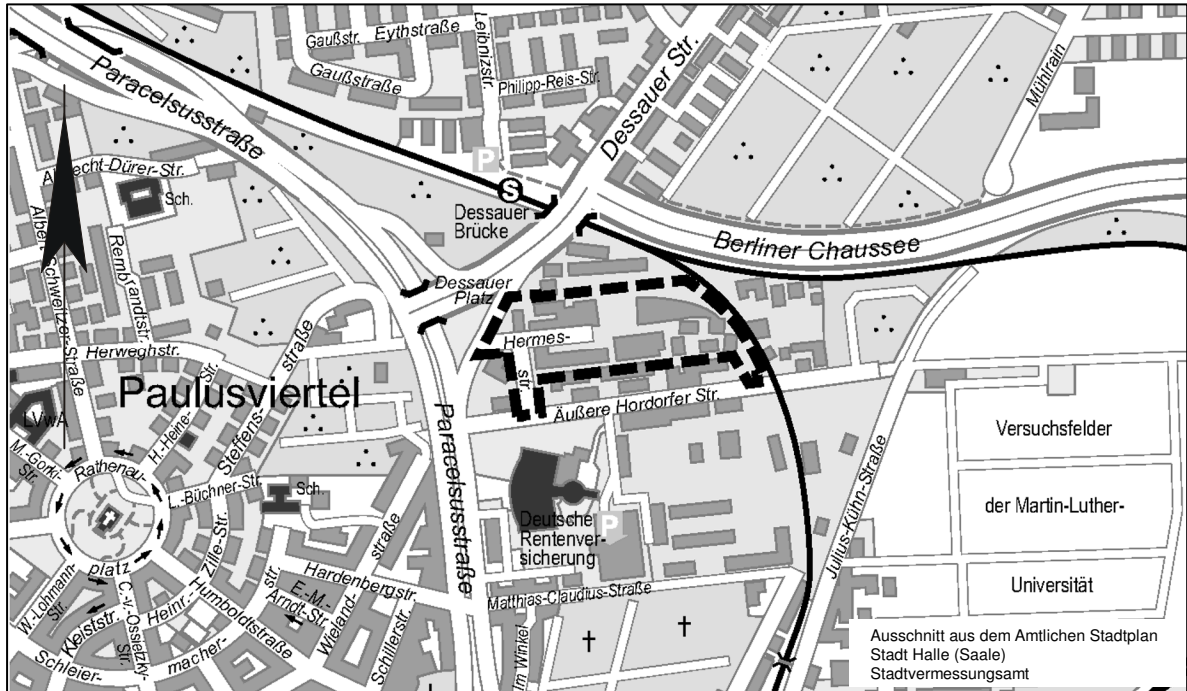


STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 75.1



Dessauer Platz, SB Warenhaus

Begründung zur Satzungsfassung

1. Oktober 2012



Stadt- und Landschaftsplanung
Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)

Inhaltsverzeichnis**Seite****A Teil I der Begründung – Städtebaulicher Teil**

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Entstehungsgeschichte und Anlass der Planung	3
1.2	Bestehende planungsrechtliche Situation	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	4
3	Übergeordnete und sonstige Planungen	5
4	Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	6
4.1	Eigentumsverhältnisse.....	6
4.2	Baubestand und vorhandene Nutzungen.....	6
4.3	Verkehrerschließung.....	7
4.4	Stadttechnische Erschließung.....	7
5	Planungskonzept.....	7
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	7
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	8
5.3	Verkehrskonzept.....	8
6	Begründung der Festsetzungen	10
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.1.1	Sondergebiete	10
6.1.2	Gewerbegebiete.....	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen.....	17
6.4	Verkehrsflächen.....	18
6.5	Artenschutz.....	19
6.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	20
6.7	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	22
7	Stadttechnische Erschließung.....	23
8	Flächenbilanz.....	23
9	Planverwirklichung.....	24
10	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	24

B Teil II der Begründung – Umweltbericht

nach Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

1	Einleitung	26
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans	26
1.2	Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange	26
2	Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen	27
2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	27
2.1.1	Plangebiet und weiterer Untersuchungsraum	27
2.1.2	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	28
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	37
2.2.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft	37
2.2.2	Konfliktanalyse	38
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	39
2.3.1	Maßnahmenkonzept	39
2.3.2	Maßnahmen zum Immissionsschutz	40
2.3.3	Sonstige Maßnahmen.....	47
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	47
3	Zusätzliche Angaben	48
3.1	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	48
3.1.1	Methodik	48
3.1.2	Hinweise auf Schwierigkeiten.....	49
3.1.3	Quellen	49
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	49
3.2.1	Absicherung der Maßnahmen.....	49
3.2.2	Monitoringkonzept	50
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	50

Anlagen	Anlage 1	Gesamtkonzept Bebauungsplan Nr. 75
	Anlage 2	Bestandsplan
	Anlage 3	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

A Teil I der Begründung – Städtebaulicher Teil

1 Vorbemerkungen

1.1 Entstehungsgeschichte und Anlass der Planung

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Stadteingang an bedeutsamer Stelle zwischen der kompakt bebauten Innenstadt und den überwiegend von Eigenheimbebauung geprägten nordöstlichen Stadtvierteln. Es ist Schnittpunkt wichtiger städtischer, regionaler und überregionaler Verkehrsverbindungen.

Aufgrund dieser besonderen Lage sind erhöhte Anforderungen an das Erschließungssystem, die Nutzungsstruktur nach Art und Maß sowie an das bauliche Erscheinungsbild zu stellen. Diesen Anforderungen wird das Gebiet in seinem gegenwärtigen Zustand nur sehr unvollkommen gerecht.

Der Widerspruch zwischen Anforderungen und tatsächlicher Situation ist als Umstrukturierungsbedarf zu werten. Dies gilt insbesondere für das hier zu betrachtende sogenannte Hermes-Areal, den Kern des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 75 Dessauer Platz.

Es ist festzustellen, dass die Umgebung des Plangebietes zwar die verschiedensten Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen (Verwaltung), insgesamt aber auch eine klare städtebauliche Ordnung aufweist, während das Gebiet selbst durch eine mehr oder weniger durch Zufälligkeiten entstandene Nachfolgestruktur aus zum Teil schwachen Gewerbe- und Handelsbetrieben geprägt ist. Eine bestimmte Entwicklungstendenz ist z. Z. nicht erkennbar.

Der heterogenen und zum Teil ungeordneten Nutzungsstruktur des Plangebietes entspricht das diffus wirkende städtebauliche Erscheinungsbild. Mit Ausnahme des dominanten, mehrgeschossigen Hermes-Hauptgebäudes selbst lässt die übrige, deutlich niedrigere Bebauung keine gestalterisch qualifizierte Ordnung erkennen. Der negative Eindruck wird verstärkt durch die Verkehrskulisse.

Aufgrund der attraktiven Lage des Gebietes in der Stadt, der verkehrlichen Rahmenbedingungen und der Vorgaben aus der näheren Umgebung sind grundsätzlich günstige Voraussetzungen für eine erfolgreiche Sanierung und Entwicklung des Bereiches gegeben, die in einigen Fällen auch schon begonnen hat (Umnutzungen im Hermes-Areal/Sanierung des Hermes-Hauptgebäudes, Ansiedlung einer Tankstelle). Insbesondere zum Hermes-Areal gibt es seitens des Vorhabenträgers intensive Bestrebungen zur weiteren Umnutzung und Anfragen, z.B. zur Ansiedlung eines SB-Warenhauses. Mit dem geplanten Neubau eines SB-Warenhauses mit maximal 3.800 m² Verkaufsfläche soll dieser wichtige Stadteingangsbereich aufgewertet und damit ein Anstoß für die weitere Entwicklung des Gebietes gegeben werden. Diese Aufwertung entspricht auch den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes.

Daher und im Interesse einer quantitativen und qualitativen Verbesserung des Angebotes an Waren des kurzfristigen Bedarfes und Dienstleistungen insbesondere in den angrenzenden Stadtteilen sowie darüber hinaus im Stadtbezirk Nord wurde die Planung durch die Stadt Halle (Saale) kontinuierlich verfolgt. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Vorhaben und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Bestehende planungsrechtliche Situation

Rechtsgrundlage zur Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes bilden die § 2 ff BauGB.

Der Aufstellungsbeschluss für das gesamte Plangebiet (Bebauungsplan Nr. 75) mit ca. 8 ha wurde am 19. September 2001 gefasst. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 75.1

Dessauer Platz, SB-Warenhaus wird die planungsrechtliche Sicherung zunächst auf den Teilbereich beschränkt, für den konkret Bauvorhaben beabsichtigt sind mit entsprechendem Regelungsbedarf, sowohl hinsichtlich des Vorhabens als auch der Sicherstellung des Konzeptes für das Gesamtgebiet (vgl. Anlage 1 der Begründung).

Am 26. März 2003 fasste der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) den Beschluss zur öffentlichen Auslegung für den Bebauungsplan Nr. 75.1 und am 25. August 2004 den Satzungsbeschluss. Für den im Parallelverfahren geänderten Flächennutzungsplan (Ifd. Nr. 6) wurde der Änderungsbeschluss am 26. Januar 2005 gefasst.

Als Folge eines Rechtsstreits zur Flächennutzungsplanänderung wurde die Änderung erst mit Verfügung des Landesverwaltungsamtes vom 29. März 2007 genehmigt und ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt vom 23. Mai 2007 wirksam. Wegen dieses Rechtsstreits konnte der Bebauungsplan bis dahin nicht in Kraft treten. Das Planverfahren wurde im Jahr 2007 wieder aufgenommen. Der Bebauungsplan wurde aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Rahmenbedingungen und vorliegender aktueller Gutachten überarbeitet. Aufgrund der erfolgten Novellierung des Baugesetzbuches war es auch erforderlich, eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden (vgl. Teil II).

Der im Ergebnis dieser Überarbeitung vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75.1 mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom 18. September 2008 bis zum 21. Oktober 2008 öffentlich ausgelegen.

Das Planverfahren konnte aus verschiedenen Gründen nicht wie vorgesehen 2009 abgeschlossen werden. Mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 3. April 2008 (BVerwG, Beschluss vom 03.04.2008 – 4 CN 3.07, [18]) war abermals eine neue Rechtslage entstanden, die eine grundlegende Überarbeitung der Planung erforderte. Das Gericht hatte geurteilt, dass sogenannte gebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkungen unzulässig sind. Damit war auch im vorliegenden Fall keine auf das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 75.1 bezogene Festsetzung einer Obergrenze für Verkaufsflächen möglich.

Des Weiteren hatte der Vorhabenträger inzwischen eine modifizierte Planung vorgelegt. Die beschriebenen Änderungen sind in die nunmehr vorliegende Planung eingearbeitet worden.

Der im Ergebnis der erneuten Überarbeitung vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75.1 in der Fassung vom 20. Februar 2012 hat mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 14. Mai 2012 bis zum 18. Juni 2012 öffentlich ausgelegen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Mit der Wiederaufnahme des Planverfahrens im Jahr 2007 (vgl. hierzu Pkt. 1) wurde der Geltungsbereich um die Hermesstraße erweitert, da im Sinne der Erschließung ein Planungserfordernis bestand. Auch für die aktuelle Planung erfolgte eine geringfügige Erweiterung (um ca. 3.000 m²) des räumlichen Geltungsbereichs im Wesentlichen auf der Ostseite des Plangebietes, um die Einbindung des Plangebietes in die Umgebung zu gewährleisten und die innere Erschließung des Plangebietes zu optimieren. Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs wird die Umsetzung des Grünkonzeptes ermöglicht und insbesondere die fußläufige Erschließung aus Richtung Südosten verbessert.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Städteingangsbereich von Halle (Saale), südlich des Knotenpunktes B 100/Dessauer Straße und wird begrenzt

- auf der Nordostseite von Gewerbeflächen und Bahnanlagen,
- auf der Südseite von Gewerbeflächen und der Äußeren Hordorfer Straße,

- auf der Westseite von dem Dessauer Platz und von Gewerbeflächen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke (tw. = teilweise):

Gemarkung Halle

Flur 9, Flurstücke 16/46, 16/47 tw., 17/9, 17/16, 17/18, 17/22, 1179, 1395, 1418 tw., 1419, 1420, 1421

Flur 11, Flurstücke 4588/16, 4589/16, 35/2, 35/3, 35/12, 5483, 5484

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 3,8 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen

Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen.

Die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan (LEP) 2010** des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 11. März 2011 trat der LEP 2010 in Kraft.

Die kreisfreie Stadt Halle (Saale) gehört zur Planungsregion Halle (Pkt. 1.1) und wird neben Magdeburg und Dessau als Oberzentrum benannt. (Z 36)

„Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. (Z 46)“

„Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen. (Z 47)“

Die Ausweisung eines Sondergebietes für Einzelhandel im Oberzentrum Halle (Saale) geht mit diesen Zielen konform.

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

Der Regionale Entwicklungsplan gibt unter Z 5.2.7 die raumordnerischen Vorgaben des LEP wieder. Weitere Festlegungen, durch die der Bebauungsplan berührt würde, werden nicht getroffen.

Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan

Sowohl der Landschaftsplan als auch der Landschaftsrahmenplan stellen das Plangebiet als Gewerbegebiet dar. Weitere planerische Aussagen werden nicht getroffen.

Flächennutzungsplanung

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

Der bisherige Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 75.1 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) im Ergebnis des Änderungsverfahrens lfd. Nr. 6 als Sonderbaufläche und als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die nunmehr erfolgende Vergrößerung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans war zum Zeitpunkt der Änderung des Flächennutzungsplans noch nicht absehbar. Es war daher zu prüfen, ob das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB auch nach Erweiterung des Plangebietes noch gewahrt bleibt.

Das ist der Fall, wenn das Grundkonzept des Flächennutzungsplans unberührt bleibt und nur eine qualitativ unerhebliche Verschiebung erfolgt. Da es sich bei der Erweiterung lediglich um „Randflächen“ handelt, kann noch von einem „Entwickeln“ ausgegangen werden. Entscheidend ist die Größenordnung, in der der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht (vgl. Urteil BVerwG, Beschluss vom 26.02.1999 [16]).

Das Gericht führt in dem genannten Urteil aus, dass es je nach den Umständen des Einzelfalls darauf ankommen kann, in welchem Verhältnis die Größe eines geplanten Baugebietes zur Größe des gesamten Gemeindegebietes oder eines Ortsteils steht.

Vorliegend wird durch die arrondierten Flächen lediglich eine Größe von ca. 3.000 m² außerhalb der Änderung des Flächennutzungsplans in Anspruch genommen. Diese Fläche ist im Vergleich zur Größe des Stadtgebietes von Halle (Saale) völlig untergeordnet. Hinzu kommt, dass die betreffende Fläche im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche ausgewiesen ist, sodass die nun geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans keinen großen Widerspruch darstellen.

Laut gängiger Verwaltungspraxis wird eine Größenordnung von maximal 5.000 m² pauschal als untergeordnet angesehen.

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich momentan vollständig in Privateigentum. Jedoch soll die Hermesstraße gemäß Erschließungsvertrag der Stadt Halle (Saale) übertragen und dann öffentlich gewidmet werden.

Der Vorhabenträger hat Teilflächen des Flurstücks 1418, Flur 9, Gemarkung Halle von der DB AG mit aufschiebender Bedingung erworben. Dieser Kaufvertrag wurde am 27. Juni 2011 notariell beurkundet und von der DB AG am 22. Juli 2011 notariell beglaubigt. Die Auflassungsvormerkung wurde am 8. September 2011 zu Gunsten des Käufers eingetragen. Die Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken ist erfolgt. Der Freistellungsbescheid liegt mit Datum vom 4. November 2011 vor.

Das Flurstück 16/47, Flur 9, Gemarkung Halle befindet sich im Moment noch im Eigentum der Firma LEX. Der Vorhabenträger hat ebenso Teilflächen dieses Grundstücks mit aufschiebender Bedingung erworben. Dieser Kaufvertrag ist am 7. Juni 2011 notariell beurkundet worden. Die Auflassungsvormerkung wurde am 11. Juli 2011 zu Gunsten des Käufers eingetragen.

4.2 Baubestand und vorhandene Nutzungen

Die Umgebung des Plangebietes und das Plangebiet selbst wurden bestimmt durch eine Vielzahl von alten Gewerbe- und Industrieanlagen. Neben alteingesessenen und weiterbe-

stehenden Betrieben, z. B. dem Brennstoffhandel, haben sich in anderen Gebäuden nach Auslauf der ursprünglichen Nutzung kleinere Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt (u. a. LEX-Autovermietung, FORD-Autohaus, Firma Klinkhammer, ALDI, Zoofachmarkt, Getränkemarkt).

Schwerpunkt dieser Entwicklung ist das sogenannte Hermes-Areal. Das markante sechsgeschossige und unter Denkmalschutz stehende Hermes-Hauptgebäude wird seit seiner Sanierung von der Hochschule für Kunst und Design genutzt.

Die Bebauung ist ansonsten ein- bis zweigeschossig.

Außerhalb des Plangebietes entstand auf dem Gelände einer ehemaligen Kleingartenanlage an der Dessauer Straße eine Tankstelle.

4.3 Verkehrserschließung

Die hauptsächliche Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz besteht im Anschluss der Äußeren Hordorfer Straße an die Paracelsusstraße. Bereits bestehende Anlieger der Äußeren Hordorfer Straße mit wesentlichem Verkehrsaufkommen sind die Deutsche Rentenversicherung und die Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH.

Die künftige Nutzungsstruktur des Plangebietes hängt wesentlich von der Verbesserung der inneren, aber vor allem von der Verbesserung der Leistungsfähigkeit der äußeren Erschließung ab, da für eine intensivere Nutzung des Plangebietes mit zusätzlichen Quell- und Zielverkehren für die Verkehrsanlagen der äußeren Erschließung im Bestand keine ausreichenden Leistungsfähigkeitsreserven bestehen. Bedingt wird dies durch das hohe tägliche Verkehrsaufkommen auf der wichtigsten Verkehrsanbindung der Stadt Halle (Saale) an das Fernstraßen- und Autobahnnetz (B 100, A14 und A9) im Zuge der Paracelsusstraße und des Dessauer Platzes, das die lichtsignalgesteuerten Knotenpunkte in ihrer Leistungsfähigkeit zum Teil hoch auslastet.

Städtebauliche Veränderungen und Veränderungen der Nutzung im Plangebiet sind deshalb mit zum Teil aufwendigen Maßnahmen zur Verbesserung der inneren, vor allem aber der äußeren Erschließung verbunden.

Das Plangebiet ist an das ÖPNV-Netz angebunden. An der Einmündung Äußere Hordorfer Straße befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle, nördlich vom Dessauer Platz eine S-Bahnhaltestelle, beide in fußläufig zumutbarer Entfernung.

4.4 Stadttechnische Erschließung

In dem Bestandsgebiet stellt die stadttechnische Erschließung kein Problem dar. Anschlüsse an die Medien (Wasser, Abwasser, Energie, Gas) sind vorhanden. Sofern erforderlich, sind bestehende Leitungen zu erneuern oder hinsichtlich der Kapazität zu verändern.

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Anknüpfungspunkte für die städtebauliche Entwicklung sind die vorhandenen Ansätze, die Erschließungssituation und die künftige Verkehrsgestaltung im Umfeld des Plangebietes sowie die städtebauliche Struktur der Umgebung. Städtebauliches Ziel ist die Aufwertung des Gebietes durch eine dem Standort am Stadteingang angemessene Bebauung und Gestaltung sowie die Erweiterung des überwiegend gewerblich geprägten Nutzungsspektrums.

Mit der geplanten Bebauung soll ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden. Die geplante Neubebauung führt zu einer baulichen Abrundung und Aufwertung des Gebietes,

die zugleich auch ein Anstoß sein soll für die weitere Entwicklung. Durch die Beschränkung in der Geschossigkeit bleibt der Blick auf das markante Hermes-Hauptgebäude frei. Des Weiteren soll mit dem geplanten SB-Warenhaus ein Beitrag zur qualitativen und quantitativen Angebotsverbesserung geleistet werden.

Mit den vorhandenen und neuen Nutzungsstrukturen kann ein interessantes, aber auch innenstadtrelevantes Nutzungsgefüge aus Gewerbe, Dienstleistung und Einzelhandel entstehen, mit dem sich das Ziel, die städtebauliche Aufwertung des Stadteingangsbereiches, erreichen lässt.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Die im Rahmen der Grünplanung festgelegten Maßnahmen orientieren sich an den übergeordneten Leitbildern des Landschaftsrahmen- sowie des Landschaftsplanes:

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

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

Der Entwurf der grünordnerischen/landschaftsplanerischen Maßnahmen im Gebiet basiert auf den vorgenannten Entwicklungszielen. Diese Ziele sollen verwirklicht werden durch den weitestgehenden Erhalt der nur noch kleinräumig vorhandenen aber z.T. ortsbildprägenden Gehölzstrukturen und die Einbindung des Areals in den Landschaftsraum durch ein an der West- und an der Ostseite des Gebietes umlaufendes Pflanz- und Erhaltungsgebot. Dieses wurde als Konzept für den Bebauungsplan Nr. 75 insgesamt entwickelt (vgl. hierzu Anlage 1 der Begründung). Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 75.1 befinden sich Teilflächen dieses umlaufenden Pflanzstreifens auf der Ost- und auf der Westseite des Plangebietes.

Bei dem ortsbild- und straßenraumprägenden Laubbaumbestand handelt es sich um Kastanien entlang des Dessauer Platzes, eine Kastanie mitten im Plangebiet und um einen Lindenbestand am südlichen Rand des Plangebietes. Für den restlichen Gehölzbestand ist die Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) anzuwenden.

5.3 Verkehrskonzept

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Netz bleibt auf die lichtsignalisierte Einmündung der Äußeren Hordorfer Straße in die Paracelsusstraße und die Hermesstraße als untergeordnete Erschließungsstraße beschränkt, da ein zusätzlicher Anschluss im Bereich der Dessauer Brücke mit unverhältnismäßig hohem technischen Aufwand und Kosten verbunden wäre. Der untergeordneten Anbindung Hermesstraße kommt dabei nur für Entlastungs- und Havariezwecke Bedeutung zu.

Um die notwendigen Reserven für die Umsetzung der Vorhaben im Plangebiet zu schaffen, sind Anpassungen der Verkehrsinfrastruktur notwendig. Im Zusammenhang mit dem geplanten SB-Warenhaus wurde ein verkehrstechnisches Gutachten [13] erstellt, das, ergänzend zur Verbesserung der inneren Erschließung, für die Entwicklung des Gebietes einen Ausbau der äußeren Erschließung für erforderlich nachweist.

Für den Knotenpunkt Paracelsusstraße/Äußere Hordorfer Straße wurden ein zusätzlicher Linksabbiegefahrstreifen aus Richtung der nördlichen Paracelsusstraße in die Äußere Hordorfer Straße und eine Verlängerung des Rechtsabbiegefahrstreifens in der Zufahrt der

südlichen Paracelsusstraße als notwendig ermittelt. Für die Äußere Hordorfer Straße wird aufgrund des zweistreifigen Linksabbiegens aus der nördlichen Knotenpunktzufahrt in die Äußere Hordorfer Straße die Aufweitung ihrer Knotenpunktanbindung um den zweiten Abflussfahrstreifen notwendig. Zusätzlich sind wegen der zukünftig hohen Belegung in der Äußeren Hordorfer Straße zwischen Paracelsusstraße und Hermesstraße benutzungspflichtige Radverkehrsanlagen anzulegen. Diese im verkehrstechnischen Gutachten als notwendig ermittelten Ausbaumaßnahmen sind durch den Vorhabenträger auf seine Kosten planerisch und baulich umzusetzen.

Für die vorliegende Planung ist die Aktualität des im Jahr 2001 aufgestellten verkehrstechnischen Gutachtens anhand einer Verkehrsuntersuchung auf der Grundlage von aktuellen Verkehrszählungen geprüft worden [14]. Zu diesem Zweck wurden die Basisdaten der damaligen Verkehrsbelastungen mit den aktuell ermittelten abgeglichen und Abweichungen sowie deren Auswirkungen dokumentiert. Ferner war die Ermittlung des induzierten Verkehrs durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 75.1 neu durchzuführen.

