



# STADT HALLE (SAALE)

## Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt, 2. Änderung

### Begründung zur Satzung

01. Juni 2017

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

Planungsbüro:  
**BIELENBERG ARCHITEKTEN**  
Architektur + Städtebau  
Böhmische Straße 28  
01099 Dresden

## Inhaltsverzeichnis

<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, Teil A.....</b>	<b>4</b>
<b>1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB).....</b>	<b>4</b>
<b>2 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) .....</b>	<b>5</b>
2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet .....	5
2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs .....	5
<b>3 Planverfahren.....</b>	<b>5</b>
<b>4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>7</b>
4.1 Übergeordnete Planungen .....	7
4.1.1 Landes- und Regionalplanung .....	7
4.1.2 Flächennutzungsplanung.....	8
4.2 Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11, sowie §§ 136 bis 179 BauGB) .....	9
4.2.1 Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	9
4.2.2 Verkehrspolitisches Leitbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) .....	10
4.2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) .....	10
4.2.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	10
4.2.5 Energie- und Klimapolitisches Leitbild, Klimaschutzkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) .....	11
4.2.6 Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB).....	12
4.3 Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung .....	12
<b>5 Städtebauliche Bestandssituation.....</b>	<b>12</b>
5.1 Eigentumsverhältnisse.....	12
5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur .....	12
5.3 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung .....	12
5.4 Sonstige technische Infrastruktur.....	13
5.5 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten .....	13
5.6 Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten .....	13
<b>6 Planungskonzept.....</b>	<b>13</b>
6.1 Städtebauliches Zielkonzept .....	13
6.2 Freiraum- und Grünordnungszielkonzept .....	14
6.3 Verkehrliches Zielkonzept.....	14
6.4 Planungsalternativen .....	14
6.4.1 Gesamtstädtisch.....	14
6.4.2 Innerhalb des Plangebietes .....	14
<b>7 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>15</b>
7.1 Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO) .....	15
7.2 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen .....	15
7.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB).....	15
7.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 2a BauGB).....	18

7.2.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 2a BauGB) .....	19
7.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	20
7.2.5	Ggf. Begründung weiterer Festsetzungen, z. B. zu Nebenanlagen, Stellplätzen, Flächen mit besonderem Nutzungszweck, nicht überbaubare Flächen etc. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 - 10, 16, 22 - 26 BauGB) .....	20
7.3	Verkehrerschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	20
7.3.1	Äußere Erschließung .....	21
7.3.2	Innere Erschließung.....	21
7.3.3	Geh- und Radwege.....	22
7.3.4	Ruhender Verkehr .....	22
7.3.5	ÖPNV .....	23
7.4	Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 18 b, 20, 25, 26 (1a) BauGB) .....	23
7.5	Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 - 14 BauGB).....	24
7.6	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	24
7.7	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5, 6 BauGB).....	25
7.7.1	Kennzeichnungen (9 Abs. 5 BauGB) .....	25
7.7.2	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6 a BauGB) .....	25
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>26</b>
<b>9</b>	<b>Planverwirklichung</b> .....	<b>26</b>
<b>10</b>	<b>Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1 - 12 BauGB)</b> .....	<b>26</b>
10.1	Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1, 2, 3, 6 und 10 BauGB) .....	26
10.2	Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nrn. 4, 5 und 11 BauGB) .....	26
10.3	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....	27
10.4	Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) .....	27
10.5	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) .....	27
10.6	Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) .....	28
10.7	Belange des städtischen Haushaltes .....	28
	<b>Quellenangaben</b> .....	<b>29</b>

## Begründung

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

---

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

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung (§ 1 Abs. 8 BauGB).

##### *Planungsanlass*

Das Areal des heutigen Gewerbegebietes Halle-Neustadt diente während der Bauzeit des Stadtteils zu weiten Teilen als Plattenwerk und Versorgungsgebiet. In den 1990er Jahren wurde das Gesamtareal dann erstmals bauleitplanerisch gesteuert. In den 2000er Jahren erfolgte eine erste Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 1 weil die geplante Verlängerung der Weststraße als Autobahnzubringer einen anderen Verlauf nehmen sollte, die ursprünglich vorgesehene Straßenbahnerschließung nicht mehr realisiert werden sollte und damit auch das geplante Straßenbahndepot wegfallen konnte. Zudem waren einige Anpassungen für die Entwicklung der vorhandenen Gewerbebetriebe notwendig geworden. Dabei wurde insbesondere auf die Ausweisung eines möglichen reinen Gewerbebestandes Wert gelegt, um entsprechende Ansiedlungen innerhalb der Stadtgrenzen von Halle zu ermöglichen. Die bereits ansässig gewordenen Handelsbetriebe, wie Autohaus, Möbelmarkt und Baumarkt wurden festgeschrieben, um eine umfangreiche Ausweitung des Handels, insbesondere mit innenstadtrelevanten Sortimenten, an diesem Standort zu verhindern und ausschließlich Gewerbeansiedlungen vorzubehalten. Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes trat 2006 in Kraft. Im Zuge der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle wurde dieser Teil des Gewerbegebietes als Fachmarkttagglomeration ausgewiesen. Mittlerweile sind alle Gewerbeflächen belegt, wechseln aber in den Nutzungen je nach Wirtschaftslage der jeweiligen Eigentümer oder Betreiber. Durch den neu existierenden Starpark im Osten des Stadtgebietes an der BAB 14 können wenige, sehr streng gehaltene, Festsetzungen gelockert werden. Im Bereich des ehemaligen Bau- und Gartenfachmarktes wurde nach dessen Leerzug durch Insolvenz, der Immobilienbestand veräußert. Im Zuge dessen wurde die sich im Gewerbegebiet Halle-Neustadt befindliche Immobilie durch eine Möbelhandelskette erworben, die den Bestand in einen Möbelmarkt umnutzen möchte.

##### *Planungserfordernis*

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt wurde am 29.05.1996 als Satzung beschlossen (Beschlussnummer 96/I-20/373) und ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 20.09.1996 in Kraft getreten.

Für das Gewerbegebiet Halle-Neustadt besteht der gleichnamige Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung, der insgesamt auf einer Fläche von 118 ha eine gewerbliche Nutzung festsetzt (Satzungsbeschluss IV/2006/05584 vom 21.06.2006). Lediglich im Norden des Gewerbegebietes im Übergangsbereich zur Wohnstadt Halle-Neustadt wurden zwei Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel der Sortimente Möbel- und Teppichhandel festgesetzt. Auf zwei weiteren Grundstücken wurde entsprechend der vorhandenen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE 1) festgesetzt. In diesem sind Gewerbebetriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 - 4 BauNVO zulässig. Allgemein zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, allerdings nur in den nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten Baustoffhandel, Baumarkt, Gartencenter und Autohandel. Zudem können ausnahmsweise Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke zugelassen werden.

Die geplante Umnutzung des ehemaligen Baumarktes in ein Möbelhaus ist durch die Festsetzungen des bisher rechtswirksamen Bebauungsplanes nicht gedeckt. Somit wird, unter Berücksichtigung der Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle, welches zur Zeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes noch nicht vorlag, bei der nunmehr erforderlichen 2. Änderung des Bebauungsplans zukünftig auf den im Geltungsbereich der 2. Änderung befindlichen Grundstücken der großflächige nicht-zentrenrelevante Einzelhandel für die erforderlichen

Sortimente zugelassen werden. Entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist es Ziel, dass sich Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten in einer der definierten Fachmarkttagglomerationen ansiedeln (Grundsatz 3). Der Teilbereich des Gewerbegebietes Halle-Neustadt, in dem sich auch die betroffenen Grundstücke befinden, ist als Fachmarkttagglomeration dargestellt.

### *Planungsziele*

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:

- Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit dem Hauptsortiment Möbel sowie eines Bau- und Gartenmarktes nach § 11 Abs. 3 BauNVO,
- Begrenzung der Verkaufsfläche auf 7.000 m<sup>2</sup>,
- Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente,
- Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB,
- Umsetzung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB,
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB,
- Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB,
- Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Halle.

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

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

Das Gesamtgebiet des Bebauungsplans Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt befindet sich südlich der Eislebener Chaussee (B 80) im südwestlichen Bereich des Stadtteils Halle-Neustadt.

Der hier behandelte Teilbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans liegt im nordwestlichen Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans zwischen Zscherbener Landstraße und Porphyrstraße, westlich der Weststraße.

Das Plangebiet umfasst die Furstücke 7 und 8 der Flur 10 der Gemarkung Halle-Neustadt und hat eine Größe von ca. 2,6 Hektar.

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

Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße Zscherbener Landstraße, im Süden und im Westen durch die Porphyrstraße und im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 9 der Flur 10 der Gemarkung Halle-Neustadt begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung dargestellt.

## **3 Planverfahren**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30.09.2015 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt beschlossen.

Das Bauleitplanverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt wird als Teilgebietsänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB sind erfüllt.

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (Lage innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes) für die Wiedernutzbarmachung von Flächen.
- Es wird einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen.

- Der zulässige Größenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht.
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht relevant, da mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt keine wesentliche Abweichung von den Festsetzungen und den zulässigen Flächengrößen gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung getroffen werden sondern v. a. die Nutzungsart geändert wird.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Der Plangeltungsbereich liegt nicht in Natura 2000-Gebieten nach Bundesnaturschutzgesetz.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt hat in der Zeit vom 23. Januar 2017 bis 23. Februar 2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16. Dezember 2016 über die Planung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft. Berechtigte, abwägungsrelevante Einwände und Hinweise sind in die Unterlagen zum Satzungsbeschluss eingearbeitet worden.

In den Stellungnahmen der Träger öffentlichen Belange erfolgte eine grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung sowie einzelne Hinweise zur Ergänzung und Präzisierung der Begründung und zweier textlicher Festsetzungen (teilweise ehemaliges Bombenabwurfgebiet, geringfügige Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche für Bettwaren/Matratzen von 150 m<sup>2</sup> auf 200 m<sup>2</sup>, Begrenzung der Regenwassereinleitmenge, Aktualisierung der Aussagen zum ISEK, Präzisierung der Größe von Baumscheiben, Ergänzung der Begründung um Nachweisbedingungen für den Schallschutznachweis, zur Ausräumung eines Altlastenverdachts und um das Klimaschutzkonzept).

Nicht berücksichtigt wurde eine Stellungnahme zum Verlust einer Gewerbefläche. Das vom Stadtrat beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept weist diese Fläche als Teil einer Fachmarkttagglomeration für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten aus. Insofern wird mit dieser Änderung nur dieser Beschluss planungsrechtlich umgesetzt.

Ebenfalls nicht berücksichtigt wurde die Forderung nach der Pflicht zur Fassadenbegrünung, da die Ausgleichsproblematik schon im Ausgangsplan abschließend behandelt wurde. Eine solche Festsetzung würde auch eine Ungleichbehandlung gegenüber anderen Grundstücksbesitzern im Geltungsbereich des Ursprungsplanes darstellen. Weiterhin ist das vorhandene Gebäude, welches weitergenutzt werden wird, baulich/statisch nicht für eine Fassadenbegrünung ausgelegt.

