

C. Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

1.1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ erfolgte, um die rechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines SB-Warenhauses zu schaffen.

Um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf geschützte Tierarten abschätzen und einen möglichen Ausgleich schaffen zu können, wurde beim Scoping-Termin am 19.01.2017 von der Unteren Naturschutzbehörde der Untersuchungsrahmen für die geschützten Tierarten festgelegt. Dabei wurde festgelegt, dass die Biotope und der vorhandene Gehölzbestand im Rahmen des Biotopbewertungsmodells Sachsen-Anhalt zu ermitteln sind und eine Eingriffsbilanzierung durchzuführen ist. Hinsichtlich des Artenschutzes fanden im Frühjahr und Sommer 2017 Erfassungen zu den Artengruppen Vögel und Fledermäuse sowie zur Zauneidechse statt.

Für die angefundene Zauneidechsenpopulation wurden im Ergebnis Ausgleichsbiotope im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen.

Ein weiterer Ausgleich von Eingriffen war nicht erforderlich, da das Plangebiet bereits zuvor soweit versiegelt war, dass keine Flächeneingriffe entstanden.

Zur Ermittlung, ob der durch das Vorhaben erzeugte zusätzliche Verkehr auf den umliegenden Straßen bewältigt werden kann, wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass rechnerisch der Knotenpunkt Merseburger Straße/Dieselstraße bereits im Bestand seine Leistungsgrenze erreicht hat. Mit Anpassungen der Lichtsignalanlageprogramme und der Spuraufteilungen kann der Knotenpunkt soweit ertüchtigt werden, dass er rechnerisch auch den Verkehr des Vorhabens mit bewältigen kann. An allen anderen Knotenpunkten liegen die zu bewältigenden Verkehrsmengen innerhalb der rechnerischen Kapazitäten.

Zur Ermittlung der Auswirkungen der vom Vorhaben ausgehenden Lärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Lärmimmissionen bestehen im Wesentlichen durch den durch das Vorhaben erzeugten Verkehr. Durch die bereits im Bereich der Gesundheitsgefährdung liegenden Verkehrslärmimmissionen der Dieselstraße war die angrenzende Wohnbebauung bereits wesentlich durch Lärm belastet.

Durch das Vorhaben wird an einzelnen Immissionspunkten (Dieselstraße 134-136) im Nachtzeitraum der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) erstmalig überschritten. Die Pegelzunahmen insgesamt liegen bei unter 1 dB und somit der Wahrnehmungsschwelle für das menschliche Ohr.

Aufgrund der durch das Vorhaben hervorgerufenen Zunahme der Verkehrslärmimmissionen und einer Überschreitung der Werte von 60 dB(A) durch den Beurteilungspegel in der Nacht an Teilen der Südfassade der Gebäude Dieselstraße 134 – 136 wurden vom Vorhabenträger

an diesem Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen (Einbau von Schallschutzfenstern) durchgeführt.

In der Stadtratssitzung am 30. Oktober 2013 wurde als Grundlage zur stadtverträglichen Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) beschlossen (Beschluss Nr. V/2013/11902). Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben müssen dahingehend geprüft werden, ob sie mit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept verankerten Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung vereinbar sind.

Ebenso sind die raumordnerischen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt zu beachten.

Die Planung entspricht grundsätzlich den Zielen der Raumordnung. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt wurde als städtebauliches Fachkonzept in die Planung eingestellt. Die städtebauliche Verträglichkeit des geplanten Vorhabens wurde gutachterlich nachgewiesen. Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche insgesamt und die Festsetzung von Obergrenzen für einzelne Sortimente und Sortimentsgruppen wird sichergestellt, dass die Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die weitere Entwicklung der städtischen Zentren und die Versorgung der Bevölkerung hat.

1.2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In den Stellungnahmen der *obersten Landesentwicklungsbehörde (Referat 44 des MLV)* wurde die Planung zuerst abgelehnt, da sie den Entwicklungszielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) entgegensteht und nicht mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Die Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung wurde ergänzt bzw. vertieft (vgl. dazu Pkt. 4.1.1 der Begründung). Es wurde nachgewiesen, dass das Vorhaben den landesplanerischen Vorgaben nicht entgegensteht.

Die gleichen Bedenken, dass das Vorhaben nicht mit den Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung vereinbar sind, wurde auch von mehreren Anwaltskanzleien, gutachterlich unterstützt, sehr umfangreich im Auftrag anderer lokaler Einzelhändler vorgebracht.

In diesen wiederholten Stellungnahmen wurden auch Bedenken bezüglich der Leistungsfähigkeit der angrenzenden Straßen vorgebracht.

Einzelne Bewohner der näheren Umgebung sorgten sich um zunehmenden Schleichverkehr durch ihre Wohnviertel.

Allen diesen Vorwürfen der Öffentlichkeit, dass das Vorhaben zu schädlichen Auswirkungen führen würde, wurde argumentativ begegnet.

Den sonstigen in der Beteiligung zu Details der Planung vorgebrachten Anregungen wurde im Wesentlichen gefolgt.

2. Wesentliche Auswahlgründe für den Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Als Planungsalternativen für das Vorhaben kommen hinsichtlich des Standortes zunächst die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiche und der Bestandsstandort des Marktbetreibers in Frage.

Am Bestandsstandort im Halleschen Einkaufspark konnte nach Aussage des Vorhabenträgers das neue Betriebskonzept mit unter anderen umfassender Eigenproduktion nicht realisiert werden.

In den zentralen Versorgungsbereichen oder anderen verfügbaren integrierteren Standorten standen keine ausreichenden Flächen für das flächenintensive Vorhaben zur Verfügung.

Um den Anbieter in der Stadt Halle halten zu können, wurde als Ausnahme vom Einzelhandelskonzept die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an der Dieselstraße als Sonderstandort ausgewiesen.