Eine umfangreiche Verkehrserhebung ergab tendenziell sinkende Verkehrsmengen im Zuge der Paracelsusstraße sowie Anstiege im Bereich der Dessauer Straße und der Berliner Chaussee (B 100). Aufgrund von Verkehrsbeobachtungen im Rahmen der Knotenstromzählungen konnte festgestellt werden, dass die Vergleiche der Streckenbelastungen nicht zwingend Rückschlüsse auf die Beeinflussung der Verkehrsqualität zuließen. Zur Bewertung der Leistungsfähigkeit wurde im Folgenden die Verkehrsentwicklung an den Knotenpunkten seit der Erstellung des Gutachtens im Jahr 2001 untersucht.

An den meisten Knotenpunkten im Untersuchungsgebiet mit Ausnahme des Knotenpunktes Dessauer Straße/Berliner Chaussee (B 100) sanken die Verkehrsbelastungen in der Summe. Dort wurden auch aufgrund einer verbesserten Durchlassfähigkeit erhöhte Verkehrsmengen erfasst. Dennoch zeigten sich trotz angepasster Signalprogramme die Auswirkungen der Überlastung zu Spitzenzeiten in Rückstauungen in den Zufahrten westliche Dessauer Straße und Berliner Chaussee. An den anderen Knotenpunkten waren in den Hauptrichtungen vorwiegend Verkehrsrückgänge zu verzeichnen und nur vereinzelt wiesen Abbiegebeziehungen Verkehrsmengenanstiege auf. Dies traf vor allem auf die südliche Zufahrt Paracelsusstraße zu, wo heute deutlich mehr Fahrzeuge nach rechts in die Äußere Hordorfer Straße einbiegen als noch 2001. Die Leistungsfähigkeit des Knotens selbst wird durch den unsignalisierten, vor einer Dreiecksinsel geführten Strom jedoch nicht negativ beeinflusst.

Das Verkehrsgutachten von 2001 untersuchte die Auswirkungen der Entwicklung im gesamten Bebauungsplan Nr. 75. Mit der Beschränkung auf den Bebauungsplan Nr. 75.1 änderte sich abweichend vom Verkehrsgutachten von 2001 auch die zugrunde zu legende Größe des Areals. Diesbezüglich waren die zusätzlichen Verkehrsmengen des Bebauungsplangebietes Nr. 75.1 neu zu bestimmen, jedoch nur noch in einem Prognose-Zustand. Aufgrund der vergleichbaren Größe (6.800 m² Verkaufsfläche) und Nutzung (Einzelhandel) konnten die Auswirkungen des induzierten Verkehrs an den betreffenden Knoten mit denen aus dem Verkehrsgutachten von 2001 – PROGNOSE-Zustand 1 (SB-Warenhaus) verglichen werden.

Die Leistungsfähigkeitsbetrachtung erfolgte über die an den Lichtsignalanlagen ermittelten Sättigungsgrade für die signalisierten Verkehrsströme. Während an den meisten Anlagen erhöhte Sättigungswerte durch ausreichende Kapazitätsreserven aufgefangen werden können, ist die bereits vorhandene Überlastung des Knotenpunktes Dessauer Straße/Berliner Chaussee (B 100) auch rechnerisch nachweisbar. Hier sollten weitere Verkehrsbeobachtungen mit einer Signalplanoptimierung einhergehen, um letzte signaltechnische Reserven aus der Koordinierung Dessauer Platz – Dessauer Brücke auszuschöpfen.

Die zusätzlichen Spitzenbelastungen durch das Bebauungsplangebiet Nr. 75.1 können am Knotenpunkt Paracelsusstraße/Äußere Hordorfer Straße durch die im Verkehrsgutachten von 2001 für den PROGNOSE-Zustand 1 aufgezeigten Maßnahmen kompensiert werden. Diese schließen zusätzliche oder verlängerte Fahrstreifen und damit eine angepasste

Signalisierung ein. Im Rahmen dieser Umgestaltung ist dann davon auszugehen, dass durch eine optimierte Koordinierung der Lichtsignalanlagen die Durchlassfähigkeit an den Knotenpunkten im Untersuchungsgebiet weiter gesteigert werden kann.

Insgesamt können die Maßnahmen und Empfehlungen des Verkehrsgutachtens von 2001 als alleiniges Szenario für die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 75.1 übernommen werden.

Die innere Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 75 besteht aus der Hermesstraße und einer von dieser in östlicher Richtung rechtwinklig nach Norden abgehenden Verlängerung (Planstraße A). Sie ist außer für den im nördlichen Bereich des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 75 vorgesehenen Wendehammer auch für den Bebauungsplan Nr. 75.1 relevant. Diese innere Erschließung soll die vorhandenen Grundstückszufahrten Dessauer Platz ersetzen (vgl. Anlage 1 der Begründung). Der Ausbau ist mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m und beidseitigen, mindestens 2 m breiten Gehwegen vorgesehen. Alle Gehwege sind barrierefrei auszubilden.

Die Anlieferung erfolgt über die Hermesstraße. Dabei wird das Sondergebiet TG 2.1 (Stellplätze) direkt über die Hermesstraße erschlossen. Die Anlieferung der Sondergebiete TG 2.2. bis 2.6 ist über eine separate Anlieferstraße mit Wendepplatz und direkter Anbindung an die Hermesstraße gesichert (vgl. hierzu auch Pkt. 6.4).

Der Vorhabenträger übernimmt die im Zusammenhang mit der auf seinem Grundstück vorgesehenen Entwicklung entstehenden Kosten für die Verbesserung der äußeren und inneren Erschließung. Die Kostenübernahme bzw. die Übernahme der Erschließungsleistungen ist in einem Erschließungsvertrag geregelt.

6 Begründung der Festsetzungen

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

Entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur und den beabsichtigten Entwicklungsschwerpunkten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als bauliche Nutzungen *Sonder- und Gewerbegebiete*, jeweils bestehend aus einzelnen, unterschiedlich definierten Teilgebieten, festgesetzt.

6.1.1 Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Städtebauliche Zielstellung

Planerisches Grundanliegen der Stadt Halle (Saale) ist es, mit der geplanten Bebauung einen städtebaulichen Missstand in diesem Stadteingangsbereich zu beseitigen. Mit der Neubebauung erfährt das Gebiet eine bauliche Aufwertung, aus der Impulse für die weitere Entwicklung zu erwarten sind.

Damit wird der im Gebiet bereits erfolgten Entwicklung Rechnung getragen. Im Hermes-Areal hat sich um einen Lebensmittelmarkt, einen Getränke- und einen Zoofachmarkt ein kleiner Nahversorgungsbereich für die umliegenden Wohngebiete Nördliche Innenstadt, Paulusviertel und Frohe Zukunft aber auch für Pendler aus und nach Halle (Saale) entwickelt. Diese Entwicklung wird mit der vorgesehenen Planung aufgegriffen und unter Berücksichtigung der Prämisse, dass negative städtebaulichen Auswirkungen auf die Innenstadt von Halle (Saale) zu vermeiden sind, fortgeführt.

Für die Errichtung eines SB-Warenhauses (großflächiger Einzelhandelsbetrieb) sowie ergänzender Fachmarktnutzungen ist die Festsetzung eines *Sondergebietes* erforderlich.

Schädliche Auswirkungen auf die Einzelhandelssituation in dem Stadtteil sowie insbesondere in der Innenstadt werden durch Regelungen und Beschränkungen, die unter Berücksichti-

gung der konkreten Situation des Einzelhandels der Stadt Halle (Saale) und u. a. auf der Grundlage der im Weiteren näher zu erläuternden Gutachten [6, 7] getroffen werden, verhindert. Zu diesen Regelungen gehört die Begrenzung der Verkaufsfläche auf eine maximale, nicht zu überschreitende Größe von insgesamt 6.800 m². Der Bebauungsplan folgt damit gemäß dem Entwicklungsgebot in § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB dem Flächennutzungsplan, denn diese Größe entspricht der in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung, lfd. Nr. 6, festgelegten maximalen Verkaufsflächengröße für die Sonderbaufläche im Hermes-Areal.

Dass von dieser Verkaufsflächengröße keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Innenstadt von Halle (Saale) ausgehen, wurde u. a. auch in dem Urteil des Verwaltungsgerichtes Halle vom 23. Januar 2007 (AZ: 207/05 HAL) bestätigt.

Planerische Absicht der Stadt Halle (Saale) ist es, im Hermes-Areal ausschließlich ergänzende Nutzungen zuzulassen, jedoch keinesfalls Anreize für eine Verlagerung von Einzelhandelseinrichtungen aus der Innenstadt in das Plangebiet zu schaffen.

Städtebauliche Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche der angrenzenden Stadtteile

Als Ausgangssituation für die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche der angrenzenden Stadtteile ist zu berücksichtigen, dass die Probleme der schrumpfenden Stadt sowie die strukturellen Veränderungen im Bereich des Einzelhandels eine Anpassung des Konzeptes der städtischen Zentren an diese aktuellen Gegebenheiten erforderte. In diesem Zusammenhang war zu beachten, dass nach dem Wegbrechen der kleinen Ladengeschäfte in den Wohngebieten gegenwärtig die hinsichtlich der Fläche pro Einrichtung immer mehr expandierenden Lebensmittelmärkte die Funktion `Träger der Nahversorgung` übernehmen.

Um eventuelle schädliche Auswirkungen der am Standort geplanten Entwicklungen auf den Einzelhandel in den angrenzenden Stadtteilen und besonders auf die Innenstadt abschätzen zu können, wurden Einzelhandelsgutachten [6, 7] in Auftrag gegeben. Betrachtet wurden speziell die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadtteile Paulusviertel, Am Wasserturm/Thaerviertel, Landrain, Frohe Zukunft, Giebichenstein, Gottfried-Kellersiedlung, Tornau, Mötzlich, Nördliche Innenstadt und Trotha.

Mit dem Begriff „schädliche“ Auswirkungen hat der Gesetzgeber eine Formulierung gewählt, die ihrem Wortlaut nach über bloße Auswirkungen hinausgeht. Die Auswirkungen müssen, um „schädlich“ zu sein, auf die betroffenen – im vorliegenden Fall die der vorgenannten Stadtteile – Versorgungsbereiche negativ einwirken. Dies ist insbesondere der Fall, wenn ihre Funktionsfähigkeit beachtlich beeinträchtigt wird [8].

Im Rahmen des Gutachtens der GfK (Gesellschaft für Konsumforschung) vom September 2006 [6] wurde eine Modellrechnung zu der voraussichtlich anzunehmenden Umsatzrekrutierung des SB-Warenhauses – differenziert nach Zonen des Einzugsgebietes sowie den projektrelevanten Hauptwarengruppen – erstellt.

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass die mikrostandörtlichen Voraussetzungen für ein SB-Warenhaus an dem städtebaulich exponierten Standort Dessauer Platz insbesondere aufgrund der innerstädtischen und überörtlichen Erreichbarkeit positiv zu bewerten sind.

Hinsichtlich der bestehenden relevanten räumlichen Strukturen und Bestandslagen im Untersuchungsraum wurde deutlich, dass sich die Angebotsstrukturen der Betriebsformen des *periodischen* Bedarfsbereichs im Wesentlichen auf Lebensmitteldiscounter und Supermärkte beschränken. Demzufolge steht den Bewohnern des Untersuchungsraums derzeit ein flächengrößeres und attraktives Vollsortiment-Angebot nur in größerer Entfernung zur Verfügung.

Auch hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung im *periodischen* Bedarf wurde durch den Gutachter festgestellt, dass diese mit 0,32 m² Verkaufsfläche pro Einwohner weit *unter* dem Referenzwert auf Bundesebene von 0,45 m² Verkaufsfläche pro Einwohner liegt.

Demzufolge trägt die geplante Ansiedlung eines SB-Warenhauses dazu bei, Flächen- und Betriebsformdefizite im periodischen Bedarfsbereich abzubauen. Verbunden damit ist auch der Effekt, dass ein Teil der Kaufkraft im periodischen Bedarf, die derzeit aus dem Untersuchungsraum ins Umland abfließt, zurück gewonnen werden könnte.

Sowohl die ermittelten sortimentsübergreifenden Umsatzzumlenkungen als auch die sortimentspezifischen wurden aus Gutachtersicht als verträglich eingestuft.

Städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt als A-Zentrum

Bei einer Erweiterung des SB-Warenhauses um Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten waren negative städtebauliche Auswirkungen auf die Entwicklung des innerstädtischen Versorgungszentrums zu befürchten. Deshalb wurden die zulässigen Verkaufsflächen begrenzt und zentrenrelevante Fachmärkte weitgehend ausgeschlossen.

Das ist im Einzelnen wie folgt zu begründen:

Zu prüfen war in diesem Zusammenhang, welche Sortimente eine Zentrenrelevanz aufweisen. Zur Beurteilung von zentren- bzw. nichtzentrenrelevanten Sortimenten wird die Anwendung der „Richtlinie zur Beurteilung von geplanten Einzelhandelsgroßprojekten im Land Sachsen-Anhalt (Gem. RdErl. des MU, MW und MWV vom 22.10.1998)“ empfohlen.

Unter Punkt „2.6 Sortimente“ sind die zentren- bzw. nichtzentrenrelevanten Sortimente aufgeführt bzw. definiert. Zentrenrelevant sind demnach: Nahrungs- und Genussmittel; Drogerie- und Parfümerieprodukte; Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation; Kunst und Antiquitäten; Baby- und Kinderartikel; Bekleidung, Lederwaren, Schuhe; Unterhaltungselektronik und Computer, Elektrohaushaltswaren; Foto und Optik; Blumen; Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel; Kunstgewerbe; Musikalienhandel; Uhren und Schmuck; Spielwaren, Sportartikel; Fahrräder; Zooartikel.

Die Richtlinie kann als Entscheidungshilfe für die Zentrenrelevanz bei der Sortimentsfestsetzung im Bebauungsplan herangezogen werden. Jedoch ist immer eine Würdigung des Einzelfalls erforderlich. Diesen Erfordernissen hat die Stadt Halle (Saale) Rechnung getragen. Im Einzelhandelsgutachten der Stadt Halle (Saale) aus dem Jahr 2002 wurde von der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Erfurt) auf der Grundlage der Bestandserhebung 2002 eine Empfehlung zur Sortimentsdifferenzierung nach Zentrenrelevanz gegeben. Diese wurde durch die Stadt 2008 auf ihre Aktualität geprüft.

Aktuell wird ein neues Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle erarbeitet [19], das im Entwurf vorliegt. In die Analyse dieses Konzeptes wurde die noch nicht realisierte Verkaufsfläche im Bereich des Hermes-Areals als Vorhaben, dessen Planung weit fortgeschritten ist, eingestellt.

Zu den im Rahmen der Festsetzungen Nr. 1.1.3 bis 1.1.6 ergänzend zum SB-Warenhaus zulässigen Nutzungen ist Folgendes auszuführen:

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie eines Getränke- und Zoofachmarkts werden als verträglich eingestuft, da diese bereits seit ca. 15 Jahren am Standort ansässig sind.

Zusätzlich zum SB-Warenhaus und Lebensmittelmarkt ist die Ansiedlung von Fachmärkten mit teilweise zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.200 m² möglich. Auf Grund der vollzogenen Entwicklung im Einzelhandel am Standort Halle (Saale) im Zeitraum von 2003 bis 2008 (struktureller als auch demographischer Natur) wurde die mögliche Sortimentsstruktur im Fachmarktgebiet im Jahr 2008 einer Untersuchung hinsichtlich der Zentrenverträglichkeit unterzogen. Dabei wurde die Zentrenunschädlichkeit zusätzlicher Sortimente wie Bekleidungs-, Drogerie-, Getränke- und Zoofachmarkt

durch ein weiteres Gutachten der GfK geprüft [7]. Zur Erfassung der Bestandssituation wurden, aufbauend auf den Ergebnissen des 1. Gutachtens, im Oktober 2007 Erhebungen in der kompletten Innenstadt von Halle (Saale) durchgeführt.

Im Rahmen des Gutachtens wurden vier Varianten mit einem unterschiedlichen Branchenmix und unterschiedlichen Verkaufsraumgrößen analysiert. Dabei wurden auch der bereits ansässige Getränkefachmarkt und der ebenfalls vorhandene Zoofachmarkt im Sinne einer „worst-case“-Betrachtung als neue, zusätzlich hinzukommende Betriebe untersucht.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei keiner der vier betrachteten Varianten für Fachmarktnutzungen auf insgesamt 2.200 m² Verkaufsfläche eine ökonomische Unverträglichkeit zu erwarten ist, da die Umsatzverteilungen insbesondere aus der Innenstadt mit maximal 1,5 % gering sind.

Der Gutachter schlussfolgert, dass vor allem die Variante, deren Hauptnutzer Getränke- und Zoofachmarkt bereits seit langem am Standort ansässig sind, ergänzt um einen Drogerie- und Bekleidungsfachmarkt, als ökonomisch verträglich einzustufen ist.

Bei der Einschätzung, ob negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt ausgeschlossen werden können, ist die zu erwartende Umsatzverteilung jedoch nur ein Aspekt. Nach jüngerer obergerichtlicher Rechtsprechung ist diese allein nicht geeignet, den Nachweis zu erbringen, dass schädliche städtebauliche Auswirkungen auf die oberzentrale Versorgungsfunktion der Innenstadt von Halle (Saale) nicht zu erwarten sind. Vielmehr hat die jüngere Rechtsprechung wiederholt betont, dass die Orientierung allein am Kriterium Umsatzverteilung eher bedenklich ist. Notwendig ist eine auf den konkreten Einzelfall bezogene Untersuchung, welche städtebaulichen Folgen die geplante Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen in einem Sondergebiet nach sich ziehen könnten. Dabei sind die Rahmenbedingungen der Stadt Halle (Saale) wie z. B. sinkende Einwohnerzahlen und geringe Kaufkraft zu berücksichtigen.

Diese wirken sich auch auf die Einkaufsinnenstadt von Halle (Saale) aus. Sie ist schon heute – besonders in den Nebenlagen – durch einen erheblichen Ladenleerstand gekennzeichnet, der tendenziell zunimmt.

Unter Würdigung der vorgenannten Umstände ist die Stadt Halle (Saale) im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zu dem Ergebnis gelangt, dass die im Gutachten untersuchte Größenordnung von 500 m² Verkaufsfläche für die primär innenstadtrelevanten Drogerie- und Textilfachmärkte für die Innenstadt von Halle (Saale) nicht verträglich ist.

So hat eine seitens der Stadt Halle (Saale) im Jahr 2007 durchgeführte Analyse der Drogeriefachmärkte in der Innenstadt ergeben, dass diese eine große Bedeutung für die Belebung der Innenstadt haben. Hinsichtlich der Verkaufsflächen wurde ermittelt, dass diese im Regelfall 250 m² nicht überschreiten. Es besteht somit die Gefahr, dass die Zulassung eines Drogeriefachmarktes mit einer deutlich größeren Verkaufsfläche – auch vor dem Hintergrund des Agglomerationsvorteils eines gut erschlossenen Einzelhandelsstandortes im hier zu betrachtenden Plangebiet – dazu führt, dass die Aufgabe bzw. eine Verlagerung eines derartigen Marktes aus der Innenstadt stattfindet und dadurch der ohnehin schon bestehende Ladenleerstand mit seinen erheblichen und negativen städtebaulichen Folgen zunehmen könnte.

Weiterhin war in die Abwägung einzustellen, dass ein Drogeriefachmarkt mit einer überdurchschnittlichen Verkaufsfläche ein sehr großes weitergehendes Randsortiment anbieten wird, das mit großer Wahrscheinlichkeit zentrenschädliche Bestandteile umfasst.

Ähnlich stellt sich die Situation beim Bekleidungsfachmarkt dar, insbesondere in dem Segment, das sich üblicherweise an nicht integrierten Standorten außerhalb der Innenstädte ansiedelt. Auch hier besteht die Besonderheit, dass auf Grund der Größe der halleschen Innenstadt und der nach wie vor niedrigen Kaufkraft in Halle (Saale) gerade Anbieter im unteren Preissegment in größerem Umfang in der Innenstadt vertreten sind und sich auch weiter dort ansiedeln sollen, um weiteren Leerstand von vorhandenen Ladenlokalen zu vermeiden.

Ein räumliches Konkurrenzangebot im hier zu betrachtenden Plangebiet darf sich demzufolge in seiner Flächenattraktivität nicht wesentlich von den Rahmenbedingungen der schützenswerten Innenstadt unterscheiden.

Im Ergebnis der vorstehenden Analysen wurde die Verkaufsfläche für den Drogerie- und Bekleidungsfachmarkt auf jeweils 250 m² begrenzt, wobei nunmehr im Teilgebiet TG 2.5 im Zusammenhang mit der möglichen Gesamtverkaufsfläche von 6.800 m² nur noch ein Fachmarkt für Bekleidung und Drogeriewaren mit einer Verkaufsfläche für Bekleidung von maximal 250 m² und einer Verkaufsfläche für Drogeriewaren von maximal 150 m² zulässig sind.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Festsetzung eines Sondergebietes die Voraussetzung geschaffen werden soll, ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben an dem Standort im Hermes-Areal zu realisieren, da sich durch das SB-Warenhaus das Angebot an einem mit dem ÖPNV und auch fußläufig erreichbarem Standort verbessern wird. Der Einzugsbereich des SB-Warenhauses geht aber über das fußläufig erreichbare Umfeld hinaus. Für Einzelhandelseinrichtungen dieser Art rechnet man einen Einzugsbereich, bei dem von Pkw-Kunden Fahrzeiten von ca. 30 min akzeptiert werden. Mit dem SB-Warenhaus wird der Kaufkraftabfluss aus der Stadt in das Umland eingeschränkt und darüber hinaus Kaufkraft zurück gewonnen.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 3. April 2008 (BVerwG, Beschluss vom 03.04.2008 – 4 CN 3.07, [18]) entschieden, dass es für Verkaufsflächengrenzen, welche sich auf das Baugebiet beziehen, keine Ermächtigungsgrundlage gibt. Das Gericht hat die Meinung vertreten, die BauNVO sehe grundsätzlich nur anlagenbezogene Festsetzungsmöglichkeiten vor. Gebietsbezogene Festsetzungsmöglichkeiten seien grundsätzlich nicht möglich. Hintergrund der Auffassung des Gerichts ist das sachliche Argument, dass es nicht zu einem „Windhundrennen“ verschiedener Eigentümer kommen soll, bei dem die Ausnutzung des Planungsrechts von der Geschwindigkeit und Reihenfolge der Einreichung der Bauanträge abhängt. In einer weiteren Entscheidung vom 11. November 2009 hat das Gericht deutlich gemacht, dass diese Rechtsprechung selbst dann Anwendung finden soll, wenn die Flächen des Plangebiets im Eigentum einer einzelnen Person stehen, also nicht einmal konkurrierenden Personen gehören.

Somit kann bei einer Sondergebietsausweisung für eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben, die – wie vorliegend der Fall – nicht in Form eines Einkaufszentrums betrieben werden soll, eine Steuerung der branchenbezogenen Verkaufsflächen nur dergestalt erfolgen, dass jeweils individuelle Teilgebiete für Einzelbetriebe mit einer individuellen branchenbezogenen Verkaufsflächenobergrenze festgesetzt werden (vgl. hierzu [15]).

Von dieser Möglichkeit macht die Stadt Halle (Saale) vorliegend Gebrauch, d. h. für die jeweils geplanten Einzelhandelsnutzungen werden einzelne Sondergebietsteilgebiete festgesetzt (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 1.1.2 bis 1.1.6).

In den festgesetzten *Sondergebieten für Einzelhandel* ergibt sich somit eine maximale Verkaufsfläche aller Einrichtungen von 6.800 m². In diesem Rahmen ist ein SB-Warenhaus mit maximal 3.800 m² Verkaufsfläche, ein Lebensmittelmarkt mit insgesamt nicht mehr als 800 m² Verkaufsfläche, ein Fachmarkt für Bekleidung und Drogeriewaren mit insgesamt nicht mehr als 250 m² Verkaufsfläche Bekleidung und 150 m² Drogeriewaren sowie ein Zoo- und ein Getränkefachmarkt mit 1.200 m² bzw. 600 m² Verkaufsfläche zulässig. (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 1.1.2 bis 1.1.6).