Es wurde eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vorgebracht. Die Einwendung bezog sich auf die Befürchtung, dass es bei Schließung der Zufahrt Porphyrtstraße zum Zustellen von Grundstückszufahrten im Bereich der Zscherbener Landstraße durch Lieferfahrzeuge kommen kann. Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt, da in einer ergänzenden Stellungnahme nachgewiesen wurde, dass auf dem Grundstück genügend Abstellflächen für wartende Lieferfahrzeuge vorhanden sind.

Im Ergebnis der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange unter- und gegeneinander kann festgestellt werden, dass keine der vorgebrachten berücksichtigten Stellungnahmen die bisherigen Grundzüge der Planung in Frage stellen. Die einzuarbeitenden Änderungen dienen lediglich der Präzisierung schon dargestellter Sachverhalte in zwei textlichen Festsetzungen und der Begründung. Eine erneute Offenlage ist deshalb nicht erforderlich.

## 4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

### 4.1 Übergeordnete Planungen

#### 4.1.1 Landes- und Regionalplanung

- **Landesentwicklungsplan (LEP)**

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen und ist nach Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 12. März 2011 in Kraft getreten. [1]

Im LEP 2010 ist die kreisfreie Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum ausgewiesen (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. Sie sollen darüber hinaus als Verknüpfungspunkte zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen wirken. (Z 33)*

Auf Grund der zentralörtlichen Einstufung übernimmt die Stadt Halle (Saale) eine überörtliche Versorgungsfunktion und damit die Aufgabe, ihre innere Entwicklung sowie die ihres räumlichen Wirkungsbereiches voranzutreiben und sich als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort weiter zu entwickeln.

Folgende Ziele des LEP sind für die Teilgebietsänderung des Bebauungsplans Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt relevant:

- Ziel 46: *"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. (...)"*
- Ziel 47: *"Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen."*
- Ziel 48: *"Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte*
- 1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,*
  - 2. sind städtebaulich zu integrieren,*
  - 3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,*
  - 4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,*
  - 5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen."*

Eine Überprüfung des Vorhabens mit den Zielen des Landesentwicklungsplans 2010 Sachsen-Anhalt führt zu folgendem Ergebnis:

- Der Konzentrationsgrundsatz wird durch die Lage in einem Oberzentrum erfüllt.
- Das Kongruenzgebot wird vom Vorhaben ebenfalls deutlich eingehalten; ca. 87-88% des Umsatzes stammen aus dem Verflechtungsbereich des Oberzentrums Halle (Saale). Der Umsatzanteil von außerhalb des ermittelten Einzugsgebiets wird aufgrund der vorherrschenden Wettbewerbssituation ebenfalls vorwiegend durch Kunden aus dem Verflechtungsbereich des

Oberzentrums generiert. Vor diesem Hintergrund ist das Kongruenzgebot deutlich eingehalten.

- Die Maßgaben des Beeinträchtigungsverbotes werden erfüllt, da von dem Planobjekt keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen in Halle (Saale) oder in anderen Gemeinden ausgehen. Zentrale Versorgungsbereiche oder integrierte Nahversorgungsstandorte werden durch den geplanten Möbelmarkt kaum betroffen sein. Die verbrauchernahe Versorgung in der Standortgemeinde wird nicht beeinträchtigt. (vgl. vorliegendes Gutachten: *Städtebauliche Wirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Möbelmarktes in Halle (Saale) Neustadt*, Junker + Kruse, Februar 2016 [11] )
- Das Integrationsgebot wird formal nicht erfüllt, wenn Integration im Einzelhandelssinn als sehr enger räumlicher Bezug zu einer Wohnbebauung ausgelegt wird, so dass Einzelhandelsbetriebe fußläufig erreichbar sind. Der Standort ist als überwiegend autokundenorientierter Standort zu bewerten. Durch die Ausweisung einer Fachmarkttagglomeration in diesem Teilbereich des Gewerbegebietes Neustadt wird gezielt die Ansiedlung von Fachmärkten zur Versorgung des größten Stadtteils von Halle, der Neustadt, sowie der Gesamtstadt und der im westlichen Umland lebenden Bevölkerung von Halle, gefördert.  
Im städtebaulichen Sinn ist der Standort jedoch als integriert zu bewerten, da er in einem Innenbereich, also umgeben von Bebauung, liegt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Vorhaben den Zielen der Landesplanung nicht widerspricht. Die Nutzungsfestsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Ziele dieser übergeordneten Planungen, die u. a. vorsehen, dass die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen zur Stärkung der Wirtschaftskraft durch Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe geschaffen werden.

- **Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle)**

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten. [2]

Der Regionale Entwicklungsplan gibt unter Ziel 5.2.7 die raumordnerischen Vorgaben des LEP wieder:

*"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 und mittleren Stufe zu binden."*

Im Ordnungsraum Halle soll durch flächensparende Nachverdichtung eine weitere Zersiedlung der Landschaft vermeiden werden. Diesem Ziel wird mit der vorgesehenen Wiederbelebung einer gewerblichen Brachfläche entsprochen. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt steht daher im Einklang mit den Zielen der übergeordneten Landes- und Regionalplanung.

#### **4.1.2 Flächennutzungsplanung**

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Stadtrat der Stadt Halle(Saale) hat am 16. Juli 1997 mit Beschluss Nr. 97/I-33/681 den Flächennutzungsplan beschlossen. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 10.09.1998 ist der Flächennutzungsplan in Kraft getreten. [3]

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Halle(Saale) ist der von der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt betroffene Plangeltungsbereich als "Gewerbliche Baufläche" ausgewiesen.



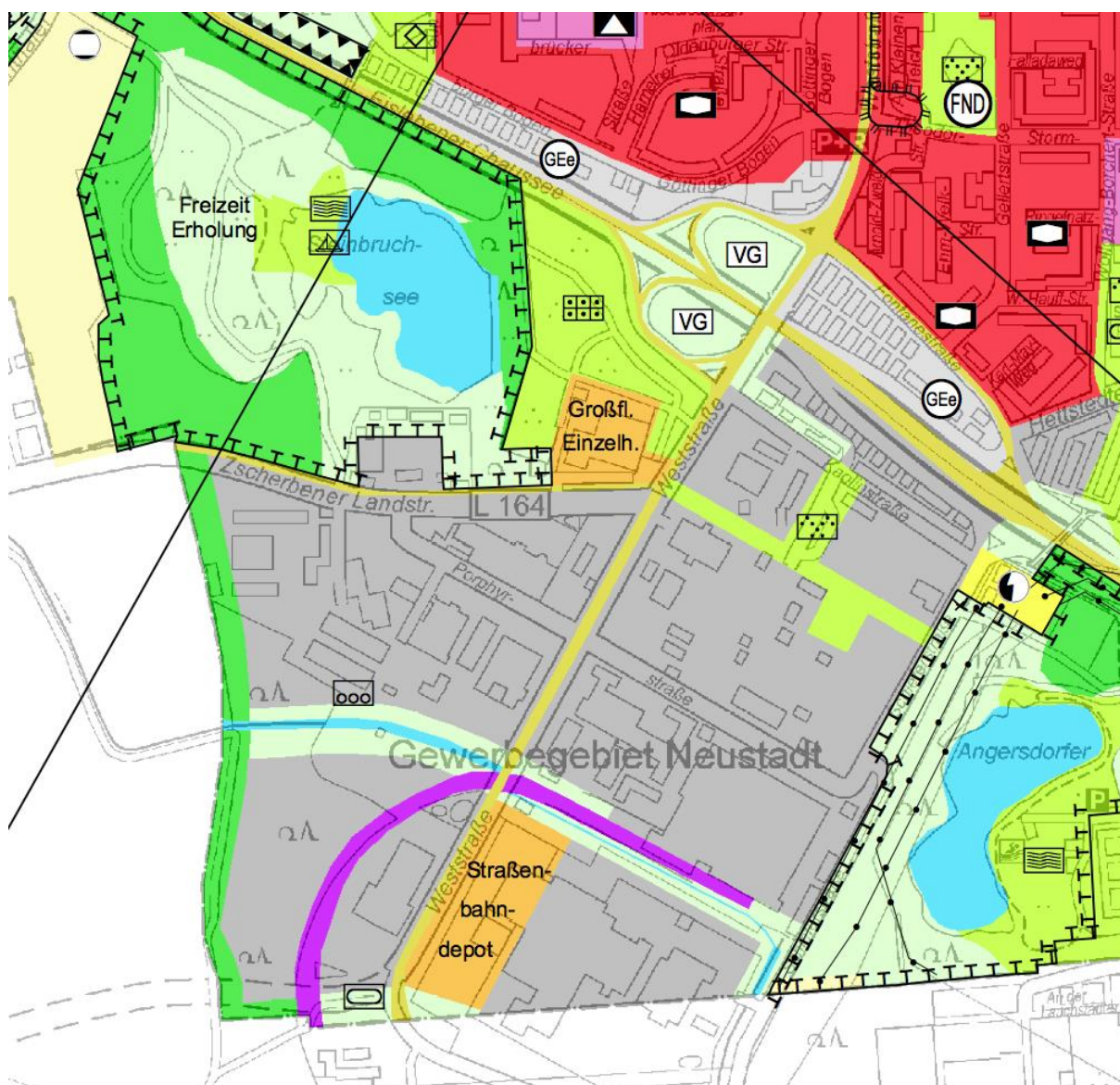


Abb.: Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans der Stadt Halle(Saale) [3]

Somit kann die Teilgebietsänderung des Bebauungsplans, die eine Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung “Großflächiger Einzelhandel” vorsieht, nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird jedoch nicht beeinträchtigt. Unter Anwendung von § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

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

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

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Halle (Saale) wurde in seiner Erstfassung im Jahr 1997 vorgelegt und im Jahr 2013 fortgeschrieben.

Für das Plangebiet sind, abgesehen von der Darstellung des Plangebietes als bebautem Gebiet, keine Detailinformationen bzw. konkrete Vorgaben oder Aussagen darin enthalten. Gleiches gilt für den Landschaftsplan der Stadt (Stand Vorentwurf, 1994).

Vorhandene Landschafts- und Naturschutzgebiete sind von der Teilgebietsänderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

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

Das Verkehrspolitische Leitbild der Stadt Halle (Saale) von 1997 trifft keine besonderen Zielaussagen für diesen Stadtbereich. [4] Die Zscherbener Landstraße und die Weststraße sind als wichtige Verkehrsstraßen gekennzeichnet.

Der Verkehrsentwicklungsplan 2025 der Stadt Halle (Saale) befindet sich in der Erarbeitung. [5]

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

Für die Stadt Halle (Saale) wurde 2007 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet [6]. Das ISEK stellt eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Im ISEK 2007 sind im gesamtstädtischen Leitbild das Gewerbe berührend die Profilierung der Stadt Halle als unternehmerfreundliche Stadt, als Stadt der Wissenschaften, der Hochtechnologie und der Innovation genannt. Das ISEK steht der gewerblichen Entwicklung an dieser Stelle nicht entgegen.

Analog wird das Gewerbegebiet Neustadt im „Räumlichen Leitbild Halle 2025 plus“ in Karte 3 (Wirtschaft/Gewerbe) als zu qualifizierende Bestandsstruktur dargestellt. [7]

In seiner Sitzung am 21. November 2012 hat der Stadtrat beschlossen das Integrierte Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2007 als „Integriertes Stadtentwicklungskonzept - ISEK Halle 2025“ fortzuschreiben (Vorlage: V/2012/10762). Damit reagiert die Stadt auf Herausforderungen wie demografischer Wandel, Klimaschutz und wirtschaftliche Notwendigkeiten. Mit zahlreichen Veranstaltungen und einer Online-Beteiligungsplattform wurde die Öffentlichkeit einbezogen.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28. September 2016 den Entwurf des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Halle (Saale) (ISEK Halle 2025) bestätigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. VI/2016/01733). Die öffentliche Beteiligung fand im Zeitraum vom 20. Oktober 2016 bis zum 2. Dezember 2016 statt. Nach Abwägung sowie ggf. Einarbeitung der eingegangenen Hinweise und Änderungsvorschläge in die abschließende Fassung des ISEK Halle 2025 soll diese im September 2017 durch den Stadtrat beschlossen werden.

Es sind keine Anzeichen erkennbar, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt im Widerspruch zum ISEK Halle 2025 stehen wird.

#### **4.2.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)**

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. Das Konzept wurde in der Stadtratssitzung am 30. Oktober 2013 (Beschluss-Nr. V/2013/11902) beschlossen. [10]

Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben, insbesondere von großflächigen Einzelhandelsbetrieben müssen dahingehend geprüft werden, ob sie mit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept verankerten Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung vereinbar sind.

Der angedachte Möbelmarkt mit maximal 7.000 qm Verkaufsfläche ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Als allgemeines Ziel für die Gesamtstadt wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept die gezielte und geordnete Entwicklung des großflächigen, auch des nicht-zentrenrelevanten, Einzelhandels festgelegt. Sinnvolle Standorte für solche Ansiedlungen sollten die drei bestehenden und im Konzept festgelegten Fachmarkttagglomerationen/Sonderstandorte sein, die heute schon überwiegend durch Fachmärkte geprägt sind: Das Gewerbegebiet Neustadt, der Standort Magdeburger Chaussee/Trothaer Straße und der Sonderstandort am Halleschen Einkaufspark als Bestandteil des Messe Handelszentrums.

Gemäß den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossenen Ansiedlungsgrundsätzen sollen Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an einem der drei definierten Fachmarkttagglomerationen/Sonderstandorte oder in zentralen

Versorgungsbereichen liegen. Die Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes an der Zscherbener Landstraße entspricht dem Grundsatz, solche Betriebe in einer der beiden Fachmarkttagglomerationen anzusiedeln.

Im Zuge der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde eine Prognose für die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume bis zum Jahr 2020 vorgenommen (siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Kapitel 7). Ausgehend von einer moderaten Entwicklung der Kaufkraftbindungsquoten für die einzelnen Bedarfssegmente, einem starken Rückgang der monetären Spielräume durch den (damals) prognostizierten Bevölkerungsrückgang von rund 8 % in der Stadt Halle (Saale) und Bevölkerungsrückgänge um rund 10 % im Saalekreis sowie eines weitgehend konstanten (inflationbereinigten) Kaufkraftniveaus der ortsansässigen Bevölkerung ergab sich in der Stadt Halle (Saale) über alle Warengruppen zukünftig kein wesentlicher potenzieller absatzwirtschaftlicher Spielraum bis zum Jahr 2020. Der gering angesetzte Spielraum verteilt sich sehr ungleich auf die einzelnen Warengruppen. Den größten Spielraum weisen die Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe und dort die Branche Baumarktsortimente auf. Darüber hinaus bestehen in den Warengruppen Wohneinrichtung, Möbel und Elektro/Leuchten Entwicklungsspielräume, da die Zentralitätskennziffern für das Oberzentrum Halle relativ niedrig waren (die Mehrzahl dieser Einrichtungen befindet sich im Umland).

Da das Kernsortiment von Möbelmärkten der nicht-zentrenrelevanten Sortimentsgruppe zuzuordnen ist, ist mit der Ansiedlung keine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt verbunden. Die im Möbelmarktsortiment enthaltenen zentrenrelevanten Randsortimente müssen allerdings durch Festsetzungen im aufzustellenden Bebauungsplan geregelt, d. h. begrenzt werden. Die verträgliche Größenordnung ergibt sich aus dem für das Vorhaben erstellten Gutachten. [11]

#### **4.2.5 Energie- und Klimapolitisches Leitbild, Kommunales Klimaschutzkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)**

Das "Energie- und Klimapolitische Leitbild der Stadt Halle (Saale)" [19], das im Dezember 2015 durch den Stadtrat beschlossen wurde, dient als Entscheidungs- und Planungshilfe für die Klimaschutzstrategie der Stadt. Verankert im "Integrierten Kommunalen Klimaschutzkonzept" [18] konzentriert sich die Strategie auf die sechs Handlungsfelder: Stadtentwicklung, private Haushalte, lokales Gewerbe, kommunale Einrichtungen, Energieversorgung und Verkehr.

Mit dem Ziel die Möglichkeiten zur CO<sub>2</sub>-Einsparung auch in der Bauleitplanung auszuschöpfen wird ausgeführt: *"Über die Bauleitplanung kann eine Kommune energieeffizientes Bauen und den Einsatz erneuerbarer Energien oder emissionsärmerer Energieträger (Fernwärme) fördern. Kompaktbauweise, Gebäudeausrichtung und Dachneigung sind Aspekte, die in einem Bebauungsplan berücksichtigt werden können. Ferner kann die Bauleitplanung die Begrünung von Dächern und Fassaden vorschreiben und den Grad der Versiegelung beeinflussen ..."* [18]

Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept Halle (Saale), S. 140

Zur Kühlung des Stadtgebietes und als Reaktion auf mögliche Auswirkungen des Klimawandels (Hitzewellen, Starkregenereignisse) ist *"bei den Maßnahmen zur weiteren Begrünung der Stadt (...) im Besonderen darauf zu achten, dass der existierende Baumbestand soweit möglich erhalten bleibt und Fällungen ausgeglichen werden."* [18]

Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept Halle (Saale), S. 143

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt werden, soweit wie möglich, die Ziele des Klimaschutzes berücksichtigt (s. Festsetzungen zur Grünordnung). Da hier jedoch eine Teilgebietsänderung eines rechtsgültigen Bebauungsplans erfolgt, können davon abweichende stark reglementierende Festsetzungen nicht getroffen werden, da diese eine Ungleichbehandlung der betroffenen Flurstücke gegenüber den anderen Grundstücksbesitzern im Gesamtbebauungsplan bedeuten würde. Weiterhin wird mit dem Änderungsverfahren eine angemessene Nachnutzung des bestehenden Gebäudes angestrebt, wodurch einige klimabeeinflussende Parameter bereits gesetzt sind. Die Umnutzung trägt jedoch entscheidend zur Ressourcenschonung bei. Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zu den klimapolitischen Zielen der Stadt Halle (Saale).

#### **4.2.6 Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB)**

Belange des besonderen Städtebaurechts wie z. B. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§ 136 BauGB), städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§ 165 BauGB), Stadtumbaumaßnahmen (§§ 171a, 171b BauGB), soziale Stadt (§ 171e BauGB), Erhaltungssatzungen und städtebauliche Gebote (§ 172 und §§ 176-179 BauGB) werden nicht berührt.

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

Die Gebäude des ehemaligen Bau- und Gartenfachmarkts stehen nach Insolvenz der Firma Max Bahr seit März 2014 leer. Eine geplante Umnutzung in einen Möbelmarkt ist durch die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans nicht gedeckt. Daher wird dieser in dem betroffenen Teilbereich geändert.

Der Teilbereich des Gewerbegebiets, in dem die entsprechenden Flurstücke liegen, ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle(Saale) als Fachmarkttagglomeration ausgewiesen. Auf dem Sonderstandort ist großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanter Sortimentsstruktur vorgesehen mit Profilierung als Angebotsstandort Möbel, Bau- und Gartensortimente.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen.

### **5 Städtebauliche Bestandssituation**

#### **5.1 Eigentumsverhältnisse**

Der Immobilienbestand eines ehemaligen Bau- und Gartenfachmarkts ist nach Insolvenz des Alteigentümers veräußert worden. Die betroffenen Flurstücke wurden einschließlich des Gebäudebestands durch eine Möbelhandelskette erworben, die den Bestand nach wenigen baulichen Änderungen in einen Möbelmarkt umnutzen möchte. Es befinden sich keine Flurstücke anderer Eigentümer im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans.

#### **5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur**

Die von der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt betroffenen Flurstücke sind bebaut und wurden bis zur Insolvenz der Firma Max Bahr als Baumarkt genutzt. Die gesamte Infrastruktur mit PKW-Stellplätzen, Andienungsbereich, Werbepylon, Einfriedung etc. ist noch vorhanden.

Der Gebäudebestand gliedert sich in einen Hauptbaukörper, ein Gartencenter sowie ein überdachtes Freilager. Als Gesamtverkaufsfläche werden 9.393 qm, aufgeteilt in Baumarkt mit 8.036 qm und Gartencenter mit 1.357 qm angegeben (s. Nachtrag zum Bauantrag von 1999/2000).

Im Wesentlichen sind die baulichen Anlagen eingeschossig ausgebildet, lediglich im nordöstlichen Bereich des Hauptbaukörpers ist eine kleine Teilfläche zweigeschossig mit internen Personalmräumen angeordnet. Für Kunden und Mitarbeiter sind 265 PKW-Stellplätze vorhanden.

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine eingetragenen Kulturdenkmale. Soziale Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kitas oder sonstige soziale Einrichtungen sind weder im Plangeltungsbereich noch in der unmittelbaren Umgebung vorhanden.

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

Das Grundstück des ehemaligen Baumarktes ist vollständig erschlossen. Die Zscherbener Landstraße, an der die beiden PKW-Zufahrten liegen, ist als leistungsfähige Sammelstraße ausgebaut. Die kleinere Porphyrtstraße, in die derzeit die Ein- und Ausfahrten für Anlieferung/Abholung münden, ist für den LKW-Verkehr ausgelegt. Beide Erschließungsstraßen sind über leistungsfähige Knoten mit der östlich des Planbereichs gelegenen Hauptnetzstraße (Weststraße L164n) verbunden, die als Autobahnzubringer fungiert.

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

Leitungen der Ver- und Entsorgung liegen am Baugrundstück an. Aufgrund der Vornutzung kann davon ausgegangen werden, dass diese auch für die angestrebte Wiederbelebung und Nutzung als Möbelmarkt ausreichend dimensioniert sind.

#### **5.5 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten**

Die Baufläche ist von einem schmalen Grünstreifen umgeben, der sich im nordöstlichen Bereich zu einer kleinen dreiecksförmigen Grünfläche ausdehnt. Ursprünglich gärtnerisch gestaltet stellt sich die Fläche heute als stark verwildert und mit Wildwuchs durchsetzt dar, bietet damit jedoch auch Lebensraum für Tiere.

Im Bereich der PKW-Stellplätze befinden sich darüber hinaus kleinere Vegetationsflächen mit bodenbedeckender Vegetation, in die rasterartig Baumstandorte integriert sind. Im Übrigen sind die Freiflächen weitgehend mit Betonpflastersteinen bedeckt und versiegelt.

#### **5.6 Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten**

Insgesamt ist der Plangeltungsbereich aufgrund seiner Vornutzung verkehrlich und medientechnisch gut erschlossen. Der vorhandene Gebäudebestand ist augenscheinlich im relativ guten Zustand und kann nach moderaten Umbau- und Sanierungsarbeiten für die angestrebte Nachnutzung weitgehend erhalten bleiben. Bauliche Ergänzungen sind nach Rückbau des Glasbaus (Gartencenter) und des überdachten Freilagers im westlichen Teil des Plangeltungsbereichs realisierbar. Auch die zahlreichen PKW-Stellplätze können einschließlich Fahrgassen und Vegetationsinseln im Bestand gesichert werden.

Aufgrund des fortgeschrittenen Aufwuchses des Baumbestands sollte dieser so weit wie möglich erhalten bleiben und durch geeignete Baumpflegemaßnahmen gesichert werden.

### **6 Planungskonzept**

#### **6.1 Städtebauliches Zielkonzept**

Mit der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt als Teilgebietsänderung wird das Ziel verfolgt, durch Wiedernutzung der bestehenden Baulichkeiten eine städtebaulich unbefriedigende Situation zu beheben und durch Beseitigung des Leerstands das Gewerbegebiet Neustadt insgesamt zu beleben sowie die ausgewiesene Fachmarkttagglomeration zu stärken.

Entsprechend des Aufstellungsbeschlusses zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt vom 30.09.2015 (Vorlage: VI/2015/00940) ist die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit dem Hauptsortiment Möbel sowie eines Bau- und Gartenmarktes beabsichtigt. Bezüglich der Größe der Verkaufsflächen und der Zulässigkeit zentrenrelevanter Randsortimente sind, unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale), konkrete Vorgaben formuliert. Weiterhin wird das Ziel der Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der qualitativen Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung und damit der Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Halle verfolgt.

Die angestrebte Nachnutzung durch ein Möbelhaus muss im Einklang mit den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) stehen. Dazu sind die zulässigen Verkaufsflächen des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels und besonders die der zentrenrelevanten Randsortimente durch entsprechende Festsetzungen zu beschränken. Um negative versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen auszuschließen wurde verfahrensbegleitend ein entsprechendes Gutachten ("Städtebauliche Wirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Möbelmarktes in Halle (Saale) Neustadt" [11]) erstellt. Die Festsetzungen zu Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen berücksichtigen die Empfehlungen des Gutachtens.

## **6.2 Freiraum- und Grünordnungszielkonzept**

Um einen größtmöglichen Ausgleich zum hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet zu schaffen sind bestehende Grünstrukturen, insbesondere die Gehölzbestände, zu erhalten und durch entsprechende Festsetzungen zu sichern. Grundsätzlich müssen alle nicht überbauten unversiegelten Flächen gärtnerisch gestaltet werden.

## **6.3 Verkehrliches Zielkonzept**

Das Grundstück wurde bisher sowohl über die Porphyrstraße als auch über die Zscherbener Landstraße erschlossen. Die Planung zur Umnutzung des Bestandes sieht eine Verlegung der Anlieferung in die Zscherbener Landstraße vor, so dass die ausschließliche Erschließung nunmehr über die Zscherbener Landstraße erfolgen soll. Durch die Ansiedlung eines Möbelmarktes bei Beibehaltung der Verkaufsfläche kann unter Umständen ein geringerer Verkehr als bei einem Baumarkt mit Garten-Center generiert werden. Um dies zu konkretisieren wurde zu einem frühen Zeitpunkt des Planverfahrens eine Einschätzung zum Verkehrsaufkommen vorgenommen. [13]

## **6.4 Planungsalternativen**

### **6.4.1 Gesamtstädtisch**

Bezüglich der Einordnung der beabsichtigten Nutzung im Stadtgebiet können Planungsalternativen nicht aufgezeigt werden, da mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt u.a. das Ziel verfolgt wird, gerade an diesem Standort den bereits über Jahre andauernden Leerstand der Gewerbeimmobilie durch geeignete Nachnutzung zu beseitigen. Damit verbunden ist das Interesse sowohl die Fachmarkttagglomerationen Gewerbegebiet Neustadt wie auch die überörtliche Versorgungsfunktion der Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum zu stärken.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird aus städtebaulicher Sicht angestrebt, bereits versiegelte und gut erschlossene Brachflächen einer neuen geeigneten und gebietsverträglichen Nutzung zuzuführen. Die Planung dient außerdem einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen.

Aufgrund der guten Verkehrsanbindung, der weitgehend konfliktfreien städtebaulichen Situation ohne Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen, der Übereinstimmung mit den Zielen der übergeordneten Landes- und Regionalplanung und des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bietet der Standort ideale Voraussetzungen für die vorgesehene Ansiedlung des Möbelmarktes.

Die betroffenen Flurstücke wurden nach Insolvenz des Alteigentümers durch eine Möbelhandelskette erworben, die den Bestand nach baulichen Änderungen als Möbelmarkt nutzen möchte.

### **6.4.2 Innerhalb des Plangebietes**

In Bezug auf die Planinhalte, (besonders Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet) bestehen ebenfalls keine sinnvollen Alternativen, da gemäß § 11 BauNVO großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können (...) außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Solche Auswirkungen sind in der Regel bei Betrieben anzunehmen, deren Geschossfläche 1.200 qm überschreitet.

Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen der vorgesehenen Ansiedlung auf die Stadt und das regionale Einzugsgebiet wurden gutachterlich untersucht [11]. Unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Gutachtens können negative Auswirkungen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden alternativ geprüft. Aufgrund der Bestandssituation mit hohem Versiegelungs- und Bebauungsgrad und der beabsichtigten weiteren Nutzung der Infrastruktur kann eine geringere Grundflächenzahl (GRZ) als 0,75 nicht festgesetzt werden. Sie bleibt jedoch unter der nach Baunutzungsverordnung möglichen Obergrenze von 0,8



und orientiert sich an diesbezüglichen Festsetzungen wie sie im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt mit seiner 1. Änderung getroffen wurden.

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

Nachfolgend werden die gemäß § 9 BauGB aus städtebaulichen Gründen getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans erläutert und näher begründet. Dabei wird insbesondere auf die unter § 9 Abs. 1 BauGB normierten festsetzungsfähigen Inhalte in Verbindung mit entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung Bezug genommen.

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

Ausgehend vom rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt in seiner 1. Änderung werden hier lediglich die von der 2. Änderung (Teilgebietsänderung) betroffenen und durch den festgesetzten räumlichen Geltungsbereich begrenzten Änderungen behandelt. In den übrigen Bereichen bleiben die getroffenen Regelungen des Bebauungsplans in seiner 1. Änderung weiterhin gültig.

Die Festsetzungen orientieren sich an § 9 Abs. 1 BauGB mit den aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalten eines Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung. Sie stehen weiterhin im Einklang mit bestehenden Planungen der Stadt Halle (Saale), insbesondere dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie der Fachmarkttagglomeration Gewerbegebiet Neustadt. Diese Festsetzungen sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig.

Grundlagen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind darüberhinaus der Bestand an Gebäuden, Infrastruktur und Grünanlagen sowie die Strukturplanung der vorgesehenen Nutzung als Möbelhaus.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt wird das Ziel verfolgt den betreffenden Planbereich (derzeit Gewerbegebiet für Betriebe nach § 8 Abs. 2 Nrn. 1 - 4 BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Baustoffhandel, Baumarkt, Gartencenter und Autohandel) als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. der funktionalen Ausrichtung der Fachmarkttagglomeration Gewerbegebiet Neustadt auszuweisen. Damit verbunden sind planungsrechtlich notwendige Begrenzungen zulässiger Verkaufsflächen sowie Beschränkungen für einzelne Warengruppen.

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

In der Planzeichnung ist der planerische Umgriff der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt dargestellt sowie die Art der baulichen Nutzung durch entsprechende Planzeichen der Planzeichenverordnung (PlanzV) gekennzeichnet. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgen über die eingefügte Nutzungsschablone (Bauweise, Grundflächenzahl, zulässige Gebäudehöhe). Überbaubare Grundstücksflächen, auch für den Werbepylon, sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen (Baufelder) ausgewiesen. Darüber hinaus sind Festsetzungen zur Grünordnung (Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) räumlich verortet.

Mit den zeichnerischen Festsetzungen (Teil A) sind, in Verbindung mit den Textlichen Festsetzungen (Teil B), die Planungsabsichten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt hinreichend definiert.

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

*TF 1.1 In dem mit SO festgesetzten Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Möbel- oder Bau- oder Gartenmarktsortimente zulässig. Zusätzlich zulässig sind integrierte gastronomische Einrichtungen.*

*Die Verkaufsfläche darf insgesamt 7.000 qm nicht überschreiten. Davon dürfen maximal 700 qm auf zentrenrelevante Nebensortimente gemäß "Hallesche Sortimentsliste" entfallen.*

*- "Hallesche Sortimentsliste" - Auszug aus Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale) -*

Die ausgewiesene Fläche ist als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Einzelhandel (EZH) festgesetzt. Nach § 11 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig, insbesondere wenn sie sich nach Art, Lage und Umfang auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. Solche Auswirkungen sind nach § 11 Abs. 3 BauNVO in der Regel bei Betrieben anzunehmen, deren Geschossfläche 1.200 qm überschreitet.

Der Standort Gewerbegebiet Halle-Neustadt befindet sich nicht im zentralen Versorgungsbereich von Halle (Saale), jedoch in der Fachmarkttagglomeration Gewerbegebiet Neustadt, die einen Sonderstandort für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanter Sortimentsstruktur darstellt. Ausgewiesen ist die Profilierung als Angebotsstandort Möbel, Bau- und Gartenmarktsortimente. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt wird der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale) [10] als Fachmarkttagglomeration Gewerbegebiet Neustadt aufgezeigten Entwicklungsoption entsprochen und ausschließlich diese Nutzung zugelassen.

Gastronomische Einrichtungen sind in großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, insbesondere in Möbelmärkten, branchentypisch. Da sich Besucherinnen und Besucher i.d.R. längere Zeit im Objekt aufhalten, ist es geboten eine gastronomische Einrichtung mit ihren notwendigen Küchen- und Vorbereitungsbereichen als angemessenen Ort zur leiblichen Stärkung zuzulassen. Die Einrichtung dient darüber hinaus auch der Versorgung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Andere gastronomische Einrichtungen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Im Ergebnis eines verfahrensbegleitend erstellten Gutachtens "Städtebauliche Wirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Möbelmarktes in Halle (Saale) Neustadt" [11] wird bestätigt, dass bei einer Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche auf ca. 7.000 qm negative versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO weder in der Stadt Halle (Saale) noch in den Umlandkommunen zu erwarten sind.

Kompatibel mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Halle (Saale) kann das Planvorhaben jedoch nur sein, wenn die zentrenrelevanten Nebensortimente auf eine maximale Verkaufsfläche von 700 qm beschränkt werden. Im geplanten Einzelhandelsvorhaben werden in Übereinstimmung mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Halle (Saale) vorwiegend nicht-zentrenrelevante Sortimente geführt. Die Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente wird auf 10%, max. 700 qm beschränkt.

Zusätzlich werden Beschränkungen der Verkaufsflächen für einzelne Warengruppen empfohlen.

*TF 1.2 Als Verkaufsflächen sind beim Möbelmarkt ausschließlich folgende zentrenrelevante Nebensortimente mit den angegebenen maximalen Verkaufsflächen zulässig:*

- |  |      |        |
|--|------|--------|
| - Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren | max. | 300 qm |
| - Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe       | max. | 250 qm |
| - Wohndekorationsartikel                     | max. | 300 qm |

*In der Summe darf die Maximalfläche von 700 qm für zentrenrelevante Nebensortimente nicht überschritten werden.*

*Als Verkaufsflächen sind beim Möbelmarkt folgende nicht-zentrenrelevante Sortimente mit den angegebenen maximalen Verkaufsflächen zulässig:*

- |                                  |      |          |
|----------------------------------|------|----------|
| - Möbel,                         | max. | 5.200 qm |
| - Lampen, Leuchten, Leuchtmittel | max. | 450 qm   |
| - Bettwaren / Matratzen          | max. | 200 qm   |
| - Teppiche                       | max. | 450 qm   |

*In der Summe darf die Gesamtverkaufsfläche von 7.000 qm (unter Einschluss der Verkaufsflächenanteile für die oben genannten zentrenrelevanten Nebensortimente von maximal 700 qm) nicht überschritten werden.*



In nachfolgender Tabelle werden die zulässigen Waren- und Sortimentsgruppen näher spezifiziert.

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Erläuterung
<b>Überwiegend langfristige Bedarfsstufe</b>		
Möbel	Möbel	Antiquitäten, Bad-, Büro, Küchen- und Wohnmöbel, Gartenmöbel / Polsterauflagen, Lattenroste; Küchenmöbel inkl. Elektroein- und -anbaugeräte*
GPK / Haushaltswaren	GPK / Haushaltswaren	<b>GlasPorzellanKeramik</b> (keramische Erzeugnisse und Glaswaren wie Geschirr aus Porzellan, Steingut, Steinzeug und Glas). Haushaltswaren (Besen und Bürstenware, Besteck, Eimer, Kehrblech, Küchenartikel, Küchen- und Haushaltsbehälter, Messbecher, Messer, Pfannen, Scheren, Töpfe, Wäscheständer und -körbe, Kerzen, Servietten u.a.). KEIN GPK: Blumentöpfe und Vasen = Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor); Terrakotta, Übertöpfe u. Pflanzschalen für Außen = Gartenartikel und -geräte.
Elektro / Leuchten	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel	Wohnraumleuchten wie Wand-, Decken-, Stand- und Tischleuchten inkl. Zubehör
Wohneinrichtung	Bettwaren / Matratzen	Schlafdecken, Ober- u. Unterbetten, Kopfkissen, Steppdecken, Bettfedern, Daunen, Matratzenschoner); Matratzen; [Lattenroste = Möbel]
	Teppiche	NUR abgefasste Einzelteppiche wie Perser, Brücken, Läufer, Matten oder Vorleger. Teppichböden zum Verlegen (Rollware) = bau-marktspezifisches Sortiment (Bodenbeläge)
	Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	Bettwäsche, Haus- und Tischwäsche (darunter Hand-, Bade-, Geschirr- u. Gläsertücher, Tischdecken und -tücher), Zubehör für Gardinen und Dekostoffe, Vorhänge, Stuhl- und Sesselauflagen, dekorative Decken und Kissen
	Wohndekorationsartikel**	Kunstgewerbliche Artikel/Erzeugnisse, Bilder, Bilderrahmen, Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen und -pflanzen. KEIN GPK/Haushaltswaren
<p>* der Verkauf von Elektrogroß- und Elektrokleingeräten ist ausschließlich im Zusammenhang von Küchen(-möbeln) möglich, sofern diese als Ein- und Anbaugeräte in Möbelstücke integriert sind und nicht auf einer separaten Verkaufsfläche angeboten werden</p> <p>** im Rahmen der Überarbeitung des Sortimentschlüssels haben sich teilweise Änderungen in den Bezeichnungen ergeben; Wohndekorationsartikel entsprechen den in der Halleschen Sortimentsliste aufgeführten Wohneinrichtungsartikeln</p>		

Abb.: Tabelle 9 aus Gutachten, S. 47/48 [11]

Mit den spezifischen Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung zur Art der baulichen Nutzung wird den Empfehlungen des Gutachtens gefolgt.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt in der Fassung der 1. Änderung ist der betreffende Planbereich als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit folgenden zusätzlich

zulässigen Nutzungen ausgewiesen:

- *Einzelhandelsbetriebe in den nicht innenstadtrelevanten Branchen Baustoffhandel, Baumarkt, Garten-Center und Autohandel.*

Begrenzungen zulässiger Verkaufsflächen sind ebenso wie qualitative und quantitative Begrenzungen zentrenrelevanter Randsortimente bisher nicht verankert. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt durch die entsprechenden Festsetzungen eine notwendige Korrektur unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Halle (Saale). Die Änderung von Gewerbegebiet (GE) in Sondergebiet (SO) als Standort für großflächigen Einzelhandel entspricht der funktionalen Ausrichtung der Fachmarkttagglomeration Gewerbegebiet Neustadt.

Die Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau (IHK) hat in ihrer Stellungnahme vom 14. Februar 2017 zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Gewerbegebiet Neustadt" darauf hingewiesen, dass in der Festsetzung zur Bebauungsplan-Änderung (Entwurf) bezüglich zulässiger zentrenrelevanter Randsortimente eine Differenz von 50 qm zwischen der Summe der Verkaufsflächen hier aufgelisteter Sortimente und der grundsätzlich zulässigen Verkaufsfläche besteht. Mit Schreiben vom 16. September 2016 [12a] wurde durch den Gutachter *Junker + Kruse Stadtforschung Planung* bestätigt, dass durch eine geringfügige Erweiterung der jeweiligen nicht-zentrenrelevanten Sortimente (Möbel, Lampen/Leuchten, Bettwaren/Matratzen, Teppiche) um ca. 50 bis 100 qm keine zusätzlichen relevanten Auswirkungen zu erwarten sind. Zur Klarstellung und um die zulässige Nutzung vollständig und überprüfbar zu regeln, wurde die zulässige max. Verkaufsfläche für die nicht-zentrenrelevante Sortimentgruppe Bettwaren/Matratzen von 150 qm im Entwurf auf 200 qm in der Satzungsfassung angehoben.

*TF 1.3 Ein Werbepylon ist innerhalb des in der Planzeichnung mit "Pylon" gekennzeichneten Baufeldes mit einer Höhe bis zu 124,50 m ü. NHN zulässig.*

Der vorhandene Werbepylon im Plangebiet kann in seiner Lage und Dimension grundsätzlich erhalten bleiben. Ein Austausch der vorhandenen Werbeflächen am Pylon ist entsprechend geänderter Eigentumsverhältnisse und der vorgesehenen Nutzungsänderung zulässig.

Verfahrensbegleitend wurde die Höhe des Werbepyloons mit 124,50 m ermittelt und der Standort eingemessen. Mit der getroffenen Festsetzung wird eine weitere Nutzung unter Berücksichtigung geänderter Randbedingungen planungsrechtlich gesichert.

### **7.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 2a BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt durch:

- Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
- Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

Auf Festsetzungen von Geschossflächenzahl (GFZ) und Baumassenzahl (BMZ) wird verzichtet, da aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der festgesetzten maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen die planerisch angestrebte Baustruktur unter Berücksichtigung des Gebäudebestands hinreichend definiert ist.

#### *Grundflächenzahl (GRZ)*

Nach § 17 BauNVO gilt für Sonstige Sondergebiete eine Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Abweichend von dieser Obergrenze wird für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt eine Grundflächenzahl von 0,75 festgesetzt. Diese Festsetzung wird begründet mit dem Planungsziel im Maß der baulichen Nutzung zwischen den nördlich angrenzenden Gebieten (festgesetzte GRZ 0,7) und den südlichen Gebieten (festgesetzte GRZ 0,8) zu vermitteln und somit ausreichend Flächen für eine stärkere Durchgrünung zu schaffen.

Da der rechtsgültige Bebauungsplans Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt mit seiner 1. Änderung im

entsprechenden Planteil eine GRZ von 0,8 festgesetzt hat, ist hiermit eine geringere Flächennutzung bzw. -versiegelung verbunden. Diese Flächen sind entsprechend weiterer Festsetzungen gärtnerisch zu gestalten bzw. als Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert.

#### *Höhe der baulichen Anlagen*

Zur Umsetzung des städtebaulich-architektonischen Konzeptes werden Festlegungen der zulässigen Höhen baulicher Anlagen getroffen. Die zulässigen Gebäudehöhen werden als absolute Höhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Das zulässige Maß der Oberkante der Gebäude (ca. 15 m über Gelände) orientiert sich am Bestand und ermöglicht eine gebietsverträgliche Entwicklung.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt mit seiner 1. Änderung sind Hochregallager von bis zu 40 m Höhe zulässig. Dies wird für den von der 2. Änderung betroffenen Geltungsbereich in dieser Dimension nicht zugelassen. Damit bleibt die zulässige Höhe der baulichen Anlagen insgesamt deutlich unter der bisher zulässigen Höhe. Eine weitere Differenzierung in ein nördliches und ein südliches Teilgebiet des Geltungsbereichs ist somit für eine städtebaulich geordnete Höhenentwicklung der Baukörper nicht notwendig.

Die weitere Nutzung des vorhandenen Werbepylons soll am derzeitigen Standort in seiner Dimension erhalten bleiben. Die hier festgesetzte zulässige Höhe (124,50 m ü. NHN) entspricht dem Bestand (ca. 30 m über dem anstehenden Gelände).

*TF 2.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Anlagen (wie Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Telekommunikationsanlagen) und Anlagen für die Gewinnung von alternativen Energien bis zu einer Höhe von 3,50 m überschritten werden.*

Die Festsetzung zur Zulassung von Dachaufbauten auf dem Gebäude wird getroffen, um betriebsbedingt notwendige Funktionen (technische Anlagen, Treppenanlagen/Aufzüge etc.) oder auch die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen zu ermöglichen. Gleichzeitig wird die zulässige Höhe dieser Aufbauten begrenzt.

#### *TF 2.2 Abstandsflächen*

*Für die Tiefe der Abstandsflächen genügt abweichend von § 6 Abs. 5 BauO LSA 0,2 H, mindestens jedoch 3,00 m.*

Trotz geplanter Nutzungsänderung soll das Bestandsgebäude des ehem. Max Bahr Baumarktes in weiten Teilen erhalten werden. Aufgrund der Festsetzung als Gewerbegebiet waren nach BauO LSA Abstandsflächen von 0,2 H einzuhalten. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird das Gebiet als Sondergebiet festgesetzt. Damit wären, ohne gesonderte Festsetzung, Abstandsflächen von 0,4 H erforderlich. Mit Bezug auf § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird die Tiefe der Abstandsflächen mit 0,2 H, mind. jedoch 3,00 m festgesetzt. Dies entspricht der bisherigen Zulässigkeit und sichert den Erhalt des Bestandsgebäudes. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da sich an der bisherigen Situation zum Nachbargrundstück (Abstand vorhandenes Gebäude zur Grundstücksgrenze von 5,00 m) nichts ändert.

#### **7.2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 2a BauGB)**

*TF 3 Als Bauweise ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb des in der Planzeichnung durch Baugrenzen gekennzeichneten Baufeldes sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Im übrigen gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.*

Mit Bezug auf § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Plangebiet eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Damit wird die planerische Voraussetzung für die Zulässigkeit von Gebäuden mit einer Kantenlänge von über 50 m geschaffen, die nach § 22 Abs. 2 BauNVO bei der offenen Bauweise ansonsten ausgeschlossen wären. Für den wirtschaftlichen Betrieb der

angestrebten Nutzung ist dies unumgänglich, entspricht ansonsten auch der Bestandssituation, die in ihrer Längenausdehnung nicht grundsätzlich verändert werden soll.

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

Durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO wird ein Baufeld mit einer Länge von 186,50 m und einer Tiefe von ca. 65 m ausgewiesen, das in seiner Ausdehnung grundsätzlich dem Charakter der Bebauung der näheren Umgebung entspricht.

Die Dimensionierung des Baufeldes berücksichtigt den Gebäudebestand, räumt jedoch einen beabsichtigten und städtebaulich vertretbaren Entwicklungsspielraum ein. Damit wird eine Grundstücksnutzung rechtlich gesichert, die sich am Bestand orientiert und gleichzeitig dem vorhandenen erhaltenswerten Baumbestand Rechnung trägt.

Mit der Festsetzung wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt in der Fassung der 1. Änderung keine zusätzlich überbaubare Grundstücksfläche zugelassen. Die hier formulierten Zielvorstellungen zur Anordnung der Baugrenzen gelten, sofern sie das Plangebiet der 2. Änderung betreffen, weiterhin:

- *Entlang der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE soll mit Ausnahmen (bei Grundstücken mit vorhandener Bebauung und zu geringer Grundstücksfläche) ein 5 m breiter Streifen von Bebauung frei bleiben, um private Grünflächen anzulegen.*
- *An untergeordneten Straßen oder dort, wo das Grundstück an einen öffentlichen Grünbereich grenzt, wird die Baugrenze 3 m von den Grundstücksgrenzen entfernt festgesetzt. Im Einzelfall werden Fluchtlinien großer Gebäudekomplexe als Baugrenze aufgenommen.*
- (...)

Da mit der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht die Möglichkeit begründet werden soll, weitere Grundstücksflächen mit Gebäuden oder Gebäudeteilen zu belegen, werden Baugrenzen (als Baufeld) deutlich enger gesetzt. Der Gebäudebestand kann damit erhalten bleiben bzw. können ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme Gebäudeteile rückgebaut und durch Neubauten ersetzt werden. In diesem Zusammenhang ist die Festsetzung, dass Stellplätze auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen angeordnet werden dürfen, notwendig.

#### **7.2.5 Ggf. Begründung weiterer Festsetzungen, z. B. zu Nebenanlagen, Stellplätzen, Flächen mit besonderem Nutzungszweck, nicht überbaubare Flächen etc. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 - 10, 16, 22 - 26 BauGB)**

*TF 4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Stellplätze angeordnet werden. Die Errichtung von Garagen und/oder Carports ist unzulässig.*

Die Anzahl und Anordnung der Stellplätze mit ihren Zufahrten soll einschließlich des hier angeordneten Baumbestands möglichst im Bestand erhalten bleiben, eine weitere Flächeninanspruchnahme durch bauliche Anlagen soll jedoch ausgeschlossen werden (s. 7.2.4). Daher wird das Baufeld am Bestand orientiert und entsprechend eng gefasst. Stellplätze mit ihren Zufahrten, nicht jedoch Garagen und/oder Carports, sind so notwendigerweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **7.3 Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Im Rahmen einer verfahrensbegleitend erarbeiteten Verkehrsuntersuchung [13] wird das durch den geplanten Möbelmarkt induzierte Verkehrsaufkommen abgeschätzt sowie die Verkehrsbelastung für den Abschnitt der Zscherbener Landstraße prognostiziert. Grundlagen bilden die von der Stadt Halle (Saale) zur Verfügung gestellten Zählraten. Die Daten wurden am 28. März 2012 am Knotenpunkt Weststraße/Zscherbener Landstraße erhoben. Zum Zeitpunkt der Erhebung war der Max Bahr Baumarkt noch geöffnet. Der Autobahnzubringer als Verbindung zwischen Weststraße und A 143 war zu diesem Zeitpunkt schon unter Verkehr. Seit dem Erhebungszeitpunkt fanden

mit Ausnahme der Schließung des Baumarktes keine Entwicklungen statt, die eine Verkehrsbelastung im Zuge der Zscherbener Landstraße nennenswerten beeinflussen könnten.

Im Gutachten wird insbesondere geprüft, ob die beiden Zufahrten zum Areal ausreichend bemessen sind, um die prognostizierten Verkehrsmengen aufzunehmen und in angemessener Qualität abzuwickeln. Auch die Anfahrbarkeit der Anlieferung mit Sattelzügen wird fahrgeometrisch untersucht. Dabei werden die Fahrten zwischen der Zscherbener Landstraße und den einzelnen Ladepositionen mit den ggf. erforderlichen Rangierbewegungen jeweils für die Zu- und Abfahrt simuliert.

*Die Ergebnisse der Berechnungen nach HBS 2015 zeigen, dass die an den beiden geplanten Zufahrten zum Areal des Mömax-Marktes zu erwartenden Verkehrsmengen leistungsfähig abgewickelt werden können. In beiden Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag (Anmerkung: 10:15 Uhr bis 11:15 Uhr und 16:00 bis 17:00 Uhr) werden für alle Fahrbeziehungen nur sehr geringe Wartezeiten (Qualitätsstufe A, Anmerkung: d.h. Mittlere Wartezeit ≤ 10 s. Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Wartezeiten sind sehr gering.) ausgewiesen. Für die Linksabbieger von der Zscherbener Landstraße stehen jedoch keine separaten Fahrstreifen bzw. Aufstellbereiche zur Verfügung. Daher wird der durchgehende Verkehr von der Weststraße in Richtung Zscherben teilweise hinter abbiegenden Fahrzeugen zum Mömax-Markt warten müssen. Bei der berechneten sehr guten Verkehrsqualität wird dies jedoch als vertretbar angesehen. [13] S. 13*

*Die Zu- und Abfahrt für große Fahrzeuge (Sattelzüge) ist gewährleistet. Die Fahrzeuge können die einzelnen Ladepositionen unabhängig voneinander anfahren und wieder verlassen. Die Flächen vor dem Abholbereich und den Ladepositionen sind für die Zu- und Abfahrt bzw. die Rangierfahrten freizuhalten. Während der Zu- und Ausfahrt von Sattelzügen ist Begegnungsverkehr mit Pkw im Bereich der Zufahrt nur eingeschränkt möglich. Ein Fahrzeugführer muss ggf. warten bis das entgegenkommende Fahrzeug passiert hat bzw. ein- oder abgebogen ist. Weitergehende Beeinträchtigungen werden aufgrund der geringen Anzahl an Lieferfahrten mit Fahrzeugkombinationen und der weitgehend zeitlichen Entkoppelung zum Kundenverkehr nicht erwartet. [13] S. 13*

### **7.3.1 Äußere Erschließung**

Die zwei bestehenden Zufahrten an der Zscherbener Landstraße bleiben erhalten. Entsprechende Kennzeichnungen sind in der Planzeichnung erfolgt. Die rückwärtige Zufahrt zur Anlieferung über die Porphyrstraße wird jedoch aufgegeben. Die Ein- und Ausfahrten von und zu den Kundenparkplätzen, wie auch die Andienung mit LKW, erfolgt zukünftig ausschließlich von der Zscherbener Landstraße aus.

Eine Behinderung des Verkehrsflusses auf der Zscherbener Landstraße und vor den Zufahrten anliegender Grundstücke durch LKW die auf ihre Entladung warten, ist nicht zu befürchten (s. dazu auch Ausführungen unter 7.3.2 - Innere Erschließung). Der Erhalt einer Zufahrt von der Porphyrstraße ist verkehrstechnisch nicht erforderlich.

Die Zscherbener Landstraße und die Porphyrstraße liegen außerhalb des Plangeltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans. Spezifische Festsetzungen zu den Verkehrsflächen werden daher nicht getroffen.

### **7.3.2 Innere Erschließung**

Die bestehenden PKW-Stellplätze im Plangeltungsbereich bleiben weitgehend erhalten und werden nur geringfügig umstrukturiert und erweitert. Die Anlieferung mit LKW befindet sich westlich des Gebäudes und wird über die westliche Zufahrt an der Zscherbener Landstraße erschlossen. Neben der Anlieferung findet in diesem Bereich auch die Selbstabholung für die Kunden statt. Die Kunden können somit die Selbstabholung direkt anfahren, ohne das Grundstück zu verlassen.

Da westlich des Baufeldes eine große Fläche als Wartebereich für LKW vorgehalten wird, ist die Abwicklung der Andienung problemlos möglich. Nach den ergänzenden Ausführungen des Ingenieurbüros für Verkehrsplanung *Heinz + Feier GmbH* vom 07. April 2017 [14] wird die Anlieferung

des geplanten Möbelhauses über ein spezielles Buchungssystem gesteuert, bei dem die Lieferanten nach erfolgter Online-Anmeldung ein stringent einzuhaltendes Zeitfenster für die Entladung zugewiesen bekommen. Parallele Entladungen von mehr als einem großen Sattelzug werden damit vermieden. Neben einem Tor für die normale Entladung wird ein weiteres für die Schnellentladung (einzelne Waren) zur Verfügung stehen. Durch das "Liefermanagement" werden Wartezeiten minimiert und die Abwicklung der Andienung optimiert. Bei Bedarf können auf direkt zugeordneten Flächen annähernd die gesamten Liefer-LKW eines Tages warten.

Außer der Festsetzung zu Ein- und Ausfahrtsbereichen in der Planzeichnung werden weitere Festsetzungen zu Verkehrsflächen oder zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Plangeltungsbereich nicht getroffen.

### **7.3.3 Geh- und Radwege**

Fuß- und Radwege sind sowohl an der Zscherbener Landstraße als auch an der Porphystraße vorhanden, liegen jedoch außerhalb des Plangeltungsbereichs.

### **7.3.4 Ruhender Verkehr**

Stellplätze und Garagen sind nach § 12 BauNVO u.a. auch in Sonstigen Sondergebieten zulässig, sofern keine besonderen Einschränkungen bestehen. Die notwendigen Stellplätze sind gemäß § 48 BauO LSA auf dem Grundstück nachzuweisen:

*"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 (...) herzustellen (...). Bei Änderungen oder Änderungen der Nutzung dürfen nur Stellplätze für den Mehrbedarf verlangt werden."*

(§ 48 BauO LSA – Notwendige Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder) [15]

Aufgrund der Vornutzung als Bau- und Gartenmarkt sind im Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt derzeit 265 PKW-Stellplätze im Bestand vorhanden. Diese werden um weitere 8 Stellplätze ergänzt, sodass insgesamt 273 Stellplätze für BesucherInnen und MitarbeiterInnen des geplanten Möbelmarktes zur Verfügung stehen werden. Ein Mehrbedarf an Stellplätzen ist durch die vorgesehene Nutzungsänderung nicht indiziert, insbesondere da sich die Gesamtverkaufsfläche von derzeit 9.393 qm (Baumarkt und Gartencenter) auf eine max. zulässige Verkaufsfläche von 7.000 qm reduziert.

Grundsätzlich kann für eine überschlägige Berechnung des Bedarfs an Stellplätzen die Richtzahlenliste (Anlage 2) der Satzung der Stadt Halle über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen (Stellplatzsatzung, 1. Änderung) [8] herangezogen werden. Jedoch handelt es sich bei der vorgesehene Nutzung als spezielle Handelseinrichtung mit weitgehend nicht zentrenrelevanter Sortimentsstruktur um einen nach § 2 der Stellplatzsatzung aufgeführten Sonderfall für den der Stellplatzbedarf nach besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln ist. Bau- und Möbelfachmärkte sind in der Richtzahlenliste nicht aufgeführt. Unter Nr. 3.3 aufgeführte "Großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten" (z.B. als shopping-mall) generieren i.d.R. einen weit größeren Stellplatzbedarf.

Hilfsweise können die in der Parkplatzlärmmstudie des bayerischen Landesamtes für Umwelt [16] in Tabelle 8 Teil 2 (S. 34) aufgeführten Erhebungsergebnisse an Parkplätzen von Einkaufsmärkten, hier speziell Bau- und Möbelfachmärkte, herangezogen werden. Diese weisen für vergleichbare Einrichtungen in München und Rosenheim einen Bedarf von 1 Stellplatz für je 34 qm bzw. 50 qm Verkaufsfläche aus.

Für die hier vorgesehene Handelseinrichtung mit dem Hauptsortiment Möbel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 7.000 qm ergibt sich damit ein Bedarf von 140 bis 206 Stellplätzen. Die vorgesehenen 273 Stellplätze decken diesen Bedarf deutlich und mit ausreichender Reserve für Spitzenzeiten.

Abstellplätze für Fahrräder sind auf dem Grundstück ebenfalls in ausreichender Anzahl vorhanden.

### 7.3.5 ÖPNV

Eine Bushaltestelle der Linie 36 befindet sich an der Zscherbener Landstraße in lediglich 130 m fußläufiger Entfernung zum Haupteingang des geplanten Möbelmarktes. Damit ist die ÖPNV-Erschließung des Standortes auch für nichtmotorisierte Kunden gesichert.

Die Haltestelle liegt außerhalb des Plangeltungsbereichs und ist daher in der Planzeichnung nicht gesondert gekennzeichnet.

### 7.4 Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 18 b, 20, 25, 26 (1a) BauGB)

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen.

Weitergehende Festsetzungen - insbesondere die Pflicht zur Fassaden- und/oder Dachbegrünung - werden hier nicht getroffen, da im Ausgangsbauungsplan bereits die Belange des Nutzerschutzes und der Landschaftspflege abschließend behandelt und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt wurden. Darüberhinausgehende Forderungen, ausschließlich für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, würde eine nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung darstellen. Beim Bestandsgebäude, dessen angemessene Nachnutzung mit dem Änderungsverfahren ermöglicht werden soll, kann die bauliche Eignung auch nicht generell vorausgesetzt werden.

*TF 5.1 Alle nicht überbauten oder von Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten genutzten Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Naturnah gestaltete Regenrückhalteanlagen sind zulässig.*

*Pro begonnene 200 qm nicht überbaute Fläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Der vorhandene Baumbestand kann angerechnet werden.*

Die Festsetzungen dienen dem Erhalt und der Ergänzung vorhandener Grünstrukturen zur Unterstützung der Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft. Die Pflanzgebote sichern die Eingrünung und Überschilderung der teil- und vollversiegelten Flächen ab, nicht zuletzt auch aus gestalterischen Gründen.

*TF 5.2 Je angefangene 6 PKW-Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum in direkter Zuordnung zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder ihre Zufahrten zu überschatten. Der vorhandene Baumbestand kann angerechnet werden. Im Falle von Verlusten sind Bäume durch Neupflanzungen der abgängigen Art in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Es sind Hochstämme mit folgender Mindestqualität zu verwenden:*

- Bäume mit Stammumfang (StU) von 14-16 cm
- Sträucher mit einer Höhe von mindestens 80 cm
- Heister mit einer Höhe von mindestens 100 cm

*Die Mindestfläche von neu zu errichtenden Baumscheiben innerhalb versiegelter Flächen beträgt 6 qm. Der lichte Abstand zwischen den Einfassungen der Pflanzflächen innerhalb der Baumscheiben beträgt mindestens 2 m.*

Die vorhandenen PKW-Stellplätze sind bereits jetzt von einem engen Baumraster durchzogen. Diese Bäume sollen im Wesentlichen erhalten bleiben. Die Standorte für Neupflanzungen können jedoch variieren, um auf möglicherweise notwendige Änderungen in der Anordnung von Stellplätzen reagieren zu können. Die Bäume dienen der Verschattung der Stellplätze und ihrer Zufahrten. Ein übermäßiges Erhitzen wird vermieden und dient damit der Verbesserung des Mikroklimas am Standort und letztlich insgesamt dem Klimaschutz. Die ergänzenden Festsetzungen für neu zu errichtende Baumscheiben innerhalb versiegelter Flächen dienen dem Baumerhalt bzw. gewährleisten eine gute Entwicklungsmöglichkeit für Neupflanzungen.

*TF 5.3 Die Gehölzbestände auf den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen P1 und P2 sind zu erhalten. Auflichtungen und Pflegemaßnahmen sind zulässig.*

*Auf den mit Pflanzgebot P1 gekennzeichneten Flächen sind Baumreihen (15 m Baumabstand in und zwischen den Reihen) mit Landschaftsrasen und Kräutern als Untersaat anzulegen.*

*Auf den mit Pflanzgebot P2 gekennzeichneten Flächen sind mit 80% Flächenanteil Sträucher zu pflanzen. Bäume sind einzeln oder in Gruppen bis zu 3 Stück (Anzahl mindestens ein Baum/100 qm) zu pflanzen.*

*Auf Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen gemäß § 14 BauNVO ausgeschlossen.*

*Die Flächen mit Pflanzgeboten dürfen nur zum Zwecke der Erschließung (Zugänge) unterbrochen werden.*

Umlaufend ist das Plangebiet von einem stark durchgrünten Randstreifen umgeben. Dieser Grüngürtel ist zu erhalten, ggf. von Wildwuchs zu befreien und durch Pflegemaßnahmen aufzuwerten. Daher werden die entsprechenden Festsetzungen zu P1 und P2 aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt in der Fassung der 1. Änderung übernommen.

Die Grünstrukturen, vornehmlich in den Randbereichen der Baufelder, gewährleisten eine abschirmende Eingrünung der Baufelder, im Übergangsbereich zu den öffentlichen Straßenräumen eine kleinmaßstäbliche Einbindung insbesondere für Fußgänger und Radfahrer sowie eine ökologische Verbundfunktion innerhalb des Gesamtgebietes.

*TF 5.3 PKW-Stellflächen sind mit einem Abflussbeiwert von 0,8 auszubilden. Eine bessere Versickerungsfähigkeit ist zulässig.*

Die Festsetzung zur Belagsausbildung von Stellplätzen soll eine möglichst ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser unterstützen und das städtische Abwassernetz entlasten. Um die bestehenden PKW-Stellplätze mit Betonpflaster im Bestand erhalten und weiternutzen zu können, wird ein Abflussbeiwert festgesetzt, der dieser Oberflächenausbildung entspricht. Gleichzeitig bleibt die Option erhalten, bei Neuanlagen besser versickerungsfähige Materialien zu verwenden.

### **7.5 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 - 14 BauGB)**

Auf Grund der Vornutzung als Baumarkt ist das Grundstück mit allen Medien vollständig und ausreichend erschlossen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans werden keine spezifischen Festsetzungen zu Versorgungsflächen, ober- oder unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen sowie zu Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung getroffen.

Im Zusammenhang mit der konkreten Objektplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren (Bauantrag) können für die Mediierschließung ggf. ergänzende Planungen und Maßnahmen erforderlich werden, die mit den jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen sind. Aufgrund der geringen Kapazität des Roßgrabens (Vorflut des Niederschlagswasserkanalnetzes) ist die Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet zu begrenzen. Die maximal zulässige Einleitmenge beträgt 5,3 l/s bei Regenereignissen mit  $n \geq 0,2$ . Entsprechend den bestehenden Kundenverträgen erfolgt derzeit keine Einleitung von Niederschlagswasser in das Kanalnetz.

### **7.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

*TF 6 In dem mit SO festgesetzten Sonstigen Sondergebiet dürfen nur Anlagen und Betriebe mit einem immisionswirksamen flächenbezogenem Schalleistungspegel von 60 dB(A)/qm am Tag und 50 dB(A)/qm in der Nacht errichtet und betrieben werden.*

Die getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz (Schallschutz) werden aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr.1 Gewerbegebiet Neustadt, 1. Änderung übernommen und beibehalten.



Die Nachweisführung (Schallschutznachweis) hat sich an die Nachweisbedingungen des Gutachtens *“Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 1 Stadt Halle/Saale „Gewerbegebiet Neustadt“; Schallgutachten 1609/02 vom 08.11.2002 sowie der Aktualisierung 1609E3/03 vom 30.06.2003“* [17] zu halten.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt sind aus der vorgesehenen Nutzungsänderung keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten.

## **7.7 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5, 6 BauGB)**

### **7.7.1 Kennzeichnungen (9 Abs. 5 BauGB)**

Für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist folgende Fläche im Archiv der “Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“ (DSBA) erfasst:

- Weststraße/Porphyrstraße (Objekt 1021,1022), VEB Vorfertigung Halle (Plattenwerk).

Im Planbereich der 2. Änderung befand sich ein Heizhaus (mit Öltanks) des Plattenwerkes. Dieses wurde im Jahre 1992 abgerissen. Der Altlastenverdacht hat sich nicht bestätigt bzw. wurde ausgeräumt. Eine Archivierung erfolgt zur Vermeidung der Neuerfassung auf Grund desselben Sachverhaltes gemäß § 9 BodSchAG LSA vom 02.04.2002.

Vorhandene Untersuchungsberichte können im Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde eingesehen werden. Ein weiterer Untersuchungsbedarf ist derzeit nicht erkennbar. Damit liegen im Plangeltungsbereich der 2. Änderung keine Flächen, die gemäß § 9 Abs. 5 BauGB zu kennzeichnen sind.

### **7.7.2 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6 a BauGB)**

Von der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt sind keine nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht betroffen, die nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden sollen, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Der Plangeltungsbereich liegt nicht im Überschwemmungsgebiet. Daher sind weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete i.S. des § 76 Abs. 2 WHG nachrichtlich zu übernehmen noch sind bisher nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete i.S. des § 76 Abs. 3 WHG sowie als Risikogebiete i.S. des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG bestimmte Gebiete zu vermerken.

In der Umgebung des Plangeltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt befinden sich keine Störfallbetriebe gem. Störfallverordnung (12. BImSchV).

#### **Hinweis:**

Das Vorhaben befindet sich teilweise im kampfmittelbelasteten Bereich (ehem. Bombenabwurfgebiet). In diesem Gebiet sind somit Funde von Kampfmitteln, insbesondere von Bombenblindgängern, möglich. Vor der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen sind die Flächen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder ein geeignetes Privatunternehmen überprüfen zu lassen und mind. 12 Wochen vor Beginn der Arbeiten ein Antrag bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Süd) zu stellen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

## 8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt hat eine Größe von 26.133 qm.

Davon sind:

Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel	26.133 qm
davon:	
- überbaubare Grundstücksflächen	11.849 qm
- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4.035 qm
- sonstige Grundstücksflächen (Zufahrten, Stellplätze, Andienung, etc.)	10.249 qm

## 9 Planverwirklichung

Zum Erreichen der Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplans sind keine Maßnahmen der Bodenordnung (z.B. Umlegungsverfahren einzelner Flurstücke) erforderlich. Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie andere Rechte an Grundstücken, die als Grunddienstbarkeit in das Grundbuch einzutragen sind, werden nicht getroffen. Belange des Hochwasserschutzes, des Denkmalschutzes sowie des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch die Teilgebietsänderung des Bebauungsplans nicht berührt.

Zur Vorbereitung und Durchführung der Bauleitplanung, insbesondere zur Übernahme der Kosten für das Planverfahren, ist mit den Grundstückseigentümer/Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen worden.

## 10 Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1 - 12 BauGB)

### 10.1 *Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1, 2, 3, 6 und 10 BauGB)*

Der Teilbereich des Gewerbegebiets Halle-Neustadt, in dem sich die betroffenen Grundstücke befinden, ist als Fachmarkttagglomeration dargestellt. Entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) ist es Ziel, dass sich Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten in einer der definierten Fachmarkttagglomerationen ansiedeln. Neben der Schaffung von Arbeitsplätzen liegt die Ansiedlung des geplanten Möbelmarktes im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, letztlich auch durch das begrenzt zulässige Angebot zentrenrelevanter Randsortimente.

#### *Familienverträglichkeitsprüfung*

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde am 8. Mai 2015 auf dem Jour fixe Familienverträglichkeit behandelt. Im Ergebnis des Jour fixe wurde die Beseitigung eines Leerstandes und die Belegung des Standortes als familienverträglich beurteilt, da es das Sortimentsspektrum für das Einzugsgebiet Neustadt erweitert. Darüber hinaus können neue Arbeitsplätze geschaffen und der Gewerbestandort aufgewertet werden.

### 10.2 *Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nrn. 4, 5 und 11 BauGB)*

Mit der planungsrechtlichen Anpassung wird die Fachmarkttagglomeration Neustadt gestärkt und ein langjähriger Leerstand im Gewerbegebiet Neustadt beseitigt. Die gute Verkehrsanbindung und die konfliktfreie städtebauliche Situation ohne Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen sprechen für die Sicherung des Standortes. Mit dem geplanten Vorhaben und der damit verbundenen Beseitigung eines städtebaulichen Missstands wird ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung des Ortsbildes geleistet und das gesamte Gebiet aufgewertet.

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden nicht berührt.

### **10.3 Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege werden kaum berührt. Die im Plangeltungsbereich liegenden Flurstücke sind bereits heute großflächig versiegelt. Bauliche Ergänzungen sind nur in sehr geringem Umfang auf bereits versiegelten Flächen (überdachtes Freilager und ehem. Gartencenter) bzw. nach Teilabbruch des Bestandsgebäudes vorgesehen. [14]

Der umlaufende Grünstreifen ist als Erhaltung festgesetzt und somit gesichert. Durch entsprechende Festsetzungen ist weiterhin gewährleistet, dass eine starke Durchgrünung des Planbereichs unter Anrechnung des Baumbestands erfolgt sowie private Grünflächen gärtnerisch gestaltet werden und unversiegelt bleiben.

Belange des Artenschutzes sind nicht berührt, da nach Aussage der unteren Naturschutzbehörde keine geschützten Tierarten im Vorhabengebiet zu erwarten sind.

Mit der Bebauungsplan-Änderung wird in erster Linie die Nutzungsart (ursprünglich Gewerbegebiet, jetzt Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsnutzungen, Möbel-, Bau- und Gartensortimente) neu definiert. Eine Nutzflächenerweiterung ist nicht vorgesehen. Der Versiegelungsgrad des Grundstückes bleibt im Wesentlichen unverändert. Durch ein vermutlich geringeres Verkehrsaufkommen als bei der Vornutzung (Baumarkt), bedingt durch eine längere Verweildauer der Kunden im Markt, wird die verkehrliche Belastung etwas geringer eingestuft.

Negative Folgen für die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter sind mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Ein zusätzlicher Eingriff wird durch die Planänderung (z.B. durch einen höher zulässigen Versiegelungsgrad) nicht ermöglicht.

### **10.4 Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)**

Die Neuausrichtung und Wiederbelebung des Standortes durch Ansiedlung eines Möbelmarktes dient der Stärkung der Funktion der Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum mit überörtlicher Versorgungsfunktion und damit auch der allgemeinen Stärkung der Wirtschaft.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle konstatiert für die Gesamtstadt eine, wenn auch geringe, Versorgungslücke u.a. für die Warengruppen Wohneinrichtung, Möbel und Elektro/Leuchten. Diese wird durch das Vorhaben verringert und erhöht damit die Zentralitätskennziffer der Gesamtstadt.

Zur Bewertung der Auswirkungen durch die Umnutzung des Bestandes wurde eine Wirkungsanalyse erarbeitet. [11], [12] Aufgrund der hieraus abgeleiteten spezifischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu Art und Maß der baulichen Nutzung ist davon auszugehen, dass die Ansiedlung eines Möbelmarktes mit Begrenzung der nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente und der zentrenrelevanten Randsortimente keine relevanten Auswirkungen auf die Stabilität des Wirtschaftsstandorts hat. Mit der Wiederbelebung des brachliegenden Standorts können darüberhinaus Impulse für weitere gewerbliche Ansiedlungen gegeben werden.

### **10.5 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)**

Die Ergebnisse der verfahrensbegleitend erstellten Verkehrsuntersuchung zum geplanten Vorhaben zeigen, dass die an den beiden geplanten Zufahrten zu erwartenden Verkehrsmengen leistungsfähig abgewickelt werden können. In den Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag werden für alle Fahrbeziehungen nur sehr geringe Wartezeiten ausgewiesen. Für die Linksabbieger von der Zscherbener Landstraße stehen keine separaten Fahrstreifen bzw. Aufstellbereiche zur Verfügung. Daher wird der durchgehende Verkehr von der Weststraße in Richtung Zscherben teilweise hinter abbiegenden Fahrzeugen zum Möbelmarkt warten müssen. Bei der berechneten sehr guten Verkehrsqualität wird dies jedoch als vertretbar angesehen. [13] S. 13

Die Zu- und Abfahrt für große Fahrzeuge (Sattelzüge) ist gewährleistet. Die Fahrzeuge können die einzelnen Ladepositionen unabhängig voneinander anfahren und wieder verlassen. Beein-

trächtigungen werden aufgrund der geringen Anzahl an Lieferfahrten und der weitgehend zeitlichen Entkoppelung zum Kundenverkehr nicht erwartet. [13] S. 13

Für PKW von Kunden und Mitarbeitern stehen auf dem Grundstück des geplanten Möbelmarktes ausreichend Stellplätze zur Verfügung.

Das Plangebiet ist mit Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs (Bus mit Haltestelle Zscherbener Landstraße) sowie über ausgebaute Fuß- und Radwege auch für Personen ohne PKW gut erreichbar.

#### **10.6 *Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)***

Belange des Hochwasserschutzes werden nicht berührt. Der Plangeltungsbereich liegt nicht im Überschwemmungsgebiet.

#### **10.7 *Belange des städtischen Haushaltes***

Mit der Durchführung des Vorhabens entstehen für die Stadt keine zusätzlichen finanziellen Belastungen. Die Kosten für das Planverfahren und für die Umsetzung trägt der Eigentümer des Grundstücks als Vorhabenträger. Zur Kostenübernahme durch den Eigentümer ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen worden. Dieser beinhaltet die Übernahme sämtlicher im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 entstehenden oder verursachten Kosten.

Durch die Planänderung entstehen der Stadt auch keine zusätzlichen laufenden Kosten für den Unterhalt öffentlicher Verkehrsanlagen oder Grünflächen, da solche Flächen durch die Planänderung nicht zusätzlich geschaffen werden.

## Quellenangaben

---

- [1] Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes 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] Regionale Planungsgemeinschaft Halle: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten
- [3] Stadt Halle (Saale), Flächennutzungsplan 1998, am 10.09.1998 in Kraft getreten
- [4] Verkehrspolitisches Leitbild der Stadt Halle (Saale), Beschluss des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom 8. Januar 1997
- [5] VEP2025 - Verkehrsentwicklungsplan 2015 der Stadt Halle (Saale), Abschlussbericht des Arbeitskreises Verkehrsentwicklungsplanung 2025, team red im Auftrag der Stadt Halle (Saale), Januar 2013
- [6] Stadt Halle (Saale), Integriertes Stadtentwicklungskonzept – Gesamtstädtische Entwicklungstendenzen und Entwicklungsziele 2007
- [7] Stadt Halle (Saale), Stadtplanungsamt (Hrsg.), 2012 Räumliches Leitbild Halle 2025 plus
- [8] Satzung der Stadt Halle über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen (Stellplatzsatzung, 1. Änderung)
- [9] Stadt Halle (Saale): Neuordnung der Baumschutzsatzung in der Stadt Halle (Saale), veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt am 21.12.2011
- [10] Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale), Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund im Auftrag der Stadt Halle (Saale), August 2013
- [11] Städtebauliche Wirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Möbelmarktes in Halle (Saale) Neustadt, Junker und Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund im Auftrag der Stadt Halle (Saale), Endbericht, Februar 2016
- [12] Berechnung der maximal möglichen Verkaufsflächengrößenordnung für die Warengruppe Möbel im geplanten Möbeldiscounter Mömax in Halle (Saale) Neustadt, Junker und Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund im Auftrag der Stadt Halle (Saale), 10. Februar 2016
- [12a] Mömax – Stellungnahme zu zwei aktuellen Fragestellungen, Junker und Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund; 16. September 2016
- [13] Verkehrsuntersuchung Mömax Halle-Neustadt im Auftrag der AL Immobilienverwertungs- und -verwaltungs-GmbH, Heinz + Feier GmbH, Wiesbaden, 3. Februar 2016
- [14] Verkehrsuntersuchung Mömax Halle – Hier: Stellungnahme zu Behinderungen auf der Zscherbener Landstraße durch wartende Lkw, Heinz + Feier GmbH, Wiesbaden; 07. April 2017
- [15] Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013
- [16] Parkplatzlärmstudie – Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen Bayerisches Landesamt für Umwelt, 6. Überarbeitete Auflage, August 2007

- [17] Schallgutachten 1609/02 – Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 1 Stadt Halle (Saale) „Gewerbegebiet Neustadt“ vom 08.11.2002, sowie Schallgutachten 1609E3/03 – Aktualisierung vom 30.06.2003, goritzka akustik, Dipl.-Ing. M.Goritzka und Partner, Leipzig
- [18] Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept der Stadt Halle (Saale) Endfassung vom März 2013
- [19] Energie- und Klimapolitisches Leitbild der Stadt Halle (Saale) durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) im Dezember 2015 beschlossen