtsplan 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 und räumt dem Vorhabenträger im Vergleich zur jetzigen Firsthöhe einen gewissen Entwicklungsspielraum ein. Auch für den zweigeschossig geplanten Pavillon (2. BA) ist die festgesetzte Höhe von 7,50 m ausreichend.

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

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. Erfolgt keine Festsetzung, ist das gesamte Grundstück überbaubar.

Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO wurde mittels geschlossener Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze darf i. d. R. von Gebäuden nicht überschritten werden.

Die festgesetzte Baugrenze berücksichtigt die Absicht des Vorhabenträgers, auf der Südostseite des Hubertusplatzes einen Neubau zu errichten. Ansonsten orientiert sich die Baugrenze weitgehend am Gebäudebestand.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das bestehende Gebäude des Lebensmittelmarktes im Bereich der Grundstücksgrenze zum benachbarten Wohnhaus Heidehäuser 1 die notwendige Abstandsfläche nach BauO LSA von 3 m nicht einhält. Deshalb ist im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren für das Bestandsgebäude auf dem Nachbargrundstück die Eintragung einer Baulast erfolgt (vgl. hierzu Pkt. 2.1).

Der Abstand des Bestandsgebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt in diesem Bereich nur ca. 1,00 m bis 1,40 m. Die Festsetzung der Baugrenze ist auch hier so erfolgt, dass das Bestandsgebäude innerhalb der Baugrenze liegt. Das ist zunächst unkritisch, da lediglich ein Umbau innerhalb des bestehenden Gebäudes erfolgen soll und das jetzige Gebäude durch Baulast gesichert ist.

Da die Baulast jeweils auf ein Gebäude bezogen ist, würde sie bei einer Neubebauung des Grundstücks erlöschen. Um die Abstandsflächen dauerhaft auf dem Nachbargrundstück nachweisen zu können, ist eine Grunddienstbarkeit<sup>3</sup> zugunsten des Vorhabenträgers eingetragen worden. Diese geht als dingliche Belastung auf den Rechtsnachfolger, also beispielsweise den Erwerber des belasteten Grundstücks über. Der Gefahr der Löschung der Dienstbarkeit im gegenseitigen Einvernehmen der beteiligten Grundstückseigentümer wird dadurch begegnet, dass zusätzlich eine persönlich beschränkte Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde eingetragen werden muss.

---

<sup>3</sup> Grunddienstbarkeit = Belastung eines Grundstücks (des dienenden Grundstücks) zugunsten des Eigentümers eines anderen Grundstücks (des herrschenden Grundstücks) in der Weise, dass sie nur *einzelne* Nutzungen des Grundstücks erlaubt bzw. nur *bestimmte* Handlungen oder Rechte ausschließt (§§ 1018 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)),

Über die Eintragung der Grunddienstbarkeit hat der Vorhabenträger die sich aus dem § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB ergebende Voraussetzung (Grundstücksverfügbarkeit) geschaffen bzw. auf Dauer sichergestellt.

Es ist auch darauf hinzuweisen, dass eine Neubebauung eine Änderung des Durchführungsvertrages bzw. - wenn der Durchführungsvertrag bereits vollständig abgewickelt ist - einen neuen Durchführungsvertrag erfordern würde (vgl. hierzu textliche Festsetzung 1.2 und zugehörige Begründung unter Pkt. 8.1.1). Somit würde sich für die Kommune in diesem Fall wieder die Möglichkeit der Einflussnahme eröffnen, auch wenn der Bebauungsplan die geänderte Bebauung zuließe.

#### **8.1.4 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) und lit. b) 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 (vgl. hierzu Pkt. 4.2). Deshalb werden als grünordnerische Maßnahmen lediglich Anpflanz- und Erhaltungsgebote festgesetzt. Die Festsetzungen dienen der Erhaltung und Aufwertung der bestehenden Strukturen. Folgende Festsetzungen werden getroffen:

*TF 3.1 Die im Plangebiet zur Erhaltung festgesetzten Flächen E 1 und E 2 sind dauerhaft als Grünfläche zu erhalten. Abgängige Bäume (E 1) und Sträucher sind gleichartig zu ersetzen. Innerhalb des Erhaltungsgebotes E 2 ist die Errichtung einer Werbetafel zulässig.*