Das vorgenannte Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes hat die Stadt Halle (Saale) veranlasst, für die Sondergebietsteilgebiete 2.2 bis 2.6 eine *Verkaufsflächenzahl* festzusetzen. Zur Ermittlung der Verkaufsflächenzahl ist die beabsichtigte zulässige Verkaufsfläche auf die jeweilige Grundstücksfläche ins Verhältnis zu setzen (= zulässige Verkaufsflä-

che/Fläche des jeweiligen Teilgebietes). Als Grundstücksfläche im Sinne der Festsetzung gilt das Sondergebietsteilgebiet.

Die festgesetzten Verkaufsflächenzahlen leiten sich wie folgt her:

SO-Teilgebiet	Fläche des Teilgebietes	Verkaufsfläche	Verkaufsflächenzahl
TG 2.2 (SB-Warenhaus)	9.117,5 m ²	3.800 m ²	0,417
TG 2.3 (Getränkemarkt)	2.256,9 m ²	600 m ²	0,266
TG 2.4 (Zoofachmarkt)	1.709,0 m ²	1.200 m ²	0,702
TG 2.5 (Fachmarkt Bekleidung und Drogerie)	605,0 m ²	250 m ² Bekleidung 150 m ² Drogeriewaren	0,413 Bekleidung 0,248 Drogeriewaren
TG 2.6 (Lebensmittelmarkt)	2.162,0 m ²	800 m ²	0,370

Mit der textlichen Festsetzung 1.1.2 wird die Ansiedlung von Konzessionären (Untermietern) innerhalb des Einkaufszentrums ermöglicht, die das Angebot funktionell ergänzen (z. B. Friseur und Bäcker). Da diese nicht in jedem Fall den Einzelhandel zuzuordnen sind, sondern auch Dienstleistungsunternehmen oder Handwerksbetriebe sein können, wurde die textliche Festsetzung zur Klarstellung aufgenommen.

Eine analoge Formulierung erfolgt in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.6, um z. B. einen Bäcker und/oder Fleischer im Lebensmittelmarkt zu ermöglichen.

In den Teilgebieten TG 2.2 bis 2.6 ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Die textliche Festsetzung 1.1.7 beschränkt jedoch die Zulässigkeit von Verkaufsflächen auf das 1. Vollgeschoss¹. Diese Festsetzung wurde getroffen, weil Studien, die sich mit derartigen Einkaufszentren befassen, zu dem Ergebnis gekommen sind, dass im Obergeschoss liegende Verkaufsflächen von den Kunden nicht angenommen werden.

Da auch für das Teilgebiet TG 2.1 eine Zweigeschossigkeit als Obergrenze festgesetzt wurde, können die Stellplätze ggf. auch als Parkpalette realisiert werden (vgl. hierzu auch die Darstellungen unter Pkt. 6.6).

Das Teilgebiet TG 2.2 ermöglicht eine rückwärtige fußläufige Erschließung auf der Ostseite des Plangebietes zwischen der festgesetzten Baugrenze und dem Pflanzgebiet. Des Weiteren kann das unter Pkt. 5.2 formulierte grünordnerische Zielkonzept umgesetzt werden, das die Einbindung des Areals in den Landschaftsraum durch ein an der West- und an der Ostseite des Gebietes umlaufendes Pflanz- und Erhaltungsgebiet vorsieht. Die Pflanzgebote P1 bis P3 der grünordnerischen Festsetzungen ermöglichen die Einbindung des Plangebietes in die Stadtlandschaft und damit eine Verbesserung des Ortsbildes.

6.1.2 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Die Nutzungsregelungen zu den *Gewerbegebieten* sollen ein relativ breites Nutzungsspektrum nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe ermöglichen. Der Einzelhandel soll auf den

¹ Als Vollgeschosse gelten gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Unter dem 1. Vollgeschoss ist vorliegend das Erdgeschoss zu verstehen.

Bereich der Sondergebiete beschränkt bleiben. Deshalb sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Die Hochschule für Kunst und Design ist in ihrem Bestand durch die allgemeine Zulässigkeit von kirchlichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen grundsätzlich abgesichert. Auch eine maßvolle Erweiterung ist so möglich.

In der textlichen Festsetzung 1.2.3 wird festgesetzt, dass in dem Gewerbegebiet nur solche Nutzungen zulässig sind, deren gesamte Schallemission das Emissionskontingent entsprechend Festsetzung in der Nutzungsschablone nicht überschreitet, d. h. für das Gebiet wird der zulässige Maximalpegel für zu erzeugende Geräusche je Quadratmeter Grundstücksfläche festgelegt. Ein sogenanntes „Emissionskontingent“ ist das logarithmische Maß für die von einer flächenhaften Schallquelle (oder Teilen davon) je Flächeneinheit abgestrahlte Schalleistung.

Die Festsetzung ist erforderlich, da an das Plangebiet neben gewerblichen Nutzungen auch schutzbedürftige Nutzungen angrenzen (Wohnbauflächen, Kleingartenanlagen). Im Zusammenhang mit der Wiederaufnahme des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde deshalb ein schallschutztechnisches Gutachten erstellt [17], das alle in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen berücksichtigt (vgl. hierzu Teil II, Pkt. 2.3.2). Für das Plangebiet wurden im Gutachten die im Bebauungsplan festgesetzten Pegel ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung des Gemengelagenbonus nach TA Lärm für die Immissionspunkte IO 3, IO 4 und IO 10 wird durch die Festsetzung 1.2.3 sichergestellt, dass im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen die Orientierungswerte (nach DIN 18005 Teil I "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung") sowohl tags als auch nachts an allen Immissionspunkten eingehalten werden. Die Beschreibung der Berechnungsmethodik, die Aussagen zu den Vorbelastungen und der Nachweis der Einhaltung der Geräuschkontingente erfolgen unter Pkt. 2.3.2 „Maßnahmen zum Immissionsschutz“ des Umweltberichts (Teil II).

Damit werden einerseits der im Plangebiet vorhandenen gewerbliche Nutzung Entwicklungsspielräume ermöglicht, andererseits können die berechtigten Schutzansprüche der umgebenden Wohnbebauung und sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Kleingartenanlagen) gewährleistet werden.

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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine Bebauung ermöglichen, die den Charakter der vorhandenen Bebauung aufnimmt, aber auch der besonderen Art der Nutzung angemessen ist und zugleich dem Gebiet am nordöstlichen Stadteingang eine Prägung verleiht.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung besteht das Grundkonzept darin, die Fläche so effektiv wie möglich zu nutzen. Dadurch wird zudem zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen und die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich vermieden.

Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

Obwohl das Sondergebiet in die Teilgebiete TG 2.1 bis 2.6 gegliedert wurde, wurde die Grundflächenzahl (GRZ) für das gesamte Sondergebiet TG 2 festgesetzt.

Die GRZ bezieht sich auf das jeweilige Grundstück. Insofern ist eine zivilrechtliche Grundstücksvereinigung der Teilgebiete TG 2.1 bis TG 2.6 erforderlich, um die GRZ über den gesamten Bereich im Baugenehmigungsverfahren nachweisen zu können. Diese ist durch den Vorhabenträger vor Beantragung eines Bauvorhabens beabsichtigt.

Aus der unter Punkt 4.2 beschriebenen derzeitigen Situation ergibt sich, dass es sich bei dem Plangebiet um einen vorgenutzten Standort handelt, bei dem die zulässige Grundflächenzahl im Bestand bereits überschritten wird; sie liegt bei ca. 0,93.

Die zulässige Obergrenze für die GRZ in sonstigen Sondergebieten und Gewerbegebieten liegt laut § 17 BauNVO bei 0,8.

Die Stadt Halle (Saale) hat sich im Rahmen der gemeindlichen Abwägung für die Festsetzung einer GRZ von 0,8 entschieden. Damit wird hier die obere Grenze für das Maß der baulichen Nutzung voll ausgeschöpft. Eine optimale Ausnutzung der Fläche ist möglich.

Trotz des hohen Versiegelungsgrades, der durch die Festsetzung entstehen kann, ergibt sich eine nicht unwesentliche Verbesserung im Vergleich zur angetroffenen Bestandssituation. Es wird somit dem Verbesserungsgebot für städtebauliche Planungen entsprochen.

Der hohe Versiegelungsgrad kommt den Nutzungen als Sondergebiet für Einzelhandel und Gewerbegebiet entgegen, da dadurch die geplanten Nutzungen mit großem Flächenbedarf ermöglicht werden. Durch die Planung wird trotz der hohen GRZ sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden (z. B. durch Stellplatzbegrenzung, die Einbindung des Areals in den Landschaftsraum durch ein Pflanz- und Erhaltungsgebot).

Zahl der Vollgeschosse (§§ 16,20 BauNVO)/Höhe baulicher Anlagen (§§ 16,18 BauNVO)

Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse. Die Beschränkung auf 2 Geschosse dient der Begrenzung der Nutzungsverdichtung und damit der Begrenzung der Verkehrserzeugung.

Wie die anderen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lässt die Festsetzung eine sich einfügende Bebauung zu. Ausgenommen davon ist das unter Denkmalschutz stehende Hermes-Hauptgebäude, für das zur Bestandssicherung 6 Vollgeschosse zugelassen sind.

In den Teilgebieten TG 1.1 und 1.2 sowie TG 2.1 bis 2.6 ist die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß per Planeinschrieb festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe, die in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt ist, beträgt in allen Teilgebieten mit Ausnahme des TG 2.2 ca. 12 m. Im Teilgebiet TG 2.2 sind 13 m festgesetzt, um Lüftungstechnische Anlagen auf dem Dach unterbringen zu können.

Die Höhenfestsetzungen dienen dazu, dass das denkmalgeschützte Gebäude die Dominante im Hermes-Areal bleibt und sich die neu hinzutretende Bebauung dieser deutlich unterordnet.

Wie bereits dargestellt entsprechen die festgesetzten NHN-Höhen in Bezug auf das heute vorhandene Gelände etwa Höhen von ca. 12 m bis 13 m. Im Gegensatz dazu hat das denkmalgeschützte Hermes-Gebäude eine Höhe von fast 30 m. Damit wird die beabsichtigte deutliche Unterordnung sichergestellt.

Für das Teilgebiet TG 1.2, in dem sich lediglich das Hermes-Hauptgebäude befindet, ist aufgrund des Denkmalschutzstatus' der Bebauung keine zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, sondern nur die Geschosshöhe, die sich am Bestand orientiert.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

Für das gesamte Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei kann festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen heran gebaut werden darf oder muss.

Im vorliegenden Fall wird einerseits der geplanten Nutzung, die große Baukörper erfordert Rechnung getragen. Andererseits ist die über einen langen Zeitraum gewachsene Grund-

stückssituation, die keinerlei Bezug zu der geplanten Bebauung aufweist zu berücksichtigen. Somit musste ein Überschreiten der Grundstücksgrenzen zugelassen werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze darf i. d. R. von Gebäuden nicht überschritten werden. Bestehende Gebäude verfügen über Bestandsschutz. Da aus Gründen des Lärmschutzes eine Einhausung der Anlieferbereiche im Falle einer Nachtanlieferung erforderlich ist, ist beabsichtigt, im Baugenehmigungsverfahren eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze durch die genannten Einhausungen zuzulassen.

Die Baugrenzen umschließen die überbaubaren Grundstücksflächen. Sie sind so festgesetzt, dass sie einen großen Spielraum bezüglich der Anordnung der Bebauung auf dem Grundstück ermöglichen. Sie sind, sofern sie nicht entlang einer Flurstücksgrenze verlaufen, entsprechend vermaßt. Zwischen der Baugrenze und dem Pflanzgebot P 1 auf der Ostseite des Plangebietes wird ein Abstand von 3 m eingehalten, um die Entwicklung der Pflanzungen zu ermöglichen. Analog wird auf der Westseite des Plangebietes am Dessauer Platz verfahren, wobei der Abstand hier aufgrund der angetroffenen Bestandssituation 2,65 m beträgt.

Östlich der Hermesstraße verläuft auf dem Flurstück 1179 (Gemarkung Halle, Flur 9) eine Trinkwasserleitung. Um den erforderlichen Schutzabstand zwischen Leitung und Bebauung zu sichern, ist die Baugrenze soweit zurückgesetzt, dass ein Abstand von ca. 2 m zwischen der Leitungssachse und der Baugrenze eingehalten wird.

6.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die äußere Erschließung des Plangebietes wurde unter Pkt. 4.3 und 5.3 erörtert.

Innerhalb des Plangebietes sind die Hermesstraße und die von dieser in östlicher Richtung rechtwinklig nach Norden abgehende Verlängerung (Planstraße A) als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt, um die innere Erschließung planungsrechtlich zu sichern.

Entlang der Hermesstraße sind Gehwege vorhanden. Entlang der Planstraße A sind Gehwege vorgesehen. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind so festgesetzt, dass die Gehwege innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche liegen. Separate Radwege sind aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens nicht erforderlich.

Die Belieferung der Einzelhandelseinrichtungen erfolgt ausgehend von der Hermesstraße und Planstraße A. Die Anlieferung der Sondergebiete TG 2.2 bis 2.6 ist dabei über eine separate Anlieferstraße mit Wendepplatz und direkter Anbindung an die Planstraße A gesichert. Die genannte Anlieferstraße wird anteilig als private Verkehrsfläche (Planstraße B) mit einer Breite von 8,00 m festgesetzt. Auf die Festsetzung der Wendefläche, die im Teilgebiet TG 2.3 vorgesehen ist, wird verzichtet. Am östlichen Ende der privaten Planstraße B wurden in die festgesetzte Verkehrsfläche die geplanten 36 Personalstellplätze einbezogen.

Für das Teilgebiet TG 2.6 räumt der Grundstückseigentümer der Öffentlichkeit am nördlichen Rand des Teilgebietes TG 1.1 sowie auf der privaten Straßenverkehrsfläche (Planstraße B) eine Wendemöglichkeit auf privatem Grund ein, da die Planstraße A derzeit nicht über eine eigene Wendemöglichkeit verfügt (geplant nördlich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 75.1 im Bebauungsplan Nr. 75, vgl. hierzu Anlage 1 der Begründung). Dem wird mit der Festsetzung eines Fahrrechts für die betreffenden Flächen Rechnung getragen.

Das Sondergebiet TG 2.1 in dem die Kundenstellplätze (ca. 400 Stellplätze) und Nebenanlagen für das Einkaufszentrum vorgesehen sind, ist direkt über die Hermesstraße erschlossen. Für den Kundenverkehr sind die Verkaufseinrichtungen der Teilgebiete TG 2.2 bis 2.6 somit über das Teilgebiet TG 2.1 erschlossen. Die Kundeneingänge werden ausnahmslos dem Parkplatz zugewandt sein.

Die Gewerbegebiete TG 1.1 und 1.2 sind über die Hermesstraße bzw. die Planstraße A unmittelbar erschlossen.

6.5 Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen, so dass nach den gesetzlichen Vorgaben eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) notwendig wird. Von daher sind Artenschutzbetrachtungen ergänzend zum Bebauungsplan vorgenommen worden (vgl. Anlage 3 der Begründung).

Innerhalb des Plangebietes sind Gebäude vorhanden, die seit längerer Zeit leer stehen und Fenster- und Türöffnungen aufweisen. Diese Gebäude können daher potenzieller Lebensraum für Gebäudebrüter, wie Amsel, Hausrotschwanz und Rauchschwalbe sein, aber auch Wochenstube und Winterquartier für Fledermäuse. Am Hermes-Hauptgebäude nisten seit vielen Jahren Turmfalken.

Das geschotterte Gleisbett des Betriebsgleises kann Habitat für Zauneidechsen sein. Im Rahmen der Erarbeitung des Artenschutzbeitrages (vgl. Anlage 3 der Begründung) sind Begehungen erfolgt, die keinen Nachweis für ein Vorkommen von Zauneidechsen erbracht haben.

Im Bebauungsplan wären, wenn gesicherte Erkenntnisse vorliegen würden, Vorkehrungen zu treffen, um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG durch naturschutzfachliche Voraussetzungen für eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG auszuräumen. Da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen sogenannten Angebots-Bebauungsplan handelt, ist die zeitliche Umsetzung des Bebauungsplanes nicht absehbar. Zudem wird die Umsetzung auch schrittweise erfolgen. Von daher wird auf § 44 Abs. 1 BNatSchG verwiesen, wonach es verboten ist, Fortpflanzungs- und Ruhestätten wild lebender Tiere zu zerstören. Der jeweilige Vorhabenträger ist angehalten, einen Verdacht, beispielsweise durch eine Begutachtung durch einen anerkannten Spezialisten, auszuräumen oder aber die dann notwendigen und mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmenden Maßnahmen umzusetzen.

Es wird empfohlen, einen Gebäudeabriss außerhalb der Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse (Wochenstube, Winterquartier) vorzunehmen. Über diese Bauzeitenregelungen wird ausgeschlossen, dass Brut- und Ruhestätten von Fledermäusen beeinträchtigt werden. Ein Umsetzen beispielsweise von Fledermäusen als CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist nicht möglich, da der Zeitpunkt des Gebäudeabrisses nicht feststeht.

Darüber hinaus kann der Vorhabenträger beispielsweise auch über eine Begutachtung durch einen Fachgutachter im Vorfeld das Vorkommen prüfen lassen und durch geeignete Maßnahmen (Schließen der Öffnungen) insbesondere ein Einfliegen von Fledermäusen in die Kellerräume (potentielles Winterquartier) unterbinden.

Bei einer Begehung im August 2011 sind in den derzeit leer stehenden Gebäuden Nester von Hausrotschwanz und Amseln festgestellt worden. Von daher wird in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

Der Gebäudeabriss hat erst nach der Brutzeit der Vögel ab Ende September zu beginnen und ist bis Ende Februar des darauffolgenden Jahres abzuschließen, um eine Störung während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Mit diesem Hinweis wird sichergestellt, dass kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintritt. Diese zeitliche Regelung ist im Rahmen einer Bauablaufplanung zu beachten und stellt ergänzend zu den Verboten des Bundesnaturschutzgesetzes klar, zu welcher Zeit keine Brutstörung zu erwarten ist. Der Hinweis ist daher notwendig und angemessen.

Im Hinblick auf den Turmfalken sind keine Festsetzungen notwendig, da am Hermes-Hauptgebäude Maßnahmen, die eine Zerstörung des Nistplatzes nach sich ziehen, nicht vorgesehen sind.

Für weitere Tierartengruppen (Amphibien, Reptilien, Fische) und auch Brutvögel fehlen im Plangebiet geeignete Lebensraumstrukturen. Auch wurden bei Begehungen im April 2011 keine geschützten Pflanzen festgestellt.

Es ist daher festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) verbunden sind.

6.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Es sind folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die dem Erhalt und der Entwicklung der kleinräumig vorhandenen, städtebaulich wirksamen Grünstrukturen (Bäume, Gehölzflächen) und der Einbindung des Plangebietes in die Landschaft dienen.

Grundsätzlich ist der Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Bäume im § 5 der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) [12] geregelt. Den fachtechnischen Umgang mit dem Baumbestand regelt § 6 der Baumschutzsatzung.

Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

Anpflanz- und Erhaltungsgebot

Auf den mit Anpflanz- und Erhaltungsgebot festgesetzten Flächen sind standortgerechte Laubgehölze auf der gesamten Länge als Hecken mit einem Pflanzabstand von maximal 1,0 m und/oder Einzelbaumreihen mit einem Abstand von maximal 10,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.

Pflanzqualität Einzelbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14-16 cm (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1)

Pflanzgebot P1

Auf der mit Pflanzgebot P1 festgesetzten Fläche sind standortgerechte Laubgehölze auf der gesamten Länge als Hecken mit einem Pflanzabstand von maximal 1,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind entsprechend zu ersetzen. (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2)

Pflanzgebote P2 und P3

Auf den mit Pflanzgebot P2 und P3 festgesetzten Flächen sind standortgerechte Laubgehölze auf der gesamten Länge und in einer Breite von 3 m als Hecken mit einem Pflanzabstand von maximal 1,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb des Pflanzgebotes P3 darf die Hecke nur eine maximale Wuchshöhe von 1,0 m erreichen. Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind entsprechend zu ersetzen. Auf der verbleibenden Fläche ist Rasen anzusäen. (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.3)

Entlang der West- sowie der Ostseite des Gebietes sind Pflanz- und Erhaltungsgebote vorgesehen. Diese gestalterischen Maßnahmen dienen dem Erhalt des Landschaftsbildes. Gleichzeitig wird eine positive Wirkung auf das Stadtklima und das Biotopotential erzielt.

Mit der Umsetzung dieser Maßnahme soll ausgehend vom vorhandenen Baumbestand eine optische Abgrenzung des Plangebietes von dem stark befahrenen Dessauer Platz bzw. der Bahntrasse erreicht werden. Die Maßnahmen entsprechen der Zielstellung des Landschafts-

plans, vorhandene Biotope miteinander zu vernetzen, da sie Trittsteine innerhalb des angestrebten Biotopverbundes bilden.

Außerdem tragen die Pflanzungen zur Aufwertung des derzeit noch von einer diffusen Bebauung geprägten Landschaftsbildes bei (vgl. Teil II, Pkt. 2.1.2.6).

Eine Hecke mit heimischen Gehölzen stellt für viele Vögel auch innerhalb von Gewerbegebieten einen wertvollen Lebensraum dar. Sie nutzen die Hecke als Brut- und Nahrungsraum, aber auch als Ansitzwarte. Auch für Kleinsäuger und Insekten (z.B. Bienen) sind Hecken wertvoll.

Für das Plangebiet selbst dient die Pflanzung auch zur Abschirmung von Stäuben von der B 100 sowie von der S-Bahnstrecke.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist unzulässig, da für das Pflanzgebot ein ökologischer Ansatz verfolgt wird und Nadelgehölze nicht der potentiell natürlichen Vegetation des Plangebietes entsprechen.

Die festgesetzten Pflanzgebote P1 bis P3 befinden sich im Grenzbereich zu den Bahnanlagen. Die Bahn-Richtlinie Ril 882.0332, welche die Pflanzabstände an Bahnanlagen regelt, ist im Rahmen der Freianlagenplanung zu berücksichtigen. Des Weiteren darf die im Pflanzgebot P3 anzupflanzende Hecke nur eine Höhe von maximal 1,0 m erreichen, um die Sicht am Bahnübergang nicht zu beeinträchtigen.

Begrünung von Stellplätzen

Auf Parkplatzanlagen ist je 6 Stellplätze in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen mindestens ein Laubbaum aus heimischen Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind entsprechend zu ersetzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 6,0 m², wobei die lichte Breite mindestens 2,0 m betragen muss.

Bei Parkpaletten, Parkhäusern und Tiefgaragen sind die erforderlichen Baumpflanzungen ausnahmsweise als Randeingrünung zulässig.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14-16 cm

(siehe textliche Festsetzung Nr. 4.4)

Für Stellplätze ist eine angemessene Begrünung durch Laubbäume festgesetzt, um diese Bereiche in ihrem Gesamteindruck aufzuwerten. Diese Maßnahme dient der positiven Wirkung auf das örtliche Erscheinungsbild des Einzelhandelsstandortes. Das Plangebiet ist aufgrund der dichten Bebauung und hochgradigen Versiegelung, mit Ausnahme einzelner Baumgruppen und Randgrün, ohne Vegetation. Mit den geplanten Baumpflanzungen wird eine aus städtebaulicher Sicht erforderliche Ergänzung vorgenommen.

Diese Maßnahme dient außerdem der Vermeidung von stärkeren durch die Versiegelung ggf. verursachten negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die Beschattung von versiegelten Flächen beeinflusst auch das Kleinklima positiv – die Bäume vermindern die Aufheizung, binden Staub und erhöhen die Luftfeuchtigkeit.

Insgesamt können diese Bäume entweder mit Baumscheibe direkt zwischen die Stellflächen, in Grünstreifen zwischen den Parkreihen und/oder am Rand der Stellplatzanlage, aber mit räumlichem Bezug zu derselben gesetzt werden. Um den Bäumen auf dem Parkplatz angemessenen Entwicklungsraum zur Verfügung zu stellen, wurde für die Baumscheiben eine Mindestgröße festgesetzt, wobei bei der Ermittlung ihrer lichten Breite Rückenstützen u. ä. unberücksichtigt bleiben.

Bei der Errichtung der Stellplätze als Parkpalette oder Parkhaus wäre damit der städtebaulich positive Aspekt einer geringeren Flächeninanspruchnahme im Vergleich zu einer ebenerdigen Stellplatzanordnung verbunden. Gleichzeitig erfolgt die Gliederung der großen Fläche durch einen Baukörper. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte ermöglicht Satz 2 der

Festsetzung eine abweichende Verteilung der Bäume ohne direkte Zuordnung zu den Stellplätzen.

Erhalten werden sollen einzelne ortsbildprägende Bäume, z.B. die vorhandenen Linden an der südlichen Grenze des Plangebiets sowie einzelne Kastanien. Diese sind in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Sie sind zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen. Zur dauerhaften Erhaltung sind dabei in Bezug auf den Kronendurchmesser und den Wurzelraum entsprechende versickerungsfähige Baumscheiben auszubilden. Diese Maßnahme dient der Erhaltung des verbliebenen Biotoppotentials, des Landschaftsbildes und des klimatischen Regenerationspotentials.

6.7 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB)

Bergbau

Zwischen 1856 und 1869 wurde in Teilen des Plangebietes im Untertagebau Braunkohle in Tiefen von 6 bis 12 m abgebaut. Großflächige Senkungen infolge des Bergbaus sind nicht mehr zu erwarten. Einbrüche der Tagesoberfläche bis zu einem maximalen Durchmesser von 3 bis 4 m können jedoch nicht ganz ausgeschlossen werden. Bei der Teufe von 6 bis 12 m des Braunkohlentiefbaus können die Tagesbrüche eine Tiefe von 2 bis 2,5 m erreichen. Im Zuge von Baumaßnahmen sind daher die örtlichen Bodenverhältnisse gutachterlich zu untersuchen und ggf. baulich-konstruktive Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden durchzuführen. Wenn bei Gründungsarbeiten bergmännische Anlagen zutage treten, sind die Arbeiten einzustellen und das Bergamt zu informieren.

Die Altbergbauflächen wurden gemäß § 9 Abs. 5 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Der unteren Bodenschutzbehörde liegen mehrere Gutachten zur Untersuchung des Altlastverdachts im Plangebiet vor.

Durch einen Gutachter wurden im Bereich des Grundstückes Dessauer Straße 214 Belastungen des Bodens mit umweltrelevanten Schadstoffen im Boden und in der Bodenluft festgestellt [2]. Das Grundstück wurde ehemals hauptsächlich durch Autoreparaturwerkstätten genutzt (vgl. hierzu auch Teil II, Pkt. 2.1.2.2).

Aus diesem Grund ist das Grundstück Dessauer Straße 214 in der Planzeichnung als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Die festgestellte Bodenbelastung steht der geplanten Nutzung nicht entgegen. Weitere erforderliche Maßnahmen zur Untersuchung und eventuellen Sanierung der Bodenbelastung werden in nachfolgenden Verwaltungsverfahren festgelegt.

Die vorhandenen Gutachten können im Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) eingesehen werden.

Leitungsbestand

Nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurde der im Plangebiet und unmittelbar angrenzend vorhandene Bestand an Ver- und Entsorgungsleitungen entsprechend den Stellungnahmen der Versorgungsträger. Die erforderlichen Schutzabstände sind einzuhalten.

7 Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet ist *abwassertechnisch* über die vorhandenen Abwasserkanäle DN 450/DN 500 in der Dessauer Straße bzw. im Bereich des Dessauer Platzes sowie über die Verbindungsleitung DN 300 im nördlichen Bereich der Hermesstraße (Flurstück 4588/16), die wiederum die Verbindung zwischen dem vorgenannten Kanal DN 450/DN 500 und einem privaten Kontrollschacht herstellt, erschlossen (siehe Planzeichnung). Das bestehende Kanalnetz entwässert im Mischsystem. Im Zuge der Neubebauung des Geländes ist die Verlegung von Abwasserkanälen in den geplanten Erschließungsstraßen erforderlich.

Im Plangebiet anfallende *Regenwässer* können nicht in der Örtlichkeit versickert werden, da das Plangebiet in ehemaligem Bergbauegebiet liegt und aufgrund mangelhafter Verfüllung der ehemaligen Stollen Wasser in Hohlräume einströmen und zu Unterspülungen oder Tagesbrüchen führen kann, die die Bebauung gefährden.

Auf Grund der hydraulischen Vorflutverhältnisse des Kanalnetzes im Bereich des Dessauer Platzes ist die einzuleitende Niederschlagsmenge des Gesamtgrundstückes (Hermesstraße 1-21 einschließlich des Grundstückes Äußere Hordorfer Straße 1) auf eine maximale Einleitmenge von 247 l/s zu begrenzen. Das bedeutet, dass zwingend ein Drosselorgan im Bereich des privaten Kontrollschachtes auf dem Flurstück 4588/16 einzubauen ist, dessen maximale Drosselleistung auf 247 l/s zu beschränken ist. Vorgesehen ist nach derzeitigem Planungsstand ein unterirdisches Regenrückhaltebecken östlich der Hermesstraße. Ergänzend sind bei der Planung des privaten Kanalnetzes entsprechende Regenrückhalteräume vorzusehen. Nach überschlägigen Berechnungen ergibt sich bei einer Regenhäufigkeit von $n=0,2$ und einer maßgebenden Dauer von 15 Minuten ein erforderliches Rückhaltevolumen von ca. 276 m³ (ohne Grundstück Äußere Hordorfer Straße 1).

Die Entwässerung des Grundstückes Äußere Hordorfer Straße 1 ist bei der Bemessung der abzuleitenden Niederschlagswassermengen hinsichtlich des Drosselorgans und der Rückhalteeinrichtungen mit einer Anschlusskapazität von ca. 20 l/s zu berücksichtigen.

Die geplanten Regenrückhaltmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die Versorgung des Plangebietes mit *Trinkwasser* ist gesichert. In der Hermesstraße verläuft eine Trinkwasserleitung DN 100, an die angebunden werden kann.

Die *Löschwasserversorgung* ist gesichert. Hydranten stehen am Dessauer Platz und in der Äußeren Hordorfer Straße zur Verfügung. Bei gleichzeitiger Nutzung jeweils eines Hydranten in der Hermesstraße und in der Äußeren Hordorfer Straße kann nach Auskunft der HWA GmbH aus dem örtlichen Netz eine Löschwassermenge von 96 m³/h entnommen werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist grundsätzlich gesichert. Für die Erschließung des Areals ist gegebenenfalls die Errichtung einer Trafostation erforderlich.

Durch den Vorhabenträger sind die durch die vorgesehene Entwicklung entstehenden Kosten für die Verbesserung der äußeren Erschließung (Ersatzneubau Anschlusskanal Hermesstraße) und für die Herstellung der inneren Erschließung zu übernehmen. Die Erschließungsleistungen sind in einem Vertrag zwischen Vorhabenträger und HWS GmbH zu regeln.

8 Flächenbilanz

Das Plangebiet (Bebauungsplan Nr. 75.1) gliedert sich in folgende Teilflächen:

Sondergebiet	2,8 ha
Gewerbegebiet	0,6 ha
<u>Verkehrsfläche</u>	<u>0,4 ha</u>
Gesamtfläche Plangebiet	3,8 ha

9 Planverwirklichung

Das Plangebiet befindet sich vollständig in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind daher im Plangebiet nicht erforderlich. Der im Zusammenhang mit dem geplanten SB-Warenhaus erforderliche Grunderwerb im Knotenpunkt Paracelsusstraße/Äußere Hordorfer Straße zum Zwecke des Knotenausbaus wird durch den Vorhabenträger getätigt und an die Stadt Halle (Saale) übertragen. Hierzu hat der Vorhabenträger im Rahmen eines Erschließungsvertrages eine Verpflichtung übernommen.

Die Kosten für das Planverfahren trägt der Vorhabenträger. Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Halle (Saale) keine Kosten. Die Kosten für die innere und äußere Erschließung (Ausbau Knotenpunkt Paracelsusstraße/Äußere Hordorfer Straße) und die Grünordnungsmaßnahmen werden durch den Vorhabenträger auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages übernommen. Dieser Vertrag ist Voraussetzung für die Baugenehmigung des Vorhabens SB-Warenhaus.

10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der geplanten Errichtung eines SB-Warenhauses wird ein städtebaulicher Missstand in diesem Stadteingangsbereich beseitigt. Durch die Neubebauung erfährt das Gebiet eine bauliche Abrundung und Aufwertung, die zugleich auch ein Anstoß sein soll für die weitere Entwicklung. Der Blick auf das markante Hermes-Hauptgebäude als Orientierungspunkt bleibt erhalten. Des Weiteren wird mit dieser großflächigen Handelseinrichtung ein Beitrag zur qualitativen und quantitativen Angebotsverbesserung geleistet werden.

Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse der GfK vom September 2006 [6] wurde durch den Gutachter eingeschätzt, dass die geplante Ansiedlung eines SB-Warenhauses dazu beiträgt, Flächen- und Betriebsformdefizite im periodischen Bedarfsbereich abzubauen. Verbunden damit ist auch der Effekt, dass ein Teil der Kaufkraft im periodischen Bedarf, die derzeit aus dem Untersuchungsraum ins Umland abfließt, zurück gewonnen werden könnte.

Sowohl die ermittelten sortimentsübergreifenden als auch die sortimentspezifischen Umsatzumlenkungen wurden aus Gutachtersicht als verträglich eingestuft.

Bezüglich der ergänzend vorgesehenen Fachmärkte ist der Gutachter in der zugehörigen Auswirkungsanalyse vom März 2008 [7] zu dem Schluss gekommen, dass vor allem die untersuchte Variante, deren Hauptnutzer Getränke- und Zoofachmarkt bereits seit langem am Standort ansässig sind, als ökonomisch verträglich einzustufen ist.

Da der Gutachter aber im Wesentlichen die Umsatzumverteilungen untersucht hat, die nach jüngerer obergerichtlicher Rechtsprechung allein nicht geeignet sind, den Nachweis zu erbringen, dass schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt von Halle (Saale) nicht zu befürchten sind, wurden ergänzende Analysen seitens der Stadt vorgenommen. Im Ergebnis wird von der Stadt Halle (Saale) eingeschätzt, dass die im Gutachten untersuchte Größenordnung von 500 m² Verkaufsfläche für die primär innenstadtrelevanten Drogerie- und Textilfachmärkte für die Innenstadt von Halle (Saale) nicht verträglich ist. Deshalb erfolgte für diese Sortimente, die eine Verdrängung von entsprechenden Fachmärkten aus der Innenstadt befürchten lassen, eine Beschränkung auf maximal 250 m² Verkaufsfläche.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sind im Umweltbericht detailliert beschrieben. Hinzuweisen ist darauf, dass sich der Versiegelungsgrad des Plangebietes mit der Umsetzung der Planung von jetzt 93 % auf 80 % verringert.

Im Zusammenhang mit dem geplanten SB-Warenhaus ist ein Ausbau des Knotenpunktes Paracelsusstraße/Äußere Hordorfer Straße erforderlich. Die innere Erschließung ist mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m und beidseitigen, mindestens 2 m breiten Gehwegen vorgesehen.

Im Ergebnis der Festsetzungen des Bebauungsplans ist festzustellen, dass durch die geplanten Ansiedlungen keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsgebiete zu erwarten sind.

Positive Effekte sind für die Stadt Halle (Saale) auch insofern zu verzeichnen, als mit der Umsetzung der Planung neue Arbeitsplätze entstehen werden.

Kosten entstehen der Stadt Halle (Saale) weder in der Phase der Planung noch bei der Realisierung des Vorhabens. Alle anfallenden Kosten werden auf der Grundlage von Verträgen durch den Vorhabenträger übernommen.

B Teil II der Begründung - Umweltbericht**nach Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz Nr. 2 BauGB****1 Einleitung****1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans**

Bezüglich des Standortes wird auf die Punkte 1, 2 und 4 (Teil I) des vorliegenden Begründungstextes verwiesen.

Die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich vor allem aus der beabsichtigten Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes am nordöstlichen Stadteingang von Halle (Saale). Durch die Neubebauung wird das Gebiet eine bauliche Abrundung und Aufwertung erfahren, die zugleich auch ein Anstoß sein soll für die weitere Entwicklung.

Es werden Sondergebiete für Einzelhandel und Gewerbegebiete festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist in den Teilgebieten mit 0,8 festgesetzt.

Das Planvorhaben bedingt verkehrstechnische Anpassungen der äußeren Erschließungsanlagen (Umbau Knoten Dessauer Platz/Paracelsusstraße/Äußere Hordorfer Straße). Die innere Erschließung des Plangebietes ist durch die Hermesstraße weitgehend gegeben. Sie wird ergänzt durch die Planstraße A.

Darüber hinaus erfolgen grünordnerische Maßnahmen, die der Strukturierung des Plangebietes und seiner Einbindung in den Landschaftsraum dienen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch folgende Festsetzungen gegliedert:

- Innerhalb des Geltungsbereiches werden ein *Sondergebiet für Einzelhandel (TG 2.1 bis 2.6)* sowie ein *Gewerbegebiet (TG 1.1 und 1.2)* festgesetzt.
- Es werden *Verkehrsflächen* festgesetzt.
- *Grünordnerische Festsetzungen*: Es werden keine Grünflächen festgesetzt. Auf den Bauflächen werden Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen und/oder zur Neupflanzung von Bäumen getroffen. Darüber hinaus werden flächenhafte Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

Weiterführende Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind Pkt. 6, Teil I, der vorliegenden Begründung sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

Die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB ist für das vorliegende Planverfahren nicht relevant, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Sicherung der städtebaulichen Qualität innerhalb des Plangebietes. Des Weiteren findet die Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) bei den Festsetzungen zur Erhaltung des vorhandenen Baumbestands Berücksichtigung.

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Sowohl der *Landschaftsplan* als auch der *Landschaftsrahmenplan* stellen das Plangebiet als Gewerbegebiet dar. Weitere auf das Gebiet bezogene planerische Aussagen werden nicht getroffen.

Dabei ist festzuhalten, dass die in Pkt. 5.2, Teil I, der Begründung formulierten grünordnerischen Zielvorstellungen einen Rahmen inhaltlicher Art darstellen, auf deren Grundlage die grünordnerischen Festsetzungen erfolgen.

Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht sind nicht vorhanden.

2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

2.1.1 Plangebiet und weiterer Untersuchungsraum

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Stadteingang aus Richtung Bitterfeld südlich der Bundesstraße B 100. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt knapp 2 km. Naturräumlich gesehen liegt es außerhalb der Saaleaue im Bereich des sandlößbestimmten Halleschen Plateaus. Dieser Raum gehört zum Ebenen-Flachhanggefüge des Hochplateaus und ist aufgebaut aus saalezeitlichem Geschiebemergel. Das Plangebiet ist mit einer Neigung von 0° bis 3° nahezu eben und weist eine Höhenlage von ca. 118 m ü. HN auf.

Das Gebiet ist sowohl aus der Innenstadt als auch überregional gut erreichbar (ca. 5 Minuten zur Autobahn BAB 14, ca. 30 Minuten zum Flughafen Leipzig/Halle).

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um einen Altindustrie- bzw. -gewerbestandort. Auf der zu betrachtenden Fläche befand sich bis Mitte der 90er Jahre ein Unternehmen der Papierverarbeitung (Firma Hermes Druck und Papier). Seitdem wird der Standort nicht mehr für Produktionszwecke genutzt. Mehrere Gebäude wurden an verschiedene Nutzer vermietet; ein Teil der Bebauung wurde abgerissen.

Vor der Nutzung als Gewerbefläche wurde das Gelände bis etwa 1900 ackerbaulich genutzt. Zwischen 1856 und 1869 wurde in Teilen des Plangebietes Braunkohle abgebaut (Untertagebau). Zu Beginn des 20. Jahrhunderts begann die gewerblich-industrielle Nutzung des Areals. Hier befanden sich zu dieser Zeit der Produktionsstandort der Pianofortefabrik C. R. Ritter und die Firma Hermes, ein Papier verarbeitender Betrieb mit Buchdruckerei und -binderei.

Auf dem südlichen Teil des Untersuchungsgebietes wurde ca. ab 1960 eine Reparaturwerkstatt für Fahrzeuge von Polizei und Armee errichtet. In den 80er Jahren wurde darüber hinaus eine Farbspritzhalle am Standort älterer Farbgebungs- und Entrostungseinrichtungen gebaut. Die Panzerwerkstatt existierte bis 1990. Von 1991 bis 1995 war auf dem Gelände eine Kfz-Verwertung und -Werkstatt ansässig; von 1995 bis 1998 wurde das Gelände von einem Abschleppdienst genutzt. Danach erfolgte keine Nutzung mehr [2]. Eine baurechtliche Nutzungsänderung liegt vor und Teile des Geländes wurden zeitweise vom heutigen Eigentümer dementsprechend vermietet.

Derzeit sind im Plangebiet u. a. ein Lebensmitteldiscounter, ein Zoofachmarkt und ein Getränkemarkt ansässig. Das Hermes-Hauptgebäude wird überwiegend von der Hochschule für Kunst und Design genutzt.

Im nordöstlichen und östlichen Bereich wird ein ehemaliges Betriebsgleis in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Eine natürliche bzw. naturnahe Umwelt ist auch im weiteren Untersuchungsraum nicht vorhanden. Allerdings befinden sich außerhalb des Plangebietes nordwestlich der Dessauer Straße, westlich der Paracelsusstraße und nördlich der B 100 Kleingartenanlagen.

2.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

2.1.2.1 Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Pflanzen und Tiere

Die eigentliche potentiell natürliche Vegetation des Untersuchungsraumes wurde beginnend mit landwirtschaftlicher Nutzung, durch die Bergbautätigkeit und im Weiteren aber vor allem durch die gewerblichen Nutzungen nachhaltig verändert.

Die potentiell natürliche Vegetation des Plangebietes ist der Traubeneichen-Hainbuchen-Wald. Eine natürliche oder naturnahe Vegetation ist im Plangebiet infolge der langjährigen Nutzung als Gewerbestandort nicht mehr vorhanden.

Bei den wenigen im Plangebiet verbliebenen Vegetationsbeständen handelt es sich um mehr oder weniger intensiv gepflegte Rasenflächen, Ruderalflächen sowie um angepflanzte Laub- und Nadelbäume (z.B. Kastanien, Linden) unterschiedlichen Alters. Die Bedeutung dieser Grünstrukturen ist aufgrund ihrer zumeist geringen Größe und oft isolierten Lage im Gebiet als relativ gering für den Arten- und Biotopschutz einzuschätzen.

Als Lebensräume für Pflanzen und Tiere sind im Rahmen dieser Betrachtung nur die wenigen Rasenflächen, verwilderten Grünflächen und Bäume zu nennen, wobei die Bäume auch Ansitzwarten bzw. Brutplätze für siedlungstolerante Vögel darstellen.

Im Plangebiet sind bis zu drei Turmfalkenfamilien durch Erhaltungs-/Bestandsschutzmaßnahmen des Grundstücksbesitzers heimisch. Brutnachweise weiterer seltener Vogelarten sind jedoch in unmittelbarer Nähe der Hauptverkehrsachsen B 100 und S-Bahnstrecke aufgrund der Lärmbelastung nicht zu erwarten. Geeignete Ausweichquartiere in mittlerer und größerer Distanz zu den Verkehrsflächen sind vorhanden (angrenzende Kleingartenanlagen). Eine Betroffenheit von Brutbäumen und Ansitzwarten für die Avifauna kann somit weitestgehend vernachlässigt werden.

Hinsichtlich der Fauna ist im Rahmen dieses Umweltberichts keine gezielte Erfassung von einzelnen Arten erfolgt. Der geringe Anteil an Vegetationsflächen im Plangebiet lässt jedoch Rückschlüsse auf den faunistischen Artenbestand zu.

Da es innerhalb des Plangebietes Gebäude gibt, die seit längerer Zeit leer stehen und Fenster- und Türöffnungen aufweisen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese Gebäude durch Fledermäuse und Gebäudebrüter (Amsel, Hausrotschwanz, Rauchschwalbe) genutzt werden. Am Hermes-Hauptgebäude nisten seit vielen Jahren Turmfalken.

Das geschotterte Gleisbett des Betriebsgleises kann Habitat für Zauneidechsen sein. Im Rahmen der Erarbeitung des Artenschutzbeitrages (vgl. Anlage 3 der Begründung) sind Begehungen erfolgt, die keinen Nachweis erbracht haben.

Weitere Ausführungen zur Artenschutzprüfung sind der Anlage 3 der Begründung zu entnehmen.

Biologische Vielfalt (Biodiversität)

Bei dem Plangebiet handelt es sich – wie bereits ausführlich dargelegt – um einen industriellen bzw. gewerblichen Altstandort. Nur sehr wenige Grün- und Freiflächen mit überwiegender Spontanvegetation bzw. Rasen sind vorhanden. Ihre ökologische Wertigkeit ist aufgrund der Vorbelastungen durch Gewerbe und Industrie als sehr gering einzuschätzen. Auch wenn die wenigen vorhandenen Großbäume durchaus Bedeutung für die Avifauna haben, sind die avifaunistische Vielfalt und die biologische Vielfalt insgesamt als sehr gering einzuschätzen.

Hinsichtlich des Biotopverbundes ist darauf zu verweisen, dass die außerhalb des Plangebietes vorhandenen großen Grünflächen (Kleingartenanlagen, Gehölzflächen im Bereich der

Deutsche Rentenversicherung) ein Biotopverbundsystem für die Avifauna darstellen, das durch die Gewerbeflächen und die Verkehrsstrassen unterbrochen wird. Jedoch wird eingeschätzt, dass eine Querung durch Vögel jederzeit möglich ist.

Bewertung

Tabelle 1: Bewertungsfaktoren Naturnähe/Strukturvielfalt/Artenvielfalt

Wertstufe	Standortbedingungen
gering	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nur vereinzelt natürliche Strukturen ▪ Gebiet ist überwiegend stark anthropogen überprägt ▪ vorrangig Sekundärbiotope ▪ Vorkommen an euryöken, artenarmen Tier- und Pflanzenarten ▪ keine Vorkommen an gefährdeten/geschützten Arten ▪ Wiederherstellung der Biotope in kurzer Zeit (<25 Jahre) möglich
mittel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hoher Anteil natürlicher Strukturen ▪ Gebiet ist teilweise anthropogen überprägt ▪ Vorkommen von Primär- und Sekundärbiotopen ▪ Vorkommen an euryöken sowie zu geringeren Anteilen stenöken Tier- und Pflanzenarten ▪ mögliches Artenspektrum nur unvollständig vorhanden ▪ teilweise Vorkommen an gefährdeten/geschützten Arten ▪ Wiederherstellung der Biotope mittelfristig (25-50 Jahre) möglich
hoch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ natürliche Lebensräume ▪ keine anthropogene Überprägung ▪ ausschließlich Primärbiotope ▪ Vorkommen an euryöken sowie zu höheren Anteilen stenöken Tier- und Pflanzenarten ▪ mögliches Artenspektrum vollständig vorhanden ▪ zahlreiche Vorkommen gefährdeter/geschützter Arten ▪ zahlreiche Biotope können nicht wiederhergestellt werden oder nur langfristig (>50 Jahre)

Quelle: erstellt in Anlehnung an das Merkblatt zur UVS in der Straßenplanung der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist von untergeordneter Bedeutung, da starke anthropogene Überprägungen stattfanden.

Gefährdete oder geschützte Tier- und Pflanzenarten wurden innerhalb des Plangebietes, mit Ausnahme des Turmfalken, nicht nachgewiesen.

Zusammenfassend lässt sich der Raum anhand des vorliegenden Datenbestandes sowie der Bewertung der Einzelkriterien hinsichtlich Fauna, Flora und Vielfalt als Gebiet mit geringer Bedeutung einstufen.

2.1.2.2 Boden

Das Plangebiet liegt naturräumlich gesehen außerhalb der Saaleaue im Bereich des sandlößbestimmten Halleschen Plateaus. Dieser Raum gehört zum Ebenen-Flachhanggefüge des Hochplateaus und ist aufgebaut aus saalezeitlichem Geschiebemergel.

Vor der Nutzung als Gewerbefläche wurde das Gelände bis um etwa 1900 ackerbaulich genutzt und aus den Tschernosem/Braunerden aus Löß und Sandlöß über Geschiebelehm haben sich anthropogen stark veränderte Siedlungsböden entwickelt, die jedoch heute zu mehr als 80% versiegelt sind.

Die im gesamten Plangebiet vorgefundene anthropogene Auffüllung weist eine durchschnittliche Mächtigkeit von 2 m auf und ist unterschiedlich zusammengesetzt. Sie enthält bereichsweise Bauschutt, Asche oder Schlacke. Unter der Auffüllung lagern lokal humose Mutterbodenreste.

Unter diesen Deckschichten folgt als geologischer Untergrund der saalekaltzeitliche Geschiebemergel. Er kann unregelmäßige Einlagerungen von Schmelzwassersanden enthalten. Die Schichtunterkante des Geschiebemergels liegt in maximal 15 m Tiefe. Darunter lagern tertiäre Sedimente, die Braunkohlenflöze enthalten. Die Braunkohle wurde im 19. Jahrhundert im Tiefbau abgebaut. Im Westteil des Plangebietes sind unterirdische Hohlräume vorhanden, die auf den Altbergbau zurückgehen [2].

Für die Grundstücke Dessauer Straße 211 und 214 (heute Hermesstraße 1-21) liegen orientierende Altlastenuntersuchungen vor [2]. Dabei konnte für die *Dessauer Straße 211* festgestellt werden, dass keine umweltrelevant erhöhten Konzentrationen der analysierten nutzungsspezifischen Schadstoffe gefunden wurden.

Dagegen ist der Boden des Altstandortes *Dessauer Straße 214* bereichsweise mit Schadstoffen aus versickertem Öl sowie aus Lösungs- und Reinigungsmitteln verunreinigt. Außerdem sind lokal erhöhte Schwermetallkonzentrationen zu verzeichnen. Betroffen sind nach derzeitigem Erkenntnisstand vor allem die Bereiche Montagehalle, Farbspritzhalle (z. T.) und Öllager sowie die oberen 0,5 m des Untergrundes vieler Freiflächen. Eine exakte Eingrenzung kontaminierter Bereiche ist jedoch anhand der durchgeführten stichprobenartigen Untersuchungen nicht möglich. Mit bisher unentdeckten Schadstoffbelastungen des Bodens muss daher prinzipiell gerechnet werden. Die Bodenluft des Altstandortes ist, zumindest bereichsweise, mit BTEX-Verbindungen, insbesondere mit Benzol, belastet (vgl. hierzu auch Teil I, Pkt. 6.7 der Begründung).

Bewertung

Tabelle 2: Bewertungsfaktoren Natürlichkeitsgrad Boden

Wertstufe	Standortbedingungen
gering	<ul style="list-style-type: none"> ▪ vollständig veränderter, überprägter Boden ▪ kein natürlicher Schichtenaufbau ▪ natürliche Bodenfunktionen sind nicht oder stark eingeschränkt möglich
mittel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ teilweise anthropogen überprägter Boden (z.B. lokale Verdichtung) ▪ natürlicher Schichtenaufbau ist vorhanden ▪ natürliche Bodenfunktionen sind, teilweise jedoch nur eingeschränkt, möglich
hoch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Boden nicht anthropogen überprägt ▪ natürlicher Schichtenaufbau ▪ natürliche Bodenfunktionen sind uneingeschränkt möglich

Quelle: erstellt in Anlehnung an das Merkblatt zur UVS in der Straßenplanung der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.

Die im Planungsraum vorherrschenden Bodenverhältnisse sind bedingt durch die bereits genannten Vorbelastungen als stark anthropogen überprägt einzustufen. Ein natürlich gewachsener Schichtenaufbau des Bodens ist im oberen Bodenbereich nicht vorhanden (anthropogene Auffüllung).

Derartige Bodenstrukturen finden sich häufig in Altindustrie- bzw. Altgewerbegebieten, so dass sie hinsichtlich der Kriterien Seltenheit und Gefährdung als sehr gering zu bewerten sind.

Tabelle 3: Bewertungsfaktoren Erosionsgefährdung Boden

Wertstufe	Standortbedingungen
hoch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ fehlende bis nur spärlich ausgeprägte Vegetationsbestockung des Bodens ▪ großflächige, strukturlose Bereiche ▪ fehlende windbremsende Strukturen
mittel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ teilweise vorhandene Vegetationsbestockung des Bodens ▪ Flächen anteilmäßig mit gliedernden Strukturen ▪ windbremsende Strukturen teilweise vorhanden
gering	<ul style="list-style-type: none"> ▪ vollständige Bedeckung des Bodens mit krautiger Vegetation ▪ kleinflächige, strukturreiche Bereiche ▪ windbremsende Strukturen vorhanden

Quelle: erstellt in Anlehnung an das Merkblatt zur UVS in der Straßenplanung der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.

Da die Flächen innerhalb des Plangebiets zu großen Teilen versiegelt sind, ist eine Erosionsgefährdung nicht relevant.

2.1.2.3 Wasser

Grundwasser

Das Plangebiet wird in Nord-Südrichtung von einer Wasserscheide gequert, die das Einzugsgebiet der Saale von dem der Reide trennt. Der Grundwasserflurabstand ist mit >5 m relativ hoch. Der Bohrdatenbank des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ist zu entnehmen, dass bei Bohrungen im Juni 1970 und im Juli 1988 im Plangebiet der Grundwasserspiegel in einer Tiefe zwischen 4 und 5 m unter Gelände angetroffen wurde.

Die anthropogene Auffüllung weist je nach Zusammensetzung Grundwasser stauende bis Grundwasser leitende Eigenschaften auf. In gut durchlässigen Bereichen, die über undurchlässigen Schichten liegen, ist die Bildung von Stauwasser möglich.

Der Geschiebemergel weist eine geringe hydraulische Durchlässigkeit auf; er wirkt Grundwasser hemmend bis stauend. Lokal eingelagerte Schmelzwassersande können Schichtwasser führend sein. Bei älteren Bohrungen wurden in 5 bis 6 m Tiefe Wasser führende Sandlagen angetroffen. Die Fließrichtung innerhalb dieses lokalen Schichtwasserleiters ist möglicherweise nach Osten, zum Einschnitt der Bahnlinie hin gerichtet.

In sandigen Abschnitten der tertiären Sedimente im Liegenden des Geschiebemergels ist mit einer Grundwasserführung zu rechnen [2].

Im Plangebiet selbst bzw. angrenzend befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete und keine Grundwassermessstellen.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet gibt es keine oberirdischen Gewässer. Lediglich nach Starkregenfällen sind temporäre Kleinstgewässer (Pfützen) anzutreffen.

Bewertung

Tabelle 4: Bewertungsfaktoren Empfindlichkeit Grundwasserkörper

Wertstufe	Standortbedingungen
gering	<ul style="list-style-type: none"> ▪ wasserundurchlässige Bodenschichten ▪ sehr hoher Grundwasserflurabstand ▪ hohe Speicher- und Regulationsfunktion des Bodens
mittel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringe Wasserdurchlässigkeit der Bodenschichten ▪ mittlerer Grundwasserflurabstand ▪ mittlere Speicher- und Regulationsfunktion des Bodens
hoch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stark wasserundurchlässige Bodenschichten ▪ geringer Grundwasserflurabstand ▪ geringe Speicher- und Regulationsfunktion des Bodens

Quelle: erstellt in Anlehnung an das Merkblatt zur UVS in der Straßenplanung der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.

Insgesamt ist das Grundwasser im Plangebiet wegen der Überlagerung durch den gering durchlässigen Geschiebemergel relativ gut gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe geschützt [2].

Die Grundwasserdynamik ist in Teilen des Plangebietes aber möglicherweise durch die Änderung der Bodenschichtenfolge infolge des Bergbaubetriebes verändert. Die Folge davon kann sein, dass im Detail nicht generell von einem guten Schutz auszugehen ist, sondern dieser kann möglicherweise standortabhängig variieren.

2.1.2.4 Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Mitteldeutschen Trockengebietes, mit Jahresniederschlägen zwischen 450 mm und 500 mm.

Lufthygienische Vorbelastungen ergeben sich z. B. durch den Fahrzeugverkehr der das Plangebiet tangierenden Bundesstrasse B 100, der Paracelsusstraße und des Dessauer Platzes (mit einem Fahrzeugaufkommen zwischen 10.000 und 30.000 Fahrzeugen pro 24 Stunden) sowie in geringem Umfang durch Hausbefuerung. Der Luftbelastungsindex liegt im östlichen Teil des Plangebiets zwischen 0,25 und 0,90 während er im westlichen Teil zwischen 0,90 und 2,90 liegt [11].

Durch das Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU) sind in der zurückliegenden Zeit im Stadtgebiet von Halle (Saale) Screening-Untersuchungen mit Feinstaubmessungen durchgeführt worden. Eine Messstelle befand sich an der Paracelsusstraße in Höhe des Wasserturms. Die Messungen haben ergeben, dass in diesem Abschnitt der Paracelsusstraße eine relativ hohe Feinstaubbelastung zu verzeichnen ist.

Akustische Beeinträchtigungen erfolgen z. B. durch das Verkehrsaufkommen der Dessauer Straße und des Dessauer Platzes sowie durch den Schienenverkehr nordöstlich des Gebietes.

Durch den hohen Versiegelungsgrad weist das Gebiet keine lufthygienische/klimatische Ausgleichsfunktion auf. Im Gebiet sind keine Frischluftschneisen vorhanden.

Bewertung

Tabelle 5: Bewertungsfaktoren klimatische Funktionen

Wertstufe	Standortbedingungen
gering	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hoher Versiegelungsgrad ▪ kein Gehölzbestand ▪ Gebiet mit hohen Belastungen durch Immissionen (Abgase)
mittel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringer Versiegelungsgrad ▪ anteilmäßig Gehölzbestand ▪ Gebiet mit geringen Belastungen durch Immissionen (Abgase)
hoch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächen vollständig unversiegelt ▪ umfangreicher Gehölzbestand ▪ Gebiet ohne Immissionsbelastungen

Quelle: erstellt in Anlehnung an das Merkblatt zur UVS in der Straßenplanung der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktionen ist im Vergleich zu benachbarten Gebieten von untergeordneter Bedeutung. Die überwiegend versiegelten Flächen bilden lokalklimatisch Wärmeinseln. Lufthygienische Wohlfahrtswirkungen sind durch den sehr geringen Bestand an Gehölzen innerhalb des Plangebietes ohne Bedeutung.

2.1.2.5 Wirkungsgefüge zwischen 2.1.2.1-2.1.2.4

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungsprozessen und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auch im vorliegenden Plangebiet bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern *Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser sowie Klima und Luft*. An dieser Stelle soll auf wesentliche eingegangen werden:

Die starke Versiegelung und anthropogene Überprägung des Bodens wirken sich negativ auf die Schutzgüter *Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt* aus, da viele Tiere und Pflanzen keinen angemessenen Lebensraum finden.

Daneben beeinflusst die Versiegelung des Bodens auch das Klima, da es zur Überwärmung der versiegelten Flächen führt. Die wenigen unversiegelten Flächen tragen lokalklimatisch nicht zur Kaltluftentstehung bei.

Die Lebensqualität für den Menschen und die Aufenthaltsqualität eines städtischen Raumes hängen entscheidend von den Schutzgütern *Klima, Luft und Pflanzen* ab. Diese sind durch das hohe Verkehrsaufkommen z. B. in der Dessauer Straße, im Bereich des Dessauer Platzes und auf der B 100 und die daraus resultierenden Emissionen sowie den geringen Anteil an Grünflächen einschließlich ihrer fehlenden gestalterischen Qualität sehr beeinträchtigt.

2.1.2.6 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Plangebiet ist mit einer Neigung von 0° bis 3° nahezu eben und weist eine Höhenlage von ca. 118 m ü. NHN auf. Es ist insgesamt gewerblich bzw. industriell überprägt. Die Umgebung wird bestimmt durch Hauptverkehrsstrassen und das dominante Hermes-Hauptgebäude. Neben den bereits genannten visuellen Beeinträchtigungen führt weiterhin der Lärm dazu, dass das Plangebiet keinerlei Erholungsfunktion aufweist. Sowohl die nordöstlich des Plangebiets verlaufenden Bahntrassen (S-Bahn, Hauptstrecke) sowie die

tangierenden Hauptverkehrsstraßen Paracelsusstraße/Dessauer Platz und Bundesstraße B 100 bedingen eine starke Verlärmung.

Einrichtungen bzw. Strukturen zur Erholung sind vor Ort nicht vorhanden.

Bewertung

Tabelle 6: Bewertungsfaktoren Erholungseignung/Landschaftsbild

Wertstufe	Standortbedingungen
gering	<ul style="list-style-type: none"> ▪ fehlende Ausstattung mit Strukturen/Angeboten zur Erholungsnutzung ▪ keine bzw. nur vereinzelt gliedernde Grünstrukturen ▪ hoher Grad der visuellen, akustischen und stofflichen Vorbelastungen ▪ unzureichende Erschließungsmöglichkeiten
mittel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ anteilmäßige Ausstattung mit Strukturen/Angeboten zur Erholungsnutzung ▪ anteilmäßig gliedernde Grünstrukturen ▪ vereinzelte visuelle, akustische und stoffliche Vorbelastungen ▪ teilweise Erschließungsmöglichkeiten
hoch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hohe Ausstattung mit Strukturen/Angeboten zur Erholungsnutzung ▪ zahlreiche gliedernde Grünstrukturen ▪ keine visuellen, akustischen und stofflichen Vorbelastungen ▪ Gebiet voll erschlossen

Quelle: erstellt in Anlehnung an das Merkblatt zur UVS in der Straßenplanung der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.

Das Landschaftsbild dieses naturfernen Gewerbegebietes ist von geringer Vielfalt und weist keinerlei Erholungseignung auf. Dies resultiert vorrangig aus der Armut an gliedernden Landschaftsstrukturen sowie den akustischen Beeinträchtigungen durch nahe gelegene Verkehrs- bzw. Bahntrassen. Prägnante Sichtbeziehungen bestehen zu dem kulturhistorisch wertvollen Hermes-Gebäude. Prägnante Sichtbeziehungen zu Bereichen besonderer landschaftlicher Schönheit existieren nicht. Der Standort weist keine naturräumlichen Eigenarten auf.

2.1.2.7 Mensch

Bei dem Betrachtungsraum handelt es sich um einen ehemaligen Industrie- und Gewerbeort, der u. a. mit einem papierverarbeitenden Betrieb und einer Kfz-Reparaturwerkstatt bebaut war. Zahlreiche Gebäude sind nach Nutzungsaufgabe zurückgebaut worden.

Erholungs- und Freizeitfunktionen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden, da die Fläche keinerlei Erholungseignung aufweist (kaum Vegetation, keine Wasserflächen, etc.). Auch ein Radverkehrskonzept gibt es für das Plangebiet nicht.

Das Schutzgut Mensch wird beeinträchtigt durch das hohe Verkehrsaufkommen der tangierenden Hauptverkehrsstraßen und die damit im Zusammenhang stehenden Luftschadstoffemissionen.

Im Plangebiet kommt es aufgrund des Verkehrslärms zu Überschreitungen der Orientierungsrichtwerte der DIN 18005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau'. Das Gebiet des Hermes-Areals soll dennoch neu bebaut werden, da damit ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden kann (vgl. hierzu Pkt. 2.3.2).

Die Auswirkungen der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 vorhandenen Betriebe auf die umgebende Bebauung wurden durch mehrere Schallgutachten aus den Jahren 1998 und 2002 gutachterlich untersucht. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Immissionswerte an empfindlichen Bereichen wie Kleingärten und Wohngebäuden an der Paracelsusstraße deutlich unter den für Misch- und Gewerbegebiete zulässigen Orientie-

rungswerten liegen. Auch die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden noch eingehalten (vgl. hierzu Pkt. 2.3.2).

Vorsorglich ist im Zusammenhang mit dem aktuellen Planentwurf eine Aktualisierung des Schallgutachtens erfolgt [17]. Die Ergebnisse werden unter Pkt. 2.3.2 erörtert.

Bewertung

Wie die Ausführungen zeigen, handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Standort, der durch die frühere und jetzige gewerbliche und industrielle Nutzung einer starken Vorbelastung unterliegt. Darüber hinaus sind durch die tangierenden Verkehrsstrassen z. B. der Paracelsusstraße, des Dessauer Platzes, der B 100 und der S-Bahn sowie der Fernbahnstrecke Lärmbelastungen zu verzeichnen.

Von den geplanten Bauflächen können darüber hinaus Beeinträchtigungen durch Emissionen auftreten. Hier sind insbesondere Lärmemissionen, die durch den entsprechenden Liefer- und Kundenverkehr verursacht werden, zu nennen.

Ausgehend von den Verkehrsstrassen kommt es auch zu Staubemissionen. Messungen haben ergeben, dass im Umfeld des Plangebietes eine relativ hohe Feinstaubbelastung zu verzeichnen ist (vgl. hierzu Pkt. 2.1.2.4 und 2.3.2).

2.1.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das so genannte Hermes-Hauptgebäude (Hermesstraße 1-21, früher Dessauer Straße 211-214) steht als Baudenkmal nach Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt unter Schutz. Das Fabrikgebäude in strengen Jugendstilformen wurde zwischen 1909 und 1916 ursprünglich für die Pianofortefabrik C.R. Ritter errichtet (vgl. auch Teil I, Pkt. 4.2).

Weitere Kulturgüter sind nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht vorhanden.

Sachgüter bestehen in Form der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Gebäude.

Bewertung

Durch die Neugestaltung des Hermes-Areals erfolgt eine Aufwertung des Umfeldes. Des Weiteren ist beabsichtigt, das Hermes-Hauptgebäude selbst von störenden Anbauten zu befreien. Insofern ist insgesamt auch durch die vorgesehenen Pflanzungen von einer besseren Einbindung des markanten Gebäudes auszugehen.

2.1.2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Tab. 7: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet

Leserichtung ↓	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- u. Sachgüter
Mensch		+	+	0	0	0	0	+	0
Pflanzen	-		+	+	0	0	0	+	0
Tiere	-	+		+	0	0	0	+	0
Boden	0	+	+		0	0	0	0	0
Wasser	-	0	0	-		0	0	0	0
Klima	-	+	+	0	0		0	+	0
Luft	0	+	+	0	0	+		+	0
Landschaft	0	++	0	0	0	+	0		+
Kultur- u. Sachgüter	0	0	0	0	0	0	0	+	

-- stark negative Wirkung / - negative Wirkung / 0 neutrale Wirkung / + positive Wirkung / ++ sehr positive Wirkung

In der vorstehenden Tabelle ist aus planerischer Sicht dargestellt, welche Wirkungen von den einzelnen Schutzgütern bezogen auf andere ausgehen. Das ist wie folgt zu erläutern:

Von einer stark negativen Wirkung wäre beispielsweise auszugehen, wenn es in größerem Umfang zu Neuversiegelungen von Böden durch den Einfluss des Menschen kommt. Andererseits ist beispielsweise durch Anpflanzungen, wie sie mit den Baumpflanzungen in Zuordnung zu den Stellplätzen im Plangebiet vorgesehen sind, eine stark positive Wirkung in einem bisher fast vollständig versiegelten Areal verbunden. Neutrale Wirkung bedeutet im zu betrachtenden Planungsfall, dass der gegenseitige Einfluss nicht relevant ist.

Auch im vorliegenden Plangebiet bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. An dieser Stelle soll auf wesentliche eingegangen werden:

Die im Plangebiet vorgefundene Situation, die durch eine starke Versiegelung, aber auch durch partielle Bodenverunreinigungen gekennzeichnet ist, wurde im Laufe der letzten ca. 100 Jahre durch den Menschen hervorgerufen.

Die starke Versiegelung und die anthropogene Überprägung des Bodens wirken sich negativ auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aus, da viele Tiere und Pflanzen keinen angemessenen Lebensraum finden.

Daneben beeinflusst die Versiegelung des Bodens auch das Klima, da es zur Überwärmung der versiegelten Flächen führt.

Die Lebensqualität für den Menschen und die Aufenthaltsqualität eines städtischen Raumes hängen entscheidend von den Schutzgütern Klima, Luft, Stadtbild und Pflanzen ab. Diese sind durch das hohe Verkehrsaufkommen der an das Plangebiet angrenzenden Verkehrstrassen (Hauptverkehrsstraßen, Bundesstraße, Bahnstrecken) und der daraus resultierenden Emissionen sowie des geringen Anteils an Grünflächen mit stadtgestalterischer Qualität beeinträchtigt.

2.1.2.10 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Schutzgebiete i. S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Im Rahmen der Bestandserfassung wurden auch keine gemäß FFH-Richtlinie zu schützenden Arten (Anhang I der Richtlinie) bzw. auch keine Arten von gemeinschaftlichem Interesse (Anhang II der Richtlinie) sowie keine in der Richtlinie genannten Tierarten festgestellt. Das Plangebiet kann lediglich in Bezug auf die leer stehenden Gebäude Lebensraum für Gebäudebrüter und Fledermäuse sein. Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist als Potentialstudie geprüft worden, inwieweit mit der Umsetzung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt werden. Die Ergebnisse der Prüfung, die als Hinweise in den Bebauungsplan eingegangen sind, sind der Anlage 3 der Begründung zu entnehmen.

2.1.2.11 Weitere Schutzgebiete

Im gesamten Plangebiet befinden sich keine weiteren Schutzgebiete und -objekte.

2.1.2.12 Zusammenfassende Bewertung

Der im Plangebiet durch die gewerbliche und industrielle Überprägung vorherrschende hohe Versiegelungsgrad von 93 % bedingt, dass keine natürlichen Bodenverhältnisse vorhanden sind. Damit ist auch die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Das Gebiet trägt durch seinen hohen Versiegelungsgrad nicht zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse bei. Der Mangel an raumbildenden Grünstrukturen und die vorhandenen Zweckbauten beeinflussen das Orts- und Landschaftsbild negativ.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die geplante Nutzung des Standortes hinsichtlich Natur und Landschaft keine wertvollen Bereiche in Anspruch genommen werden und in gewissem Umfang eine Entsiegelung erfolgt (GRZ 0,8). Eine Entwicklungsmöglichkeit des Raumes hinsichtlich Vernetzung mit benachbarten, für den Naturschutz wertvollen Flächen bestehen durch die trennende Wirkung der Verkehrsstrassen kaum.

Für das Schutzgut Mensch kann eine hohe Vorbelastung der Fläche durch angrenzende Verkehrsimmissionen festgestellt werden. Beachtet werden muss auch, dass durch Lärm und Beeinträchtigung der Luftqualität gesundheitliche Beeinträchtigungen für die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen auftreten können (benachbarte Wohnhäuser in der Paracelsusstraße und Kleingärten).

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

2.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

2.2.1.1 Vorhabenunabhängiges Zielkonzept

Das vorhabenunabhängige Zielkonzept orientiert sich an den übergeordneten Leitbildern des Landschaftsrahmen- sowie des Landschaftsplanes. Hier sind insbesondere zu nennen:

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

2.2.1.2 Vorhabenbezogenes Zielkonzept

Mit der Neuordnung und Erschließung des Plangebietes erfolgt eine Differenzierung des derzeit ökologisch geringwertigen Areals in Bereiche, die als zukünftige Verkehrsflächen, Sondergebiete bzw. Gewerbegebiete beibehalten werden und in Bereiche, die als ökologisch höherwertige Grünstrukturen zu erhalten und zu entwickeln sind.

Im vorhabenbezogenen Zielkonzept sollen die vorgenannten Ziele durch den weitestgehenden Erhalt der nur noch kleinräumig vorhandenen aber z. T. ortsbildprägenden Gehölzstrukturen (z. B. Kastanien, Linden) und die Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum durch ein an der West- und an der Ostseite des Gebietes festgesetztes Pflanz- und Erhaltungsgebot umgesetzt werden.

Durch den hohen Versiegelungs- und Bebauungsgrad des Plangebietes sind die meisten naturräumlichen Potentiale und Schutzgüter bereits nur noch sehr eingeschränkt funktionsfähig. Als Zielvorstellung gilt deshalb, diesen Zustand, wenn nicht zu verbessern, dann jedoch zumindest nicht weiter zu verschlechtern.

Dazu trägt die Festsetzung zur Begrünung der Stellplätze wesentlich bei, da diese aufgrund der geplanten Einzelhandelsnutzungen zukünftig einen nicht unwesentlichen Anteil des Plangebietes einnehmen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen haben zugleich einen positiven Einfluss auf das Landschaftsbild und die kleinklimatischen Verhältnisse, da sie zur Strukturierung der Landschaft beitragen.

2.2.1.3 Zielkonzept für die weitere Entwicklung von Natur und Landschaft im Umfeld des Plangebietes

Das Zielkonzept für die weitere Entwicklung im Umfeld des Plangebietes sieht im Wesentlichen den Erhalt der vorhandenen Strukturen vor, die überwiegend durch die vorhandenen Kleingartenanlagen geprägt werden.

Darüber hinaus ist die Anpflanzung von straßenbegleitenden Baumpflanzungen entlang der Hauptverkehrsstraßen erklärtes Planungsziel.

2.2.2 Konfliktanalyse

2.2.2.1 Planungsprognose

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen aufgrund des hohen derzeitigen Versiegelungsgrades nicht dazu, dass zusätzlich offene Böden versiegelt werden. Somit sind auch keine Verluste von Vegetationsbeständen, von wichtigen Bodenfunktionen und keine Verminderung der Grundwasserneubildung zu erwarten.

Die Fahrzeugbewegungen im Plangebiet werden durch den Kundenverkehr und den Lieferverkehr zunehmen. Dieses wurde im Rahmen der vorliegenden Schallimmissionsprognosen berücksichtigt.

Unzumutbare Schallemissionen mit Auswirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen können durch die Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz vermieden werden (vgl. hierzu Pkt. 2.3.2). Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes sowie eines Sondergebietes für Einzelhandel ist sichergestellt, dass Schadstoffbelastungen vermieden werden, da sich weder in einem Gewerbegebiet noch in einem Sondergebiet für Einzelhandel auf Grund des Gebietscharakters Betriebe ansiedeln dürfen, die einer Genehmigung nach BImSchG bedürfen.

Der sachgerechte Umgang mit Abwasser ist durch ihre beabsichtigte Einleitung in das zentrale Entsorgungssystem der Stadt gewährleistet. Die Schmutzwässer und die Straßentwässerung werden über die Kanalisation der zentralen Abwasserbehandlung zugeführt.

Der Anbindepunkt für die Übergabe in das öffentliche Netz befindet sich in der Hermesstraße.

Aufgrund der Bodenbelastungen und der früheren bergbaulichen Nutzung ist es nicht angeraten, das im Plangebiet anfallende Regenwasser zu versickern. Deshalb wird es ebenfalls in das öffentliche Netz eingeleitet (vgl. hierzu Teil I, Pkt. 4.4 und 7).

Zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie werden im Rahmen dieses Bebauungsplans keine Festsetzungen getroffen werden. Die Entscheidung über die Art der Energieversorgung obliegt dem jeweiligen Bauherrn.

Die allgemeinen Ziele des Landschaftsplans wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht sind nicht vorhanden.

2.2.2.2 Status-quo-Prognose

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre ein schlechterer Zustand der Umwelt zu erwarten, da insbesondere die grünordnerischen Maßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbildes (Stadtbildes) und zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen.

Durch die Festsetzungen zum Schallschutz sind bei wesentlichen Änderungen an Gebäuden Verbesserungen im Vergleich zum Ist-Zustand zu erwarten.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Gemäß § 1a BauGB ist in Verbindung mit § 18 und 21 BNatSchG im vorliegenden Plangebiet die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Unabhängig davon werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die dem Erhalt und der Entwicklung der kleinräumig vorhandenen, städtebaulich wirksamen Grünstrukturen (Bäume, Gehölzflächen) sowie der Einbindung des Plangebietes in die Landschaft dienen.

2.3.1 Maßnahmenkonzept

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historischen gewachsenen Artenvielfalt kann durch verschiedene Festsetzungen erfolgen.

Die grünordnerischen Maßnahmen im Planbereich basieren auf den genannten Entwicklungszielen. Die Ziele sollen im Wesentlichen durch Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB), die auf den Baugrundstücken festgesetzt werden, verwirklicht werden.

Die grünordnerischen Maßnahmen haben auch Auswirkungen auf andere Schutzgüter. Durch die Pflanzungen wird z. B. das Mikroklima verbessert, die Staubbildung und die Frischluftproduktion erhöht.

Für die Pflanzflächen sind derzeit versiegelte Flächen zu entsiegeln, was zu einer – wenn auch geringfügigen – Verbesserung für das Schutzgut Boden und das Schutzgut Wasser führt (Reduzierung der GRZ von 0,93 auf 0,8).

Mit der verminderten Aufheizung der Flächen durch die Überkronung mit Bäumen erhöht sich auch die Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebietes, was positive Effekte für das Schutzgut Mensch mit sich bringt.

Bezüglich der grünordnerischen Festsetzungen wird auf Pkt. 6.6, Teil I, der Begründung verwiesen.

2.3.2 Maßnahmen zum Immissionsschutz

Im BauGB ist gefordert, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind. Das gilt unter Berücksichtigung des Rücksichtnahmegebotes auch für Wohnnutzungen in Mischgebieten.

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind die Orientierungswerte der DIN 18005 maßgebend. Wenn sich die Orientierungswerte nicht einhalten lassen (siehe auch Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1: „In vorbelasteten Gebieten insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, ...“) und eine Begründung vorliegt, kann also von den Orientierungswerten abgewichen werden.

Es ist sogar rechtlich geboten, sie zu korrigieren. Basis hierfür sind die tatsächlichen Verhältnisse, nach denen die Schutzwürdigkeit der offenen Gebiete beurteilt wird. Im konkreten Fall ist zu berücksichtigen, dass die angrenzende Wohnbebauung bereits seit vielen Jahrzehnten mit einer vom Plangebiet und der Umgebung ausgehenden Lärmbelastung deutlich oberhalb der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete in direkter Nachbarschaft lebt. Somit genießen sowohl die gewerbliche/industrielle als auch die Wohnnutzung einen Schutzanspruch.

In der Rechtsprechung gilt für solche Bereiche eine spezifische gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme. Dies kann nicht nur zur Rücksichtnahme des Verursachers führen, sondern auch zu einer, die reale Situation respektierenden, Duldungspflicht derer, die sich in der Nähe von solchen Immissionsquellen angesiedelt haben.

Um nachteilige Einflüsse auf die zu schützende Bebauung zu vermeiden bzw. zu reduzieren, wird hier für die Berechnungen auf die Immissionsrichtwerte der TA Lärm als anerkannte Regel der Technik zurückgegriffen.

In der TA Lärm, Pkt. 6.7, wird für solche Gemengelagen zugestanden, dass „die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden“ können, die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete aber nicht überschritten werden dürfen.

Im vorliegenden Fall wurde deshalb, ausgehend von der realen Situation, von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und die Werte für die Nachweisorte mit maximal 43 dB(A) nachts angesetzt.

Das wird auch in Abstimmung mit den Fachbehörden als hinnehmbar angesehen, da die Nachweisorte sich schon seit Jahrzehnten in direkter Nachbarschaft zu Industrie/Gewerbe befinden und daher unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme durchaus verträglich verpflichtet werden können, ein Mehr an Belastung, aber auch nicht mehr als für Mischgebiete zulässig, zu akzeptieren. Dauerhafte gesundheitliche Schäden sind bei Unterschreitung bzw. Einhaltung der Orientierungswerte für Mischgebiete auszuschließen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet, das größtenteils als Sondergebiet für Einzelhandel und anteilig als Gewerbegebiet weiterentwickelt werden soll.

Im Rahmen der Wiederaufnahme des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75.1 wurde eine neue Schallimmissionsprognose erstellt [17].

Es war einerseits nachzuweisen, dass der geplante Einzelhandel die schalltechnischen Beurteilungskriterien unter Beachtung der vorhandenen gewerblichen Vorbelastung einhält. Bei Erfordernis waren schallmindernde Maßnahmen vorzuschlagen, durch die die gesetzlichen Beurteilungswerte eingehalten werden. Andererseits war für die geplante Gewerbefläche ein Emissionskontingent L_{EK} unter Beachtung der geplanten Einzelhandelseinrichtungen bzw. vorhandenen gewerblichen Vorbelastung zu ermitteln. Des Weiteren war das mit Errichtung der Einzelhandelseinrichtungen entstehende Verkehrsaufkommen zu bewerten (anlagenbedingter Verkehr auf öffentlichen Straßen).

Die Berechnungen erfolgten für die folgenden maßgeblichen Immissionsorte:

Tab. 8: Immissionsorte

Immissionsorte	Baugebiet/Nutzung
IO 1 Äußere Hordorfer Straße 5	Gewerbegebiet
IO 1A Äußere Hordorfer Straße 5a	Gewerbegebiet
IO 2 Kleingartenanlage Berliner Chaussee	Kleingartenanlage
IO 3 Dessauer Straße 207b	Allgemeines Wohngebiet (Gemengelage)
IO 4 Wielandstraße 17	Allgemeines Wohngebiet (Gemengelage)
IO 5 Kleingartenverein Äußere Hordorfer Straße	Kleingartenanlage
IO 6 Kleingartenverein Dessauer Straße	Kleingartenanlage
IO 7 Kleingartenverein Dessauer Platz	Kleingartenanlage
IO 8 Steffenstraße 18a	Gewerbegebiet
IO 9 Matthias-Claudius-Straße/Paracelsusstraße	Mischgebiet
IO 10 Matthias-Claudius-Straße/Im Winkel	Reines Wohngebiet (Gemengelage)

Der Gutachter ist demzufolge von folgenden Beurteilungswerten „Außen“ (0,5 m vor der Mitte eines geöffneten Fensters entsprechend der Geschosshöhen) ausgegangen:

Tab. 9: Immissionsrichtwerte und schalltechnische Orientierungswerte

	Immissionsrichtwerte (IRW) nach TA Lärm	Orientierungswerte nach DIN 18005
Reine Wohngebiete (WR)		
tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	50 dB	50 dB
nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr)	35 dB	40 dB bzw. 35 dB
Allgemeine Wohngebiete (WA)		
tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	55 dB	55 dB
nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr)	40 dB	45 dB bzw. 40 dB
Mischgebiete (MI)		
tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	60 dB	60 dB
nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr)	45 dB	40 dB bzw. 45 dB
Gewerbegebiete (GE)		
tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	65 dB	65 dB
nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr)	50 dB	45 dB bzw. 50 dB

Der Schutzanspruch für Kleingartenanlagen ergibt sich in der Regel nur für die Tageszeit. Das Schutzinteresse ist in der Regel hinreichend gewahrt, wenn ein Immissionsrichtwert von 60 dB(A) für die Tageszeit nicht überschritten wird.

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

Bei der Beurteilung der Geräuschsituation an den maßgeblichen Immissionsorten waren die nachfolgenden Prämissen zwingend einzubeziehen:

- Da die vorhandene gewerbliche Geräuschvorbelastung nicht quantifizierbar ist, ist an den maßgeblichen Immissionsorten eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm um 6 dB zu berücksichtigen (TA Lärm, Abschnitt 3.2.1).
- An den Immissionsorten IO 3, IO 4 und IO 10 kann nach TA Lärm (Punkt 6.7, Gemengelage) eine maximale Überschreitung der Immissionsrichtwerte um 3 dB, tags/nachts, angenommen werden.

Um störende *kurzzeitige Geräuscheinwirkungen* für angrenzende Wohnbereiche zu vermeiden, ist nach TA Lärm abzusichern, dass kurzzeitige Überschreitungen des Immissionsrichtwertes tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) nicht auftreten.

Sondergebiete für Einzelhandel

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung war die dem geplanten Einzelhandel zuzuordnende Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel) an den maßgeblichen Immissionsorten der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen rechnerisch zu ermitteln.

In die Berechnung einbezogen wurden alle schalltechnisch relevanten Emissionsquellen (Warenanlieferung, Kundenstellplätze, Einkaufswagen-Sammelboxen, Kühl- und Lufttechnik sowie Containerstandorte und -wechsel). Berücksichtigt wurden auch kurzzeitig auftretende Emissionen (z. B. Lkw-Druckluftbremse, Zuschlagen von Fahrzeugaufbauten).

Diese Emissionen bildeten die Basis zur Berechnung der Beurteilungspegel. Sollten sich im Ergebnis der Berechnungen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten ergeben, wären die Schallquellen aufzuzeigen, die zu dieser Überschreitung führen und Anforderungen an die Minderung der Emissionspegel dieser Quellen zu formulieren.

Ermittlung des Beurteilungspegels

Die Berechnungen sind mit dem Programmsystem LIMA entsprechend der gültigen Berechnungsvorschrift ISO 9613, Teil 2 erfolgt. Für die Ermittlung der Beurteilungspegel wurde ein dreidimensionales Modell erstellt, in dem alle Emittenten und die Schallausbreitung beeinflussenden Daten enthalten sind.

Nach TA Lärm sind folgende Korrekturen/Zuschläge bei der Ermittlung des Beurteilungspegels L_r zu berücksichtigen:

- für impulshaltige Emissionen ein Impulszuschlag K_I
- für Ton- oder Informationshaltigkeit ein Zuschlag K_T
- für „Stunden mit erhöhter Empfindlichkeit“ ein Zuschlag K_R (für Immissionsorte im WA und WR)

In der nachfolgenden Tabelle sind die Beurteilungspegel L_r tags und nachts an den maßgeblichen Immissionsorten ausgewiesen und den Beurteilungswerten gegenübergestellt.

Tab. 10: Beurteilungspegel L_r an den maßgeblichen Immissionsorten

IO	Geschoss, Höhe	Beurteilungspegel		Beurteilungswert ¹⁾	
		tags	nachts	tags	nachts
		dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
1	1. OG, 5,80 m	59	44	55,8	59,2
1a	1. OG, 5,80 m	59	44	57,0	60,2
2	2 m	54	--	47,5	--
3	3. OG, 11,80 m	52	37	49,4	48,2
4	5. OG, 5,80 m	52	37	50,9	39,7
5	2 m	54	--	47,2	--
6	2 m	54	--	45,1	--
7	2 m	54	--	47,3	--
8	1. OG, 5,80 m	59	44	40,7	33,6
9	1. OG, 5,80 m	54	39	40,6	31,8
10	2. OG, 8,80 m	47	32	41,2	31,1

¹⁾ Immissionsrichtwert nach TA Lärm – 6 dB erforderliche Unterschreitung, bei den IO 3, 4 und 10 zusätzlich + 3 dB wegen Gemengelage

Die Ergebnisse weisen aus, dass im Beurteilungszeitraum tags die Beurteilungswerte eingehalten bzw. unterschritten werden. Im Beurteilungszeitraum nachts werden die Beurteilungswerte an den Immissionsorten IO 1, IO 1A sowie IO 3 und IO 4 z.T. deutlich überschritten (kursiv ausgewiesen, Größenordnung zwischen 3 und 16 dB).

Daraus folgt, dass an den Emissionsquellen, die relevant zur Überschreitung der Beurteilungswerte beitragen, zwingend Lärminderungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Der Gutachter hat festgestellt, dass im Beurteilungszeitraum nachts ausschließlich die Anlieferung am SB-Warenhaus die Geräuschsituation bestimmt. Wenn die Anlieferung am SB-Warenhaus nachts möglich sein soll, so ist insbesondere der Emissionspegel dieser Quelle durch Einhausung der Anlieferzone zwingend erforderlich. Die Einhausung ist mit Toren auszubilden, die nach Einfahrt der Lieferfahrzeuge zu schließen sind. Die Motoren der Lkw sind während der Anlieferungszeit abzustellen (vgl. Tab. 11).

Beim Lebensmittelmarkt ist der Gutachter davon ausgegangen, dass der Rampentisch dreiseitig geschlossen mit Dach ausgeführt ist, da das eine Standardlösung darstellt.

Tab. 11: Beurteilungspegel $L_{r, \text{gean}}$ an den maßgeblichen Immissionsorten bei geschlossener Anlieferung SB-Warenhaus

IO	Geschoss, Höhe	Beurteilungspegel		Beurteilungswert ¹⁾	
		tags	nachts	tags	nachts
		dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
1	1. OG, 5,80 m	59	44	39,6	38,3
1a	1. OG, 5,80 m	59	44	44,4	43,8
2	2 m	54	--	40,7	--
3	3. OG, 11,80 m	52	37	46,7	40,7
4	5. OG, 5,80 m	52	37	50,9	39,6
5	2 m	54	--	34,9	--
6	2 m	54	--	45,1	--
7	2 m	54	--	47,3	--
8	1. OG, 5,80 m	59	44	40,7	33,4
9	1. OG, 5,80 m	54	39	40,5	31,0
10	2. OG, 8,80 m	47	32	41,1	30,4

¹⁾ Immissionsrichtwert nach TA Lärm – 6 dB erforderliche Unterschreitung, bei den IO 3, 4 und 10 zusätzlich + 3 dB wegen Gemengelage

Unter Berücksichtigung der zuvor erläuterten Einhausung ergeben sich im Beurteilungszeitraum nachts an den Immissionsorten IO 3 und IO 4 **rechnerisch** noch Überschreitungen zwischen 2 und 3 dB, die auf den Fahrverkehr zu den Rampen zurückzuführen sind.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Immissionsorte IO 3 und IO 4 an Verkehrswegen mit einer hohen durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) liegen. Der IO 3 befindet sich an der Berliner Chaussee, die eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von mehr als 37.000 Kfz/24h bzw. eine maßgebliche stündliche Verkehrsstärke von 290 Kfz/h nachts aufweist (vgl. [14]). Der IO 4 befindet sich an der Paracelsusstraße mit einer DTV von mehr als 64.000 Kfz/24h bzw. einer maßgeblichen stündlichen Verkehrsstärke von 510 Kfz/h nachts (vgl. [14]). Angesetzt wurden in den vorliegenden Beurteilungspegelberechnungen 3 Lkw im Beurteilungszeitraum nachts. Es ist somit im Vergleich der Zahlen der betrachteten Fahrzeuge (3 Lkw zu 290 bzw. 510 Kfz/h im öffentlichen Verkehr) davon auszugehen, dass die ausgewiesene rechnerische Überschreitung mit hoher Sicherheit vom öffentlichen Verkehr im Sinne der TA Lärm überdeckt wird. Die Realisierung weiterer Lärminderungsmaßnahmen wäre somit unverhältnismäßig.

Es ist außerdem darauf hinzuweisen, dass den Berechnungen eine „worst case“-Betrachtung zugrunde liegt. Hierzu ist Folgendes auszuführen:

- In die Berechnung der Beurteilungspegel wurden Öffnungszeiten von 6:00 bis 22:00 Uhr eingestellt. Aus den vorliegenden Unterlagen zu den beabsichtigten Ansiedlern geht hervor, dass gegenwärtig nur das SB-Warenhaus diese Öffnungszeiten anstrebt.
- Die Belieferung einzelner Märkte wurde ausschließlich in der ruhebedürftigen Zeit angesetzt (z.B. Getränkefachmarkt).

- Für Rangierzuschläge wurde der Maximalwert von 5 dB angesetzt.
- Für die Zu- und Abfahrten auf dem Parkplatz wurde von einer Geschwindigkeit von 30 km/h ausgegangen. In der Realität wird langsamer gefahren und somit wäre ein geringerer Emissionspegel anzusetzen.
- Für die Berechnung der Emissionspegel des Parkplatzes wurden im Beurteilungszeitraum tags ca. 200 Fahrzeuge mehr angesetzt als nach Bayrischer Parkplatzlärmstudie entsprechend der darin ausgewiesenen Bewegungshäufigkeiten notwendig wären.

Auf Grund dieser Annahmen kann mit hoher Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Beurteilungspegel herrührend vom geplanten Einzelhandel an den maßgeblichen Immissionsorten geringer ausfallen.

Einzelereignisbetrachtung

Um störende kurzzeitige Geräuscheinwirkungen für die Wohnbereiche zu vermeiden, ist nach TA Lärm abzusichern, dass kurzzeitige Überschreitungen des Immissionsrichtwertes tags um mehr als 30 dB(A) oder nachts um mehr als 20 dB(A) nicht auftreten.

In einer Einzelpunktberechnung wurde im Beurteilungszeitraum tags und nachts der Immissionspegel für das Entspannungsgeräusch einer Lkw-Druckluftbremse berechnet. Zur Beurteilung des Einzelereignisses wurde der repräsentative Immissionsort IO 1A gewählt.

Das Ergebnis zeigt, dass es bei bestimmungsgemäßem Betrieb durch eine Lkw-Anlieferung im Zeitraum tags oder nachts und das damit verbundene Einzelereignis nicht zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes kommen würde.

Gewerbegebiete

Ausgangspunkt für die Beurteilung der Geräuschsituation ist die gegenwärtige Nutzung des Gewerbegebietes mit folgenden relevanten Nutzern:

- Hochschule für Kunst und Design,
- Küchenstudio,
- Bistro,
- Asia Grill,
- Sonnenstudio,
- Graphikstudio,
- Fleischerei (Laden).

Die Geräuschsituation, hervorgerufen durch diese Nutzer, wird hauptsächlich durch das Befahren der Parkflächen bestimmt. Insgesamt sind auf dem Gewerbegebiet dezentral 73 Stellflächen angeordnet. Bei der Berechnung der Emissionspegel für diese Stellflächen ist der Gutachter auf Grund der Nutzerstruktur ausschließlich von einer Nutzung im Beurteilungszeitraum tags ausgegangen.

Für die gewerblichen Bauflächen werden im Bebauungsplan Emissionskontingente festgesetzt (vgl. hierzu Teil I, Pkt. 6.1.2). Ihre Berechnung ist nach DIN 45691 erfolgt. Berücksichtigt wurde, dass für das Einkaufszentrum eine Nachtanlieferung möglich ist.

Beurteilungsgrundlagen sind die in Tabelle 10 ausgewiesenen Beurteilungswerte, die die vorhandene gewerbliche Vorbelastung und die Gemengelage der Immissionsorte IO 3, 4 und 10 bereits berücksichtigen.

Da der Gutachter eine rechnerische Überschreitung der Beurteilungswerte $L_{r,gean}$ an den Immissionsorten IO 3 und IO 4 im Beurteilungszeitraum nachts ausgewiesen hat (vgl. Tab. 11), ist eine Ermittlung des Emissionskontingentes L_{EK} nur unter Beurteilung der Geräuschsituation an Hand des Relevanzkriteriums möglich (vgl. hierzu DIN 45691, Ab-

schnitt 5, Unterschreitung des Immissionsrichtwertes, nachts für ein Allgemeines Wohngebiet um 15 dB).

Das Emissionskontingent L_{EK} für die Gewerbegebietsflächen wurde im Bebauungsplan so festgesetzt, dass das Immissionskontingent L_{IK} an allen maßgeblichen Immissionsorten die Planwerte L_{PL} unterschreitet bzw. das Relevanzkriterium eingehalten wird (vgl. hierzu Teil I, Pkt. 6.1.2).

Die rechnerisch ermittelten Immissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorten wurden mit den realen Emissionen der Gewerbeflächen verglichen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die realen Werte die berechneten an allen Immissionsorten unterschreiten und somit eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung aus schalltechnischer Sicht möglich ist.

Anlagenbedingter Verkehr auf öffentlichen Straßen

Unter Punkt 7.4 der TA Lärm heißt es zum anlagenbezogenen Verkehrsaufkommen auf öffentlichen Straßen: „*Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern vom Betriebsgrundstück sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art so weit wie möglich vermindert werden, soweit*

- *sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,*
- *keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und*
- *die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weiter gehend überschritten werden.“*

Diese Kriterien gelten kumulativ, d.h. nur wenn alle drei Bedingungen erfüllt sind, sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs so weit wie möglich vermindert werden. Die Zu- und Abfahrt zu den geplanten Einzelhandelseinrichtungen erfolgt über die Paracelsusstraße/Äußere Hordorfer Straße bzw. Dessauer Platz.

Bei Verdopplung des vorhandenen Verkehrsaufkommens durch den geplanten Einzelhandel ist von einer Erhöhung der Beurteilungspegel herrührend von den Verkehrsgeräuschen um mindestens 3 dB(A) auszugehen. Die vom Gutachter ausgewiesenen Zahlen belegen, dass keine Verdopplung erfolgt. Kriterium 1 ist somit nicht erfüllt.

Eine Vermischung mit dem öffentlichen Verkehr ist direkt gegeben. Organisatorische Maßnahmen (in praxi das Eingrenzen der Ein- und Ausfahrtzeiten) sind aus lärmschutztechnischer Sicht nicht angezeigt. Damit ist auch das zweite Kriterium nicht erfüllt.

Zur Beurteilung der vom anlagenbedingten Verkehr auf öffentlichen Straßen herrührenden Geräuschsituation und deren Beurteilung nach 16. BImSchV wurden durch den Gutachter für den Ist- und den Plan-Zustand Berechnungen durchgeführt. Im Ist-Zustand wurde der Verkehr auf der öffentlichen Straße einschließlich des Pkw- und Lkw-Verkehrs zu den derzeitig bereits bestehenden Märkten im HERMES-Areal bzw. im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 75.1 betrachtet. Im Plan-Zustand wurde Verkehr auf der öffentlichen Straße einschließlich des geschätzten induzierten Verkehrsaufkommens bei vollständiger Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 75.1 angenommen.

Den Berechnungen wurde die Verkehrsbelastung „Analyse 2011“ aus der verkehrstechnischen Untersuchung [14] zu Grunde gelegt. Prognostisch ist davon auszugehen, dass sich diese Zahlen auf Grund der Bevölkerungsentwicklung in Halle (Saale) und der Realisierung der BAB 143 sowie der Fertigstellung der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE (HES) in den betrachteten Straßenabschnitten eher verringern werden.

Folgende relevante Straßenabschnitte wurden betrachtet:

- Berliner Chaussee (B 100)
- Dessauer Straße
- Dessauer Platz
- Paracelsusstraße

Der Vergleich der Beurteilungspegel IST und PLAN hat ergeben, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags und nachts weder erstmals noch weitergehend überschritten werden. Somit ist auch das dritte Kriterium des Punktes 7.4 der TA Lärm erfüllt. Organisatorische Maßnahmen (in praxi das Eingrenzen der Ein- und Ausfahrtzeiten) sind aus lärm-schutztechnischer Sicht nicht angezeigt.

Da die bisherigen **Feinstaubmessungen** in der Paracelsusstraße eine relativ hohe Belastung aus dem Verkehrsaufkommen ergeben haben, hat das Landesamt für Umweltschutz im Jahr 2008 eine Dauermessstelle für diesen Bereich zur Messung der Feinstaubbelastung aus dem relativ hohen Verkehrsaufkommen eingerichtet. Damit besteht auch die Möglichkeit, die Belastungen zu erfassen, die sich aus dem Vorhaben ergeben. Nach Vorliegen der Messergebnisse und bei Überschreitung der Grenzwerte ist ein Luftreinhalteplan bzw. ein Aktionsplan aufzustellen.

2.3.3 Sonstige Maßnahmen

Sonstige Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für dieses Plangebiet nicht. Es handelt sich, wie bereits ausgeführt, um eine Teilfläche eines historisch gewachsenen Standortes, der bereits seit ca. 100 Jahren einer industriellen und gewerblichen Nutzung unterliegt. Von daher sind zahlreiche Vorbelastungen zu verzeichnen. Insbesondere ist im Hinblick auf Standortalternativen die vollständige anthropogene Überprägung des Bodens zu nennen. Es ist kein natürlich gewachsener Boden mehr anzutreffen. Zudem ist der Standort bereits weitgehend erschlossen und bebaut.

Da bereits im Umfeld des Plangebietes eine Nachnutzung der Altindustrieflächen eingesetzt hat, ist eine Förderung des Standortes durch die geplanten Nutzungen sinnvoll.

Standortalternativen wären andere Sonderbauflächen und Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Halle (Saale). Diese stehen jedoch nur in eingeschränktem Umfang für Einzelhandels- und Gewerbeansiedlungen zur Verfügung bzw. sie sind nicht für die geplanten Nutzungen geeignet.

Es ist im Sinne einer ökologischen Stadtplanung nicht sinnvoll, einen bereits versiegelten und überprägten Standort aufzugeben und neue Planungen auf bisher unbebauten Standorten mit noch weitgehend natürlichen Böden zu initiieren.

Damit entspricht die Revitalisierung dieses Standortes dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Ausweisungen von Bauflächen auf der „Grünen Wiese“ werden mit der geplanten Entwicklung des Gebietes im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung verhindert.

Planinhalte

Auch hinsichtlich der Planinhalte bestehen keine grundsätzlichen Alternativen. Aufgrund der früheren Nutzungen (Papierverarbeitung, Kfz-Werkstatt usw.) ist von erheblichen Vorbelastungen der Fläche auszugehen. Neben einer vollständigen Überprägung des Bodens besitzt der Standort auch kaum mehr eine Bedeutung für Natur und Landschaft. Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen im Umfeld ist weder eine Nutzung für den Wohnungsbau noch die großräumige Entwicklung von Natur und Landschaft angezeigt.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der angrenzenden Nutzungen ist eine Weiternutzung als Sonder- und Gewerbegebiet sinnvoll.

Bei einer Ausweisung des gesamten Plangebietes als Gewerbegebiet müssten die bestehenden Einzelhandelsbetriebe berücksichtigt werden. Eine entschädigungsfreie Überplanung dieser Flächen wäre damit nicht mehr möglich. Insofern ist die Entwicklung eines „reinen“ Gewerbegebietes an dieser Stelle nicht sinnvoll und unter dem Gesichtspunkt eines attraktiven Stadteingangs nicht angemessen.

Planungsalternativen bestehen hinsichtlich des *Maßes der baulichen Nutzung*. Es ist beabsichtigt, eine Grundflächenzahl (GRZ) festzusetzen. Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in derartigen Sonder- und Gewerbegebieten liegt laut § 17 BauNVO bei 0,8.

Es liegt im Ermessen der Stadt, die GRZ mit 0,8 festzusetzen und damit eine dichte Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einen hohen Versiegelungsgrad zu ermöglichen. Damit wird einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, andererseits werden die Möglichkeiten zur Durchgrünung des Gebietes gemindert. Alternativ besteht die Möglichkeit, für das gesamte Plangebiet bzw. Teile davon eine geringere GRZ festzusetzen.

Die Stadt hat sich im Rahmen des Entwurfsprozesses eingehend mit dieser Problematik auseinandergesetzt. Dabei waren insbesondere die Lage des Plangebietes am Stadteingang aus Richtung Bitterfeld und unmittelbar an der Bundesstraße B 100 sowie seine industrielle Vorprägung zu berücksichtigen. Aus der Lage im Stadteingangsbereich ergibt sich, dass das Plangebiet aus stadtgestalterischen Gründen nicht für die Ansiedlung von flächenintensiven Gewerbebetrieben geeignet ist. Andererseits ist aber die Lage unmittelbar an der B 100 als positiver Standortfaktor zu werten. Die Stadt Halle (Saale) hat sich unter Berücksichtigung der geringen Größe des Plangebietes entschieden, für die Sondergebiete für Einzelhandel und für die Gewerbegebiete eine Grundflächenzahl von 0,8 festzusetzen.

Alternative Planungsmöglichkeiten hinsichtlich der Erschließung des Plangebietes bestehen nicht, da die Erschließungsanlagen - mit Ausnahme der Planstraße A - bereits vorhanden sind.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

3.1.1 Methodik

Laut der Anlage 1 zum UVPG ist für das geplante Vorhaben (*SB-Warenhaus*) eine allgemeine *Vorprüfung des Einzelfalls* erforderlich. Daher wurde eine überschlägige Prüfung dahingehend durchgeführt, ob das geplante Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hat. Die Prüfung erfolgte anhand der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien, die die Merkmale des Vorhabens, den Standort und die Merkmale der möglichen Auswirkungen des Vorhabens erfassen. Zur Feststellung der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens war im Rahmen des so genannten „Screening“-Verfahrens zu entscheiden, ob entsprechend den

Auswahlkriterien der Anlage 2 zum UVPG im Einzelfall eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Es wurde durch die zuständige Behörde unter Berücksichtigung der jeweils relevanten Kriterien eingeschätzt, dass das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hat. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht durchzuführen.

Des Weiteren wurden zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft die Schutzgüter erfasst und bewertet. Dazu erfolgte eine Bestandskartierung hinsichtlich der Bodennutzung und des vorhandenen Vegetationsbestandes, die Auswertung vorhandenen Kartenmaterials (z.B. von Klimakarten, geologischen Karten) sowie der vorliegenden Gutachten.

Im Rahmen des behördeninternen *Scopings* haben sich die beteiligten Ämter zum Umfang und zum erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung geäußert. Darüber hinaus wurden die bereits vorliegenden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ausgewertet. Aus beiden Schritten haben sich keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit weiterer vertiefender Untersuchungen ergeben.

Die Maßnahmendefinition der grünordnerischen Maßnahmen greift fachlich auf die allgemeinen Ziele des Landschaftsplans zurück.

Für die Aussagen zum Schutzgut Boden und Wasser stand die orientierende Untersuchung zu den Altstandorten zur Verfügung [2]. Des Weiteren wurden die im Rahmen des Scopings eingegangenen Stellungnahmen der städtischen Ämter berücksichtigt.

Die Aussagen zum Schutzgut Mensch stützen sich auf die vorliegenden Schallgutachten [3-5].

Die Bewertung der Schutzgüter in Bestand und Planungsprognose erfolgte verbalargumentativ.

3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für eine Notwendigkeit vertiefender Untersuchungen einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevanter Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen. Die relevanten Umweltfolgen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbunden sein könnten, sind in den genannten Gutachten überprüft worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien vorliegen, um eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplanes zu ermöglichen.

3.1.3 Quellen

Bezüglich der Quellen, die bei der Erarbeitung des Umweltberichts zur Verfügung standen, wird auf das Literatur- und Quellenverzeichnis am Schluss der Begründung verwiesen.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

3.2.1 Absicherung der Maßnahmen

Die Durchführung der Maßnahmen ist durch einen Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger abgesichert.

3.2.2 Monitoringkonzept

Wichtiger Kernbestandteil des Monitoring ist die Vollzugskontrolle der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Diese gezielte Kontrolle erfolgt durch das Umweltamt (31) bzw. die untere Naturschutzbehörde, die ein Kataster der Kompensationsmaßnahmen führt. Bei Verstößen gegen die Festsetzungen kann diese in Verbindung mit dem Team Koordinierung/Projektentwicklung und dem Amt für Bauordnung und Denkmalschutz (63) die Maßnahmedurchsetzung veranlassen oder ggf. auf Kosten des Verantwortlichen in Ersatzvornahme treten.

Kontrolliert wird im Hinblick auf Fristeinhaltung des Maßnahmevollzugs, Vollständigkeit und fachliche Qualität der Umsetzung sowie deren ökologische Wirksamkeit. Die Einhaltung weiterer umweltbezogener Maßnahmeauflagen erfolgt durch dieselben Stellen sowie weiterer fachlich zuständiger unterer Behörden im Amt 31. Über die Ergebnisse der Vollzugskontrolle wird das Stadtplanungsamt (61) regelmäßig informiert.

Die Überwachung der Auswirkungen erfolgt gemeinsam durch die Ämter 61, 63 und 31. Ein Teil wird erfasst durch ohnehin vorgenommene Messungen und Erhebungen (wie Verkehrszählungen, Luftmessungen, Biotopkartierung, Luftbildbefliegung), die im Rahmen regelmäßiger Umweltdatenerhebung und –berichterstattung ohnehin durchgeführt werden. Dadurch ist auch die Betrachtung des planerischen Umfeldes gewährleistet. Waren starke Unsicherheiten bei den Prognosen oder waren grenzwertnahe Betroffenheiten zu erwarten, können gezielte Einzelüberprüfungen veranlasst werden. Wichtige Hinweise liefern auch Beschwerden und Hinweise von Bürgern.

Im Rahmen der Verkehrstechnischen Untersuchung [14] wurde die bereits vorhandene Überlastung des Knotenpunktes Dessauer Straße/Berliner Chaussee (B 100) auch rechnerisch nachgewiesen. Hier werden laufend weitere Verkehrsbeobachtungen durchgeführt. Beabsichtigt ist, mit einer Signalplanoptimierung letzte signaltechnische Reserven aus der Koordinierung Dessauer Platz – Dessauer Brücke auszuschöpfen, um die Durchlassfähigkeit weiter zu erhöhen.

Die Kontrolle soll spätestens 5 Jahre nach Verfahrensbeginn einsetzen, bei nichtstädtischen Vorhaben spätestens 5 Jahre nach Planreife. In der Regel werden innerhalb dieses Zeitraums routinemäßige Messungen und Erhebungen im Plangebiet vorgenommen.

Die planende Stelle (Amt 61) bleibt für das Monitoring verantwortlich und sammelt daher alle dahingehenden Informationen von anderen Ämtern, Behörden und Bürgern und fasst diese in der Verfahrensakte in einem Monitoringdokument zusammen. Dieses steht auch der Öffentlichkeit zur Einsicht zur Verfügung.

Dadurch ist gewährleistet, dass ggf. auftretende Probleme erkannt und die notwendigen Konsequenzen für künftige Planungen gezogen werden, um erhebliche nachteilige Umweltfolgen zu vermeiden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Innerhalb des Plangebietes, das Teil eines historisch gewachsenen Industrie- und Gewerbestandortes ist, sollen ein Sondergebiet für Einzelhandel und ein Gewerbegebiet mit einer maximalen Ausnutzung der Bauflächen (z.B. hinsichtlich der Grundflächenzahl) entwickelt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen u. a. planungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung eines SB-Warenhauses mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.800 m² geschaffen werden. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale) ist seit Mai 2007 wirksam.

Als Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, sind die Lärmemissionen, hervorgerufen vor allem durch den Liefer- und Kundenverkehr des SB-Warenhauses, sowie die damit verbundenen Emissionen von Staub und Luftschadstoffen zu nennen. Aufgrund der starken Vorbelastung des Standortes durch Verkehrslärm sind diese Auswirkungen jedoch nicht als erheblich einzustufen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund des bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrades nicht mehr zu erwarten. Lediglich ggf. in den Gebäuden nistende Brutvögel und Fledermäuse werden mit Umsetzung des Bebauungsplanes beeinträchtigt, da mit dem Gebäudeabriss die Brutstätten beseitigt werden. Als Vermeidungsmaßnahme wurde ein Hinweis zur Bauzeitenregelung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Böden, die überbaut werden können, besitzen eine geringe Wertigkeit. Die gesamte Fläche ist als Areal mit anthropogener Auffülle mit einer durchschnittlichen Mächtigkeit von 2 m zu charakterisieren.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird das Ziel verfolgt, das Plangebiet durch Schaffung von Grünbereichen in den Randlagen einzurahmen und damit in den Landschaftsraum einzubinden. Vorgesehene diesbezügliche Maßnahmen sind der Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen und deren Ergänzung, der Erhalt von Einzelbäumen sowie die Stellplatzbegrünung.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Literatur- und Quellenverzeichnis

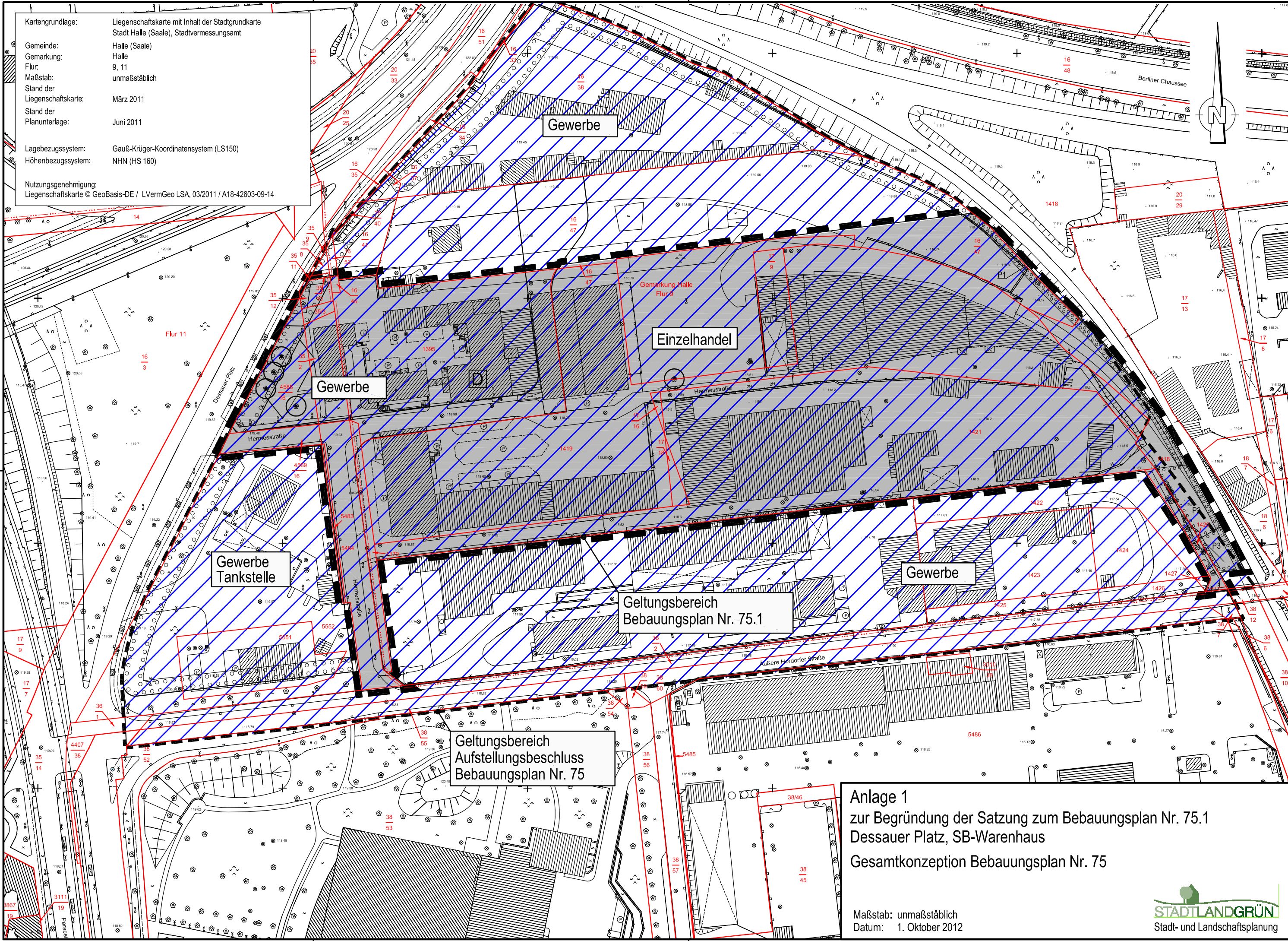
- [1] Ministerium für Umwelt und Naturschutz des Landes Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt. Teil 1-3, Magdeburg 1994
- [2] GEOTECH Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Geol. Falko Schöpe, Gutachten (UAB 39/2002) Untersuchung der Altstandorte „Dessauer Straße 211 und 214 in Halle (Saale)“, Bad Lauchstädt Dezember 2002
- [3] Schallgutachten 1009G/98, Schallimmissionsprognose „Gewerbe“ für den Bereich Dessauer Platz in 06114 Halle/Saale, Goritzka *akustik* Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, November 1998
- [4] Schallgutachten 1009E1/98/1009/98, Schallimmissionsprognose für die geplante Bebauung im Bereich Dessauer Platz in 06114 Halle/Saale, Goritzka *akustik* Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, November 1998
- [5] Schallgutachten 1624/02, SB-Warenhaus im Hermes-Areal am Dessauer Platz in 06114 Halle/Saale, Goritzka *akustik* Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Oktober 2002
- [6] Auswirkungenanalyse zur Ansiedlung eines SB-Warenhauses auf dem HERMES-Areal in Halle (Saale) , GfK GeoMarketing GmbH – GfK PRISMA Nürnberg, September 2006
- [7] Auswirkungenanalyse in Bezug auf die Innenstadt zur Ansiedlung ergänzender Fachmarktnutzungen auf dem HERMES-Areal in Halle (Saale), GfK GeoMarketing GmbH – GfK PRISMA Nürnberg, März 2008
- [8] Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, Kommentar zum BauGB, Stand März 2006
- [9] Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt (1994)
- [10] Landschaftsplan der Stadt Halle (Saale) – Vorentwurf (1994)
- [11] Landschaftsplan der Stadt Halle, Schutzgut Klima/Luft, Stand 01/2006
- [12] Neuverordnung der Baumschutzsatzung in der Stadt Halle (Saale), veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 21. Dezember 2011
- [13] Verkehrstechnisches Gutachten Nordosttangente – Dessauer Platz – Am Wasserturm in Halle, Schlothauer & Partner Ingenieurbüro für Straßenverkehr, 31. Januar 2001
- [14] Verkehrstechnische Untersuchung Hermes-Areal in Halle/Saale (Bebauungsplan Nr. 75.1) und Straßenzug Nordosttangente – Dessauer Platz – Am Wasserturm, VSC Verkehrs-System Consult GmbH, Juni 2011
- [15] Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage 2010, vhw Verlag
- [16] BVerwG, Beschluss vom 26.02.1999 – 4 CN 6/98 –, BauR 1999, 1128
- [17] Schalltechnische Untersuchung Bericht 3085E1/11, Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan in 06114 Halle (Saale), Goritzka *akustik* Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, September 2011
- [18] BVerwG, Beschluss vom 03.04.2008 – 4 CN 3.07 –, BauR 2008, 1273
- [19] Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle, Entwurf Juni 2012

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte
 Stadt Halle (Saale), Stadtvermessungsamt

Gemeinde: Halle (Saale)
 Gemarkung: Halle
 Flur: 9, 11
 Maßstab: unmaßstäblich
 Stand der Liegenschaftskarte: März 2011
 Stand der Planunterlage: Juni 2011

Lagebezugssystem: Gauß-Krüger-Koordinatensystem (LS150)
 Höhenbezugssystem: NHN (HS 160)

Nutzungsgenehmigung:
 Liegenschaftskarte © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 03/2011 / A18-42603-09-14



Anlage 1
 zur Begründung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 75.1
 Dessauer Platz, SB-Warenhaus
 Gesamtkonzeption Bebauungsplan Nr. 75

Maßstab: unmaßstäblich
 Datum: 1. Oktober 2012





Kartengrundlage: Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale), Stadtvermessungsamt
 Gemeinde: Halle (Saale)
 Gemarkung: Halle
 Flur: 9, 11
 Maßstab: 1 : 1000
 Stand der Liegenschaftskarte: März 2011
 Stand der Planunterlage: Juni 2011
 Nutzungsgenehmigung: Liegenschaftskarte © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 03/2011 / A18-42603-09-14
 Lagebezugssystem: Gauß-Krüger-Koordinatensystem (LS150)
 Höhenbezugssystem: NHN (HS 160)

Legende:

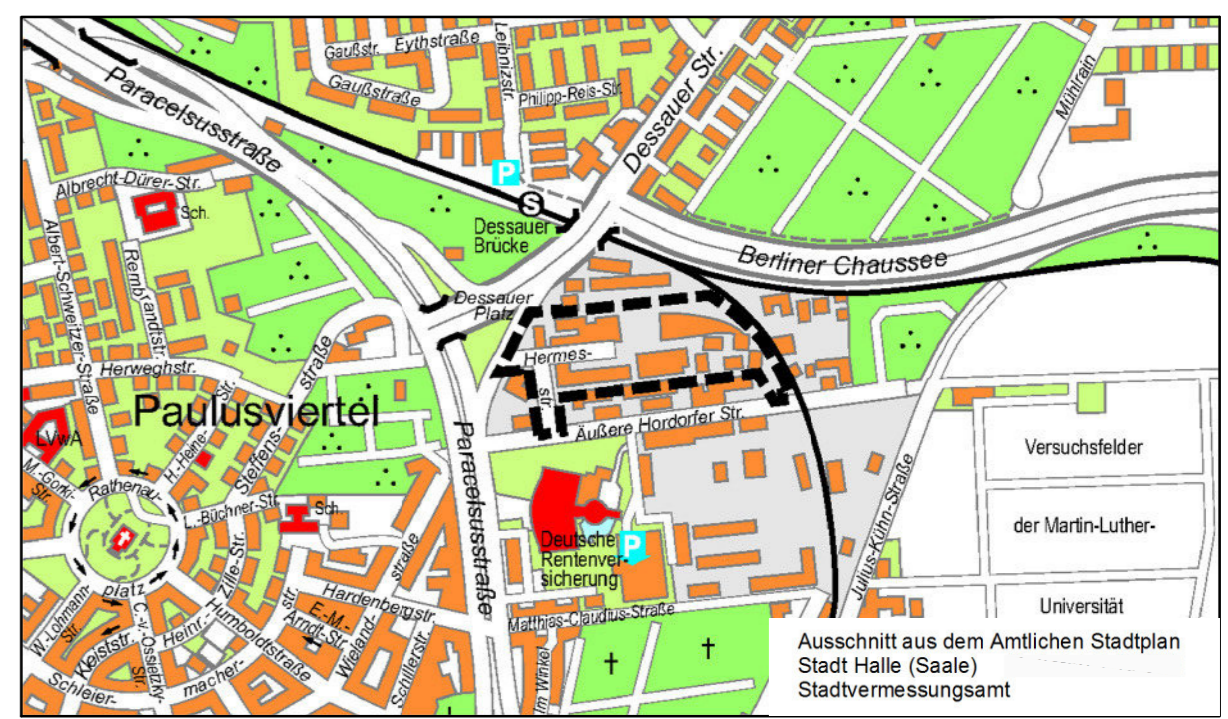
- Grünfläche
- Rabatte
- verwilderte Grünfläche
- Pflaster
- Beton
- Schotter
- Asphalt
- Belag unbekannt

Baum in DSK vorhanden

- 1 Aesculus hippo.
- 2 Aesculus hippo.
- 3 Aesculus hippo.
- 4 Aesculus hippo.
- 5 Aesculus hippo.
- 6 Tilia
- 7 Tilia
- 8 Tilia
- 9 Tilia
- 10 Tilia
- 11 Tilia
- 12 Tilia
- 13 Tilia
- 14 Tilia
- 15 Tilia
- 16 Tilia
- 17 Tilia
- 18 Tilia
- 19 Tilia
- 20 Betula
- 21 Betula
- 22 Betula

Baum in DSK nicht vorhanden

- 23 Tilia



STADT HALLE (SAALE)

Anlage 2 zur Begründung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 75.1 Dessauer Platz, SB-Warenhaus

Bestandsplan

Planungsbüro: StadtLandGrün
 Stadt- und Landschaftsplanung
 Am Kirchor 10
 06108 Halle (Saale)

Aktualitätsstand der Planung: 1. Oktober 2012

Gemarkung: Halle

Flur: 9, 11

Maßstab: 1 : 1000

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale) Stadtvermessungsamt

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

**Anlage 3
zur Begründung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 75.1
Dessauer Platz, SB Warenhaus**

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

1. Oktober 2012


STADTLANDGRÜN
Stadt- und Landschaftsplanung
Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Einleitung	2
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	2
1.2	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmung	2
2	Wirkungen des Vorhabens	3
3	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	5
3.1	Maßnahmen zur Vermeidung	5
3.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....	6
3.3	Kompensationsmaßnahmen	6
4	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	6
4.1	Erläuterung des Abschichtungsprozesses	6
4.2	Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	7
4.2.1	Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	7
4.2.2	Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.....	7
4.3	Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie	11
4.4	Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen	14
4.4.1	Streng geschützte Pflanzenarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus	14
4.4.2	Streng geschützte Tierarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus.....	14
5	Fazit	14

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 75.1 Dessauer Platz, SB-Warenhaus der Stadt Halle (Saale) werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen, so dass nach den gesetzlichen Vorgaben eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) notwendig wird. Artenschutz-betrachtungen sind ergänzend zum Bebauungsplan vorzunehmen, um bei einer möglichen Betroffenheit im Bebauungsplan entsprechende Regelungen zu treffen.

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage, innerhalb des Hermes-Areals einen Standort für Einzelhandelseinrichtungen zu entwickeln. Das Hermes-Areal befindet sich in einem bereits seit Jahrzehnten gewerblich und vormals auch militärisch Gebiet. Seit den 1990er Jahren wird ein Teil des alten Gebäudebestandes durch Discounter nachgenutzt, andere Gebäude hingegen stehen seit Jahren leer.

In der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung basiert auf der Auswertung von vorhandenem Datenmaterial und Literatur:

- Das Europäische Schutzgebietssystem Natura 2000 – Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 1: Pflanzen und Wirbellose. (PETERSEN et al. 2003)
- Das Europäische Schutzgebietssystem Natura 2000 – Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 2: Wirbeltiere. (PETERSEN et al. 2004)
- einschlägige Rote Listen
- Datenbank des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt sowie der unteren Naturschutzbehörde.

1.2 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmung

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Phase 1: **Artenschutzrechtliche Vorprüfung** (Ermittlung prüfungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten)

Ermittlung aller gesichert oder potenziell im Wirkraum vorkommenden gemeinschaftsrechtlich geschützten oder nach nationalem Recht streng geschützten Arten. Die Abschichtung erfolgte in zwei Schritten: Abschichtung auf Basis vorliegender Daten (1. Schritt) und durch Bestandsaufnahme bzw. Potenzialanalyse (2. Schritt). Zudem können gegebenenfalls solche Arten ausgeschlossen werden, für die projektspezifisch eine so geringe Wirkungsempfindlichkeit vorliegt, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

Phase 2: **Wirkungsanalyse**

In der Wirkungsanalyse werden die Auswirkungen des Vorhabens ermittelt und es wird geprüft, welche der relevanten Arten tatsächlich betroffen sind bzw. betroffen sein könnten.

Phase 3. **Ermittlung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände**

Für die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten wird individuenbezogen überprüft, ob unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) die jeweils einschlägigen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind.

Phase 4: Prüfung der **naturschutzfachlichen Voraussetzung der Ausnahmeregelung**

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände können durch eine Ausnahmeregelung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG überwunden werden. Dazu müssen die naturschutzfachlichen Voraussetzungen erfüllt sein, d.h. für nach Anhang IV Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) geschützte Arten muss nachgewiesen werden, dass die betroffene Art trotz der Ausnahmeregelung in einem guten Erhaltungszustand verweilt.

Am Hermes-Gebäude nisten seit vielen Jahren Turmfalken, für die auch Nistkästen angebracht worden sind. In den Datenbanken liegen darüber hinaus keine Fundpunkte geschützter oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vor. In einem Vor-Ort-Termin mit der unteren Naturschutzbehörde sind aufgrund der Ausstattung und Vorprägung des Gebietes Tierarten festgelegt worden, die in der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in Form einer Potenzialabschätzung zu betrachten sind. Das sind:

- Gebäudebrüter (Hausrotschwanz, Haussperling, Amsel)
- Fledermäuse
- Zauneidechse

Im Hinblick auf die Zauneidechse haben darüber hinaus 3 Begehungen von Bereichen stattgefunden, die als Lebensraum geeignet sein können (vgl. Pkt. 4.2.2.2).

2 Wirkungen des Vorhabens

Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel aufgestellt, innerhalb des Geltungsbereiches Einzelhandel zu entwickeln. Das Plangebiet gliedert sich dabei in Sondergebiete für Einzelhandel und Verkehrsflächen bzw. Stellplätze. Darüber hinaus werden im nordwestlichen Bereich des Plangebietes Gewerbegebiete festgesetzt. Die Bestandsgebäude innerhalb der Teilgebiete TG 1.1 und 1.2 sind vollständig genutzt.

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um eine Altindustriefläche, die auch im Bestand fast vollständig versiegelt ist. Im Osten befindet sich ein Betriebsgleis. Einige Gebäude innerhalb des Sondergebietes stehen teilweise seit Jahren leer. Andere Gebäude werden durch Discounter und Gewerbebetriebe sowie die Hochschule für Kunst und Design genutzt. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes können, mit Ausnahme des sogenannten Hermes-Hauptgebäudes, alle baulichen Anlagen und Oberflächenbefestigungen zurückgebaut und im Gegenzug neue Gebäude und Verkehrsflächen errichtet werden.

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten analysiert und die Wirkfaktoren ermittelt, von denen Beeinträchtigungen und Störungen ausgehen können.

Baubedingte Wirkfaktoren und – prozesse

Während der Bauphase sind Wirkungen zu erwarten hinsichtlich:

- Gebäudeabriss und Rückbau der Verkehrsflächen
- Schallemissionen durch Baustellenbetrieb (Verkehr, Baumaschinen usw.)
- Emissionen der Baufahrzeuge und baubedingte Staubemissionen

In Vorbereitung der Neubebauung wird der noch vorhandene Gebäudebestand überwiegend abgerissen. In den Gebäuden, die bereits Öffnungen aufweisen (Türen, Fenster), können Gebäudebrüter oder Fledermäuse vorkommen, deren Brut- oder Überwinterungsplatz mit dem Abriss verlorengehen.

Während der Bauphase wird es zu zeitlich begrenzten Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb kommen. Baufahrzeuge verursachen Beunruhigungen durch Lärm, Licht, Abgase und Erschütterungen, was zu einer temporären Verdrängung von störungsempfindlichen Arten führen kann. Zudem kann im Einzelfall der Fortpflanzungserfolg aufgrund von Störungen gefährdet werden. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass dieser zeitlich befristete Lärm weniger konfliktrichtig ist als beispielsweise Dauerlärm an stark befahrenen Straßen. Aufgrund der Vornutzung des Standortes sowie der Nutzungen im Umfeld (S-Bahntrasse, Hauptverkehrsstraßen) sind keine besonders störungsempfindlichen Arten zu erwarten.

Zusätzliche Flächen über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus sind z.B. für Baustelleneinrichtungen aufgrund der Bebauungskonzeption bzw. des geplanten Bauablaufes nicht notwendig.

Anlagebedingte Wirkprozesse

Im Hinblick auf diese Wirkprozesse ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes differenziert zu betrachten. Mit vollständiger Umsetzung werden alle Bauflächen im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bebaut sowie die öffentliche und private Erschließungsstraße hergestellt sein.

Tabelle 1: Festsetzungen des Bebauungsplanes

	nach GRZ bebaubar	Bruttofläche
Teilgebiete 1.1 und 1.2 (GE)	0,48 ha	0,60 ha
Teilgebiete 2.1 – 2.6 (SO)	2,24 ha	2,80 ha
Summe Bauflächen	2,72 ha	3,40 ha
Verkehrsfläche		0,40 ha

Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang der Verlust des vorhandenen Gebäudebestandes, der potentieller Lebensraum für Gebäudebrüter und Fledermäuse sein kann. Es werden neue Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen errichtet. Das Betriebsgleis soll gleichfalls zurückgebaut werden. Im nördlichen Bereich wird die Fläche erneut überbaut, südlich des Teilgebietes TG 2.2 bleibt sie un bebaut und wird begrünt.

Betriebsbedingte Wirkprozesse

Hinsichtlich der betriebsbedingten Wirkungen gehen von den geplanten Nutzungen insbesondere Schallemissionen aus, die hervorgerufen werden durch:

- Kunden- und Lieferverkehr
- Kühl- und Lüftungsaggregate auf den Dächern

Ergänzend zum Bebauungsplan ist eine schalltechnische Untersuchung [8] durchgeführt worden, um nachzuweisen, dass der Einzelhandel die schalltechnischen Beurteilungskriterien einhält, bzw. um schallmindernde Maßnahmen vorzuschlagen. Darüber hinaus war das entstehende Verkehrsaufkommen hinsichtlich der Geräuschbelastung zu bewerten. Im Ergebnis der Schallbetrachtungen ist, um die Beurteilungswerte nachts einzuhalten, die Anlieferung einzuhausen. Damit werden zwar an zwei Immissionsorten die Beurteilungswerte nachts, vorausgesetzt nachts wird angeliefert, rechnerisch überschritten, diese Überschreitung wird aber mit hoher Sicherheit vom öffentlichen Verkehr auf den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen (Berliner Chaussee, Paracelsusstraße) überdeckt.

Im Hinblick auf das prognostizierte Verkehrsaufkommen vom geplanten Einzelhandel wird angegeben, dass jeweils 5.719 Kfz/24 h für die Paracelsusstraße und den Dessauer Platz ermittelt wurden. Aufgrund der bereits jetzt hohen Verkehrsbelastung dieser Straßen (Paracelsusstraße 58.381 bzw. Dessauer Platz 12.841 Kfz/24 h) führt das prognostizierte Verkehrsaufkommen nicht zu einer Verdoppelung des bereits vorhandenen Verkehrs und somit nicht zu einer Erhöhung des Beurteilungspegels an den maßgeblichen Immissionsorten um 3 dB.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit Umsetzung des Bebauungsplanes potentielle Lebensräume insbesondere für Tiere verlorengehen. Die Beeinträchtigung der Lebensraumqualität (z.B. Störung durch Lärm) ist hingegen im Vergleich zur Vorbelastung innerhalb des Gebietes und auf den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen zu vernachlässigen.

3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen werden durchgeführt, um Gefährdungen von gemeinschaftsrechtlich geschützten und streng geschützten Arten zu vermeiden oder zu mindern. Bei der Ermittlung der Verbotstatbestände werden diese Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt:

Gebäudeabriss

- V1: Vor dem Gebäudeabriss sind die Gebäude durch einen anerkannten Spezialisten auf Nester gebäudebrütender Vögel zu untersuchen. Der Abriss sollte unabhängig von einem Vorkommen nach der Brutzeit ab Ende September erfolgen.
- V2 Vor dem Gebäudeabriss sind die Gebäude durch einen anerkannten Spezialisten auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Bei Nutzung als Wochenstube erfolgt der Gebäudeabriss ab September bis November, bei einer Nutzung als Winterquartier erfolgt er von März bis Mai.
- V3 Rechtzeitig vor Baubeginn ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 Ziffer 3 bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Gehölzrodungen

- V4 Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (nur von Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig.
- V5 Durchführung der Bauarbeiten außerhalb der Nachtzeiten

3.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG = CEF-Maßnahmen)

CEF-Maßnahmen haben das Ziel, die betroffenen Lebensräume der Arten in einen Zustand zu versetzen, der es den Populationen ermöglicht, einen geplanten Eingriff schadlos zu verkraften. Damit CEF-Maßnahmen eine durchgehende ökologische Funktionsfähigkeit leisten können, muss mit ihrer Umsetzung rechtzeitig, d.h. vor dem Eingriff begonnen werden. Ihre Wirksamkeit muss vor dem Eingriff gegeben sein.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, dass mit dem Vorhaben keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ermittelt wurden, insofern werden auch keine CEF-Maßnahmen abgeleitet.

Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abzusehen ist, wann das Vorhaben umgesetzt wird, sind CEF-Maßnahmen weder für gebäudebrütende Vögel noch für Fledermäuse möglich. Es kann, bei einer Umsetzung von CEF-Maßnahmen zeitnah zur Aufstellung des Bebauungsplanes und einer zeitlich versetzten Realisierung des Vorhabens nicht ausgeschlossen werden, dass die Gebäude wiederum durch Vögel bzw. Fledermäuse genutzt werden. Von daher sollten diese Maßnahmen bei Notwendigkeit rechtzeitig vor Baubeginn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt und umgesetzt werden. Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen insbesondere zur Bauzeitenregelung kann es auch möglich sein, dass keine CEF-Maßnahmen notwendig sind.

3.3 Kompensationsmaßnahmen

Zur Wahrung des Erhaltungszustandes der potenziell vorhandenen lokalen Populationen von gebäudebrütenden Vogelarten sowie Fledermäusen können Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Weder für die Vögel noch für die Fledermäuse kann eine lokale Population abgegrenzt werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass bei Fledermäusen im Regelfall immer die lokale Population beeinträchtigt wird. Jedoch sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt, insbesondere unter Berücksichtigung der zeitlichen Umsetzung des Bebauungsplanes, keine konkreten Maßnahmen über das Maß der Vermeidungsmaßnahmen hinaus zu definieren und im Bebauungsplan festzusetzen.

4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

4.1 Erläuterung des Abschichtungsprozesses

Grundlage für die Untersuchungen zum Artenschutz bilden die Artenlisten der in Sachsen-Anhalt vorkommenden europäisch streng geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, national streng geschützten Arten sowie die heimischen, wildlebenden europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie. In einem Abschichtungsprozess wurden die Arten ausgeschlossen, die im Wirkraum nicht vorkommen können:

- Art ist im Großnaturreaum ausgestorben/verschollen/nicht vorkommend
- Wirkraum liegt außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Sachsen-Anhalt bzw. Vogelarten "im Gebiet nicht brütend/nicht vorkommend"
- Erforderlicher Lebensraum/Standort der Art kommt im Wirkraum des Vorhabens nicht vor (Lebensraum-Grobfilter nach z.B. Moore, Wälder, Gewässer)
- Wirkungsempfindlichkeit der Art ist vorhabensspezifisch so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

Alle übrigen Arten gelten als zumindest potenziell im Wirkraum vorkommend und werden in den nachfolgenden Kapiteln hinsichtlich ihrer Betroffenheit durch das Planvorhaben bewertet sowie das Auftreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG beurteilt. Hinsichtlich der Vögel wird im Rahmen dieser Betrachtungen lediglich auf Gebäudebrüter abgestellt, da, wenn die Vermeidungsmaßnahmen für diese Vögel eingehalten werden, auch für weitere im Stadtgebiet vorkommende Arten keine Schädigungs- oder Störungstatbestände gegeben sein dürften. Ergänzend ist in einer Vor-Ort-Begehung das im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu prüfende Artenspektrum geprüft worden.

4.2 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

4.2.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Weder im direkt durch die Planung betroffenen Gebiet noch im erweiterten Wirkraum kommen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Pflanzenarten vor. Es liegen weder direkte Nachweise vor, noch finden sich aufgrund der Nutzung Biotopstrukturen mit geeigneten Standortfaktoren.

4.2.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Das Plangebiet befindet sich innenstadtnah im Bereich eines seit Jahrzehnten gewerblich genutzten Bereiches. Der ökologische Wert der Flächen besteht in den für diesen Stadtraum charakteristischen Lebensräumen. Die Habitatausstattung der Flächen auch im Umfeld lässt nur wenige nach europäischem Recht geschützte Tierarten erwarten. Das Vorkommen von nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützten Arten folgender Tiergruppen kann ausgeschlossen werden:

- Fische: keine geeigneten Lebensraumstrukturen für streng geschützte Amphibienarten vorhanden.
- Amphibien: keine geeigneten Lebensraumstrukturen für streng geschützte Amphibienarten vorhanden.
- Libellen: keine geeigneten Lebensraumstrukturen für streng geschützte Libellenarten vorhanden.
- Käfer: keine geeigneten Totholz-Strukturen im Bereich des Planungsgebietes vorhanden.
- Tag- und Nachtfalter: keine geeigneten Lebensraumstrukturen für streng geschützte Tag- oder Nachtfalter vorhanden.
- Schnecken und Mollusken: keine geeigneten Lebensraumstrukturen für streng geschützte Schnecken/Mollusken vorhanden.

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie ergeben sich aus § 44 Abs. 1, Nrn. 1 bis 3 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung¹ von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

4.2.2.1 Säugetiere

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen von Fledermäusen in den leer stehenden Gebäuden potenziell möglich. In Auswertung der „Liste der im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu behandelnden Arten“ [6] wird von daher von folgendem Vorkommen als „worst-case“-Annahme ausgegangen.

Im Rahmen einer ersten Begehung im August 2011 haben sich keine Hinweise auf eine Nutzung als Wochenstube ergeben. Diese ist jedoch, da eine zeitliche Umsetzung des Bebauungsplanes nicht abzusehen ist, nicht abschließend auszuschließen.

Tabelle 2: Schutzstatus und Gefährdung der im Untersuchungsraum potenziell vorkommenden Säugetierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	Rote Liste Deutschland	Rote Liste Sachsen-Anhalt	Erhaltungszustand KBR
Breitflügelfledermaus	Eptesicus serotinus	G	2	FV
Großes Mausohr	Myotis myotis	V	1	FV
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	-	2	FV

Legende:

RL	Rote Liste	0	ausgestorben oder verschollen
		1	vom Aussterben bedroht
		2	stark gefährdet
		3	gefährdet
		G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
		R	extrem seltene Arten mit geografischer Restriktion
		V	Arten der Vorwarnliste
		D	Daten defizitär
EHZ	Erhaltungszustand	KBR	kontinentale biogeographische Region
		FV	günstig (favourable)
		U1	ungünstig - unzureichend (unfavourable – inadequate)
		U2	ungünstig – schlecht (unfavourable – bad)
		XX	unbekannt

¹ Hinweis: Unvermeidbare betriebsbedingte Tötungen durch Kollisionen mit Kfz fallen grundsätzlich nicht unter diesen Verbotstatbestand. Dies stimmt mit der Auffassung der Europäischen Kommission überein, die im Guidance Dokument Nr. II.3.6 RN 83 „roadkills“ als unabsichtliches Töten behandelt. Ein erhöhtes Kollisionsrisiko kann jedoch zu einer erheblichen „Störung“ einer lokalen Population führen und fällt dann unter das „Störungsverbot“ (s.u.).

Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen

Als Gebäudefledermäuse sind die potenziell vorkommenden Arten noch relativ häufig in Sachsen-Anhalt und überwiegend auch weitverbreitet.

Die Arten kommen vorwiegend im Siedlungs- und siedlungsnahen Bereich vor. Die Jagdreviere liegen in der offenen und halboffenen Landschaft entlang von Waldrändern, Hecken, Gewässern und Parks. Sommerquartiere und Wochenstuben befinden sich an und in Gebäuden, als Winterquartiere werden neben oberirdischen Spaltenverstecken an Gebäuden auch Keller aufgesucht.

Breitflügelfledermäuse verfügen über mehrere bis zu einigen Dutzend Quartieren. Quartiere werden oft gewechselt, wobei die optimale Temperatur des Quartiers eine große Rolle spielt. Weitere Faktoren sind Störungen und vermutlich Kot und Parasiten.

Als Sommerquartiere bevorzugt die Breitflügelfledermaus warme Spalten an und in Gebäuden. Diese Quartiere können sich hinter Fassadenverkleidungen, Regenrinnen, Attiken oder ähnlichem befinden. Ihre Jagdgebiete erstrecken sich entlang der Siedlungsgebiete, an Waldrändern und entlang von Straßenlampen, wo durch das Licht angezogene Insekten ihre Beute sind.

Erwachsene Männchen werden oft alleine oder in kleinen Gruppen in Quartieren angetroffen. Die Weibchen werden meistens in Gesellschaft anderer Weibchen in Gruppen von bis zu einigen Dutzend Tieren angetroffen. Die Jungen werden meistens in Gesellschaft anderer Weibchen in sogenannten Wochenstuben geboren und gesäugt.

Über die Winterquartiere der Breitflügelfledermäuse ist wenig bekannt. Es gibt Hinweise darauf, dass manche Sommerquartiere auch zur Überwinterung genutzt werden.

Die Breitflügelfledermaus gehört zu den ortstreuen Arten. Sie unternimmt keine weiten Wanderungen.

Das **Große Mausohr** hat seinen Verbreitungsschwerpunkt in Sachsen-Anhalt im südwestlichen Landesteil, die Art ist aber auch sonst noch relativ häufig. In Deutschland ist die Art an menschliche Siedlungen gebunden. Besonders für die Jungenaufzucht benötigen sie warme, große, ungestörte Dachböden. Derartige Quartiere finden sie vorwiegend auf Dachböden von Kirchen, Schlössern, Gutshäusern und ähnlichen großen Gebäuden. Nach der Literatur sind Große Mausohren in ihrer Nahrungsaufnahme unter anderem vorwiegend auf bodenbewohnende Käfer wie Laufkäfer spezialisiert. Bevorzugte Jagdgebiete sind lichte Eichen- und Buchenwälder. Um diese aufzusuchen, legen die Mausohrweibchen zwischen Wochenstube und Jagdgebiet, Entfernungen von bis zu 15 km Länge zurück. Jedoch werden auch sich kurzfristig bietende Nahrungsquellen genutzt, wie das Massenvorkommen von Wiesenschnaken auf frisch gemähten Wiesen oder das Vorkommen von Laufkäfern auf umgebrochenen Gerstenäckern im Juli/August. Die Wochenstuben werden von April/Mai bis Anfang/Mitte August genutzt. In das Winterquartier fliegen die ersten Tiere ab Ende Oktober ein.

Die **Zwergfledermