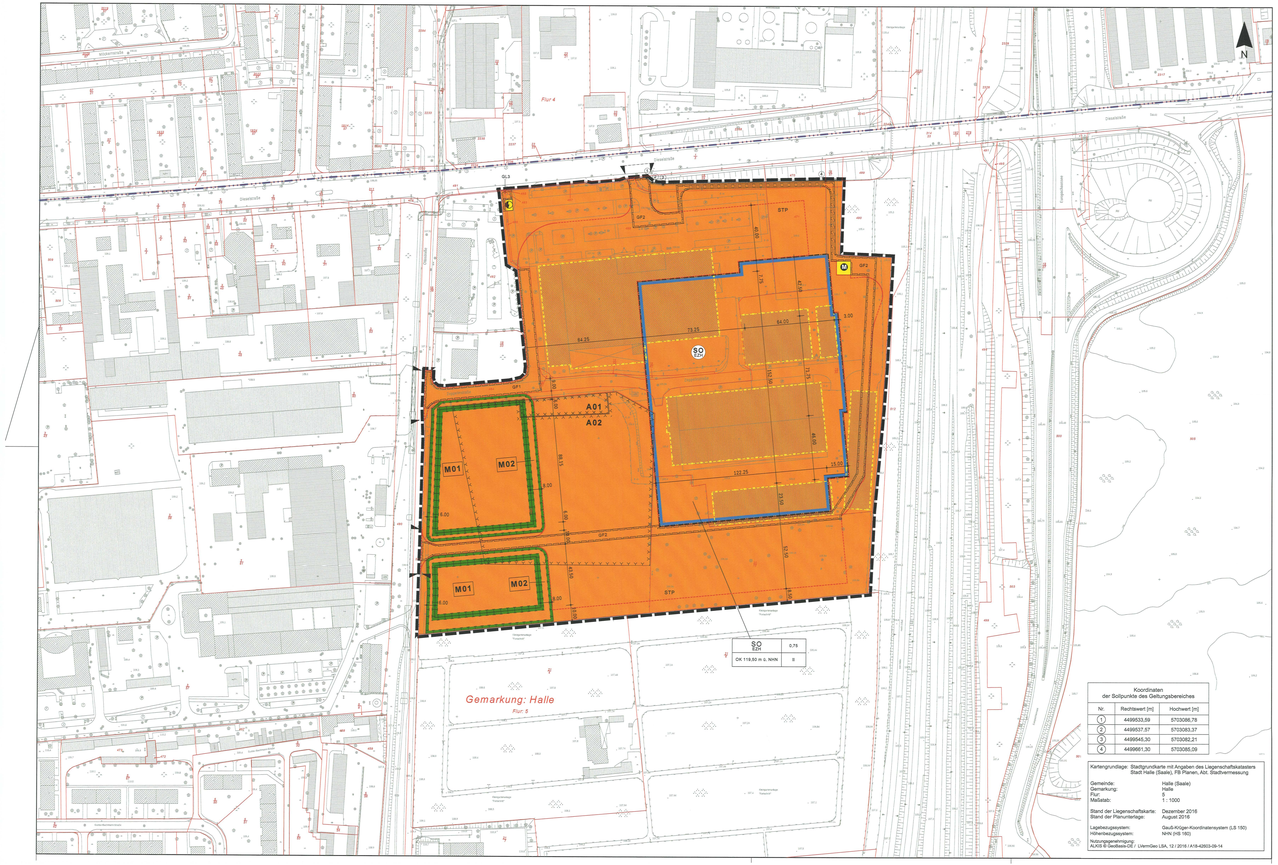
STADT HALLE (SAALE) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177 "Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße"

Teil A: Planzeichnung



Koordinaten der Sollpunkte des Geltungsbereiches		
Nr.	Rechtswert [m]	Hochwert [m]
1	4499533,59	5703066,78
2	4499537,87	5703063,37
3	4499545,30	5703062,21
4	4499561,30	5703065,09

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters Stadt Halle (Saale), FB Planen, Abt. Stadtvermessung

Gemeinde: Halle (Saale)
Gemarkung: Halle
Flur: 5
Maßstab: 1 : 1000

Stand der Liegenschaftskarte: Dezember 2016
Stand der Planunterlage: August 2016

Lagebezugssystem: Gauß-Krüger-Koordinatensystem (LS 150)
Höhenbezugssystem: NHN (HS 160)

Nutzungsvereinbarung:
ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 12 / 2016 / A18-42603-09-14

Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen — **Rechtsgrundlagen**

Art der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

SO — Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNVO
Zweckbestimmung:
Großflächiger Einzelhandel mit Produktionseinrichtungen

Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

0,79	Grundflächenzahl	§§ 16, 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§§ 16, 20 BauNVO
OK 119,80 m	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN)	§§ 16, 18 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Baugrenze — § 23 BauNVO

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

STP — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
Zweckbestimmung: Kfz-Stellplätze, Erschließungswege (innere Erschließung) und Anlieferungshof

Verkehrsflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Ein- und Ausfahrtsbereich

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB**

Ver- und Entsorgungsflächen
Zweckbestimmung:
Elektrizität
Mobilfunk

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

M01 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Maßnahmefläche, z.B. Maßnahme Nr. 01 — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 Abs. 7 BauGB

GF1 — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (mit Zweckbestimmung, z.B. GF1) — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

20,00 — Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter

2. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

A01 — Flächen, deren Böden nachweislich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, z.B. Teilfläche A01 — § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

A02 — Flächen, auf denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen wurde, z.B. Teilfläche A02

3. Erläuterungen der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN)	Zahl der Vollgeschosse

4. Bestandsangaben nach DIN 18702

Planzeichen der Kartengrundlage (auszugsweise und beispielhaft)

nichtöffentliches Gebäude
Wirtschaftsgebäude
Böschung
Mauer
Zaun
Baum
123.34 Höhenpunkt mit Höhentext
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Sollpunkt des Geltungsbereiches
Heizleitung (Fernwärme)

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel mit Produktionseinrichtungen" (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

1.1. Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb bestehend aus
- einem SB-Warenhaus mit gastronomischen Einrichtungen und Flächen für die handwerkliche Herstellung von im SB-Warenhaus angebotenen Produkten,
- Läden in einer Shopzone,
- Dienstleistungseinrichtungen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- betriebsnotwendige Nebeneinrichtungen, wie Büros, Sozialräume und Lagerflächen

1.2. Die Gesamtverkaufsfläche des SB-Warenhauses darf 9.260 m² nicht überschreiten. Hiervon sind maximal 5.020 m² für Nahrungs- und Genußmittel und maximal 4.240 m² für Non-Food-Sortimente zulässig.

1.2.1. Für die nachfolgend benannten Sortimentsgruppen gelten folgende Obergrenzen der Verkaufsflächen:

Sortimentsgruppe / Sortiment		Obergrenze Verkaufsfläche je Sortiment	je Sortimentsgruppe
Tiernahrung			240 m²
Drogerie			680 m²
Haushaltswaren / Elektrogeräte			840 m²
davon Elektrogeräte		300 m²	
davon Haushaltswaren inkl. Glas und Porzellan		650 m²	
Papier / Büro / Schreibwaren / Bücher			720 m²
davon Papier / Büro / Schreibwaren		550 m²	
davon Bücher		250 m²	
Spielwaren / Sport / Camping			600 m²
davon Spielwaren		350 m²	
davon Sport / Camping		400 m²	
Foto / Uhren / Schmuck / Accessoires			180 m²
Bekleidung / Schuhe / Lederwaren / Heimtextilien			1.280 m²
davon Bekleidung		700 m²	
davon Schuhe / Lederwaren		350 m²	
davon Heimtextilien		350 m²	
Autozubehör / Fahrräder			300 m²

1.2.2. Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m² sind sonstige, in der Festsetzung bisher nicht aufgeführte Sortimente im Rahmen der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche zulässig, wobei ein einzelnes Sortiment eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschreiten darf.

1.3. Die Gesamtverkaufsfläche aller Läden in der Shopzone darf 600 m² nicht überschreiten.

1.3.1. Es sind nur die nachfolgend benannten Sortimente mit den angegebenen Obergrenzen der Verkaufsflächen zulässig:

Sortiment	Obergrenze Verkaufsfläche je Sortimentsgruppe
Nahrungs- und Genußmittel	100 m²
Apotheke	250 m²
Zeitungen / Zeitschriften / Tabakwaren	100 m²
Mobilfunk / Herdanhänge	50 m²
Blumen	100 m²

1.3.2. Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 200 m² sind sonstige, in der Festsetzung bisher nicht aufgeführte Sortimente im Rahmen der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche zulässig. Die Verkaufsfläche eines einzelnen sonstigen Sortiments darf 50 m² nicht überschreiten.

1.3.3. Die in Ziffer 1.2.1 festgesetzten Sortimentsgruppen sind bei gleichzeitiger entsprechender Reduzierung im SB-Warenhaus mit den dort festgesetzten maximal zulässigen Verkaufsflächen unter Beachtung der in Ziff. 1.3 festgesetzten maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche auch in der Shopzone zulässig.

1.4. Verkaufsfläche ist die Fläche innerhalb der Verkaufsräume, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen der Warenträger, Kassenzonen und Schaufenster, soweit sie den Kunden zugänglich sind sowie Flächen für Warenannahme, -lagerung und -verpackung einschließlich der zugehörigen Verkaufsflächen zählen zur Verkaufsfläche. Zur Verkaufsfläche nicht hinzuzurechnen sind die Verkehrsflächen in der Shopzone, einschließlich der Bereiche der Ein- und Ausgänge sowie die Flächen für Gastronomie und Dienstleistungen, soweit auf diesen Flächen keine Waren zum Verkauf angeboten werden.

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

2.1. Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Angabe in Metern über Normalhöhennull festgesetzt, die in der aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben ist.

2.2. Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe
Eine Überschreitung der jeweils festgesetzten maximalen Höhe um bis zu 3 m durch Werbeanlagen sowie durch betriebsbedingt notwendige, untergeordnete Bauteile (wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Solaranlagen) ist ausnahmsweise zulässig. Es ist ein Werbeobjekt mit einer Gesamthöhe von bis zu 127 m ü. NHN zulässig.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Kfz-Stellplätze, deren Zufahrten sowie zugehörige Nebeneinrichtungen nur in den als Stellplatzflächen (STP) festgesetzten Flächen zulässig.

4. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1. Die Fläche GF1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer/Innen und Besucher/innen der Flurstücke 482 und 19/33 (Flur 5, Gemarkung Halle (Saale)) zu belasten.

4.2. Die Fläche GF2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Halle (Saale), der DB Netz AG und der DFMG Deutsche Funkturm GmbH zu belasten.

4.3. Die Fläche GL3 ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der EVH GmbH zu belasten.

5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

5.1. Begrünung von Stellplätzen
Im Bereich der Stellplätze sind Einzelbaumpflanzungen (Solitärbäume) vorzunehmen. Pflanzqualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt, BU 16-18 cm.
Auf Parkplätzen ist je 6 Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum aus heimischen Arten in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und zu pflegen. Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben innerhalb versiegelter Flächen beträgt 6 m², die lichte Mindestweite 2 m. Im Falle des Ausfallens ist die gleiche Art nachzupflanzen.

5.2. Begrünung von Dachflächen
Mindestens 6.000 m² Dachfläche ist mit geeigneter Bepflanzung extensiv zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6. Artenschutzrechtliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1. Anbringung von künstlichen Fledermausquartieren
Am neu zu errichtenden Gebäude sind mindestens sechs Fledermauskästen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

6.2. Anbringung von Nisthilfen für Brutvögel
Am neu zu errichtenden Gebäude sind mindestens zwei Halbhöhlennistkästen und fünf Nisthilfen für Hausspatze/sp ge geeigneten Stellen (Süd-/ Südost-Ausrichtung) anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

6.3. Aufwertung der Brachfläche als Zauneidechsenhabitat
Im Bereich der Maßnahmefläche M01 ist ein Brachfläche für Zauneidechsen herzurichten und dessen Wirksamkeit als Kompensationsfläche zum Eingriffsbereich sicherzustellen. Auf dieser Fläche sind Biotopverbesserungsmaßnahmen und Habitatgestaltungen entsprechend der artspezifischen Ansprüche der Zauneidechse durchzuführen. Die fachgerechte Pflege der Flächen ist dauerhaft zu sichern.

6.4. Im Bereich der Maßnahmefläche M02 ist eine Strauchhecke aus heimischen Arten zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
Pflanzqualität: 1,5 x 1,5 m, Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 60-100 cm

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB); Flächen auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde

Auf den mit „A01" und „A02" gekennzeichneten Flächen werden zur Zeit Altlastensanierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu werden Grundwassermessstellen und Grundwasserbrunnenanlagen betrieben, die bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahmen zu erhalten sind.

Auf den gekennzeichneten Flächen ist bei Baumaßnahmen durch eine ingenieurtechnische Begleitung / Dokumentation eine geordnete Entsorgung von kontaminierten Materialien sicherzustellen. Im Zuge der Erd- und Baumaßnahmen sind Bodenaushub- und Auffüllmaßnahmen sind unter fachgutachterlicher Begleitung baubegleitend organoleptisch zu überwachen. Bei Kontaminationsverdacht sind Deklarationsanalysen zu erstellen. Diese Begleitung ist zu dokumentieren und in einem Abschlussbericht bzw. einer gutachterlichen Stellungnahme einschließlich der Entsorgungsbelege für die zu entsorgenden Abfälle dem Umweltamt vorzulegen.
Der unteren Abfallbehörde als der für die allgemeine Überwachung zuständigen Behörde sind die Nachweise und Belege für alle entsorgten Abfälle (Abbruch- / Aushubmaterial) zur Prüfung vom Abfallbesitzer (Bauherr) vorzulegen. Die Belege sind deshalb bei Abschluss des Auftrages vom Auftragnehmer an den Auftraggeber zu übergeben.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat am 14. Dezember 2016 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 1 am 13. Januar 2017 erfolgt.

Halle (Saale), den 05.4.2019 — Siegel — Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 1. Juni bis 30. Juni 2017 durchgeführt worden.

Halle (Saale), den 15.4.2019 — Siegel — Oberbürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 2. Juni 2017 mit der Aufforderung zur Äußerung auch bezüglich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Halle (Saale), den 15.4.2019 — Siegel — Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat am 28. Februar 2018 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" mit der Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Halle (Saale), den 05.4.2019 — Siegel — Oberbürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 "Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" bestehend aus Plan 1: der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und Plan 2: dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung einschließlich dem Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom 29. März bis 4. Mai 2018 während der Öffnungszeiten des Technischen Rathauses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass sie unter www.halle.de im selben Zeitraum auch im Internet einzusehen waren, am 21. März 2018 im Amtsblatt Nr. 6 bekannt gemacht worden.

Halle (Saale), den 05.4.2019 — Siegel — Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 7. März 2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Halle (Saale), den 05.4.2019 — Siegel — Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 27. März 2019 geprüft. Das Ergebnis wird mitgeteilt.

Halle (Saale), den 05.4.2019 — Siegel — Oberbürgermeister

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

Halle (Saale), den 24.04.2019 — Siegel — Fachbereich Planen, Abt. Stadtvermessung

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.

Halle (Saale), den 25.04.2019 — Siegel — Fachbereich Planen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" bestehend aus Plan 1: der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und Plan 2: dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt.

Halle (Saale), den 15.4.2019 — Siegel — Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" bestehend aus Plan 1: der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und Plan 2: dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt.

Halle (Saale), den 15.4.2019 — Siegel — Oberbürgermeister

Den Beschluss, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" als Satzung zu erlassen, sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann auf Dauer eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.06.2019 im Amtsblatt Nr. 21 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung im Sinne des § 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) im Sinne des § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Weiterhin wurde auf die Rechtsfolgen nach § 9 Abs. 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) hingewiesen.

Die Satzung ist am 26.06.2019 in Kraft getreten.

Halle (Saale), den 30.06.2019 — Siegel — Oberbürgermeister

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zurzeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom 27. März 2019 der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 177 "Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

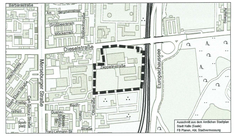
Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990
(PlanzV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Der Satzung ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt.

Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Rechtsnormen und normierten Rechtsquellen können im Stadtplanungsamt, im Technischen Rathaus, Hansering 15, im 5. Obergeschoss, Im Zimmer 519 eingesehen werden.



STADT HALLE (SAALE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße"

Vorhabenträger	Grundstücks GbR Globus Holding Leipziger Straße 8 68608 St. Wendel
Planungsbüro	IG ARCHITEKTEN GmbH 01277 Dresden, Dornblüthestraße 28 Tel.: 0351 - 3750 4184 Mail: info@ig-architekten.de
Aktualitätsstand der Planung	14.02.2019
Gemarkung	Halle
Flur	5
Maßstab	1 : 1000
Kartengrundlage	Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters Stadt Halle (Saale) Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.