*TF 3.2 Innerhalb der als Pflanz- und Erhaltungsgebot festgesetzten Fläche AE 1 sind ergänzend mind. 5 Solitärsträucher zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist als Vegetationsfläche zu gestalten, mindestens ist Scherrasen zu entwickeln.*

*Innerhalb der Fläche ist ein Fußweg zulässig.*

*TF 3.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen sind auszuführen mit *Crataegus lavalleyi*, *Carrierei* - Apfel-Dorn.*

Die Festsetzung E 1 dient der Sicherung der bestehenden und bepflanzten Pufferzone zwischen den intensiv genutzten Flächen des Lebensmittelmarktes und der in der Straße Heidehäuser angrenzenden Wohnbebauung. Auch der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Sollten Baumfällungen notwendig werden, sind die Baumersatzpflanzungen auf dieser Fläche vorzunehmen.

Die Festsetzungen A/E 1 und E 2 dienen zusätzlich der Anbindung des Plangebietes an angrenzende lokale Grünstrukturen (Heideallee) im Hinblick auf eine Biotopvernetzung bzw. des Biotop- und Artenschutzes.

Da im Zusammenhang mit der Umsetzung des 2. BA Baumfällungen unvermeidlich sind, sind die Pflanzungen gemäß Festsetzung 3.2 gleichzeitig als Ersatzpflanzungen für die zu fällenden Bäume erforderlich.

## **8.2 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

### **Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

### 8.3 Hinweise

Nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen sind im Geltungsbereich *keine archäologischen Kulturdenkmale* bekannt. Dessen ungeachtet gilt die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt sind Befunde und Merkmale eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie bzw. von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über das weitere Vorgehen entschieden. Bauausführende Betriebe sind auf die gesetzliche Meldepflicht hinzuweisen.

Das Plangebiet befindet sich in einem als *kampfmittelbelastet* eingestuften Bereich (ehemaliges Bombenabwurfgebiet). Somit sind Funde von Kampfmitteln, insbesondere Bombenblindgängern, möglich (vgl. hierzu Hinweis auf der Planzeichnung).

## 9. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 165 umfasst eine Fläche von ca. **7.417 m<sup>2</sup>**.

Die Fläche wird entsprechend ihrer Zweckbestimmung unterteilt. Folgende Bereiche sind im Rechtsplan zu unterscheiden:

Sondergebiet großflächiger Einzelhandel:	6.149 m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche	59 m <sup>2</sup>
öffentlicher Straßenraum:	ca. 1.209 m <sup>2</sup>

## 10. Auswirkungen der Planung

*auf die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt oder des Ortsteils*

Mit der Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des im Plangebiet bestehenden Lebensmittelmarktes und ergänzender Nahversorgungseinrichtungen geschaffen. Damit ist der planerische Rahmen zur Gewährleistung der fußläufigen Nahversorgung für die Wohngebiete Heide-Süd und Kröllwitz gegeben.

Die Neuordnung des Einzelhandelsstandortes steht im Einklang mit der Funktion des Plangebietes als Nahversorgungszentrum für die umliegenden Wohngebiete. Der zentrale Nahversorgungsbereich wird gestärkt und damit auch das Zentrensystem der Stadt Halle (Saale) insgesamt.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sich die Funktion des Nahversorgungszentrums (das nicht ausschließlich den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst) nicht auf den Einzelhandel beschränkt, sondern die wohngebietsnahe Grundversorgung von Heide-Süd und Kröllwitz im umfassenden Sinne einschließlich Dienstleistungen, Gastronomie usw. weiter entwickelt werden soll.

*auf den Verkehr*

Die Planung wird voraussichtlich nicht zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen, weil der vorhandene Lebensmittelmarkt lediglich erweitert wird. Da zur Erschließung im Wesentlichen die ohnehin viel befahrene Heideallee dient, wäre auch ein geringfügig höheres Verkehrsaufkommen nicht relevant.



Aufgrund der Funktion des Lebensmittelmarktes und seiner angegliederten Nutzungen als Nahversorgungszentrum für die umliegenden Wohngebiete ist auch nicht mit wesentlich größeren Kundenströmen als im Bestand zu rechnen.

Auf die Vorbelastungen insbesondere durch den Verkehrslärm der Heideallee ist in diesem Zusammenhang hinzuweisen. Mit der Umsetzung der Planung erfolgt eine Bündelung des Verkehrs und der Emissionen auf den Hauptverkehrsstraßen.

#### *auf die Belange der Bevölkerung angrenzend an das Plangebiet*

Für die Bevölkerung wird sich die Nahversorgung durch den geplanten Neubau qualitativ verbessern. Mit den zusätzlich geplanten Einrichtungen wie Bäcker mit Café und Pizzabäcker wird der Nahversorgungsstandort noch stärker als bisher als Kommunikationspunkt im Wohngebiet fungieren.

Es ist nicht zu befürchten, dass die Revitalisierung der jetzt leerstehenden Flächen zu Immissionen führt, die eine größere Störwirkung haben als die jetzigen. Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt [5], um zu klären, ob es an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte kommt (vgl. hierzu Pkt. 5.5). Die Ergebnisse dieser Untersuchungen weisen aus, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum eingehalten werden.

Eine Ausnahme bildet die Anlieferung des Bäckers nachts (in der Regel zwischen 05:00 Uhr und 06:00 Uhr). Die sich ergebenden Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete an den IO 05 und IO 06 um ca. 1 dB betreffen jedoch lediglich Räumlichkeiten der Universität (MLU) ohne Wohnnutzung. Insofern sind auch hier die Belange der Bevölkerung nicht beeinträchtigt.

#### *auf die Wirtschaft*

Positive Effekte sind für die Wirtschaft der Stadt Halle (Saale) insofern zu verzeichnen, dass mit der Umsetzung der Planung vorhandene Arbeitsplätze gesichert bzw. neue Arbeitsplätze entstehen werden.

#### *auf den städtischen Haushalt*

Die Planungskosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Am 13./18.11.2013 wurde zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Halle ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der auch die Kostenübernahme regelt.

Ergänzend wurde ein Durchführungsvertrag abgeschlossen (vgl. hierzu Pkt. 11).

#### *Familienfreundlichkeitsprüfung*

Die Familienverträglichkeitsprüfung wurde am 5. Dezember 2013 mit positivem Ergebnis durchgeführt. Durch die mit dem Vorhaben einhergehende künftig kundenfreundlichere Organisation und Warenpräsentation wird das Vorhaben als familienverträglich beurteilt.

## **11. Planverwirklichung**

### ***Maßnahmen zur Bodenordnung***

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung einzelner Grundstücke ist zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplans nicht erforderlich.

### **Durchführungsvertrag**

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger (auf seine Kosten) zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Der Vertrag regelt bzw. enthält u.a.:

- das durch den Plan hinreichend bestimmte Vorhaben,
- die zeitliche Realisierung,
- immissionsschutzbezogene Vorgaben,
- Bestimmungen zur Technischen Infrastruktur und Baudurchführung.

Daneben sind auch vertragliche Nebenpflichten Gegenstand des Vertrages, u.a für den Fall der Veräußerung der Grundstücke und Rechtsnachfolge,

Der Durchführungsvertrag wurde am 30.4.2015 zwischen der Stadt Halle und dem Vorhabenträger RATISBONA Projektentwicklung KG rechtswirksam abgeschlossen.

Für den städtischen Haushalt entstehen durch die Planung bzw. deren Umsetzung keine Kosten. Ein Grunderwerb ist nicht erforderlich.

## Quellenangaben

- [1] Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Land Sachsen Anhalt: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten
- [2] Regionaler Planungsgemeinschaft Halle: Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten
- [3] Stadt Halle (Saale), Flächennutzungsplan 1998, rechtswirksame Planfassung
- [4] Stadt Halle, FB Planen, 2008 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) – Gesamtstädtische Entwicklungstendenzen und Entwicklungsziele 2007
- [5] Schalltechnische Untersuchung Bericht 3718E1/14, Schallimmissionsprognose, Geschäftshäuser, Hubertusplatz 1a in 06120 Halle (Saale), Goritzka Akustik, 1. August 2014
- [6] Neuverordnung der Baumschutzsatzung in der Stadt Halle (Saale), veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 21. Dezember 2011
- [7] Satzung der Stadt Halle über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen (Stellplatzsatzung) veröffentlicht im Amtsblatt vom 18. April 2011
- [8] Ministerium für Umwelt und Naturschutz des Landes Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt. Teil 1-3, Magdeburg 1994
- [9] Stadt Halle, Stadtplanungsamt (Hrsg.), 2012 Räumliches Leitbild Halle 2025 *plus*
- [10] Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale), Junker & Kruse im Auftrag der Stadt Halle, August 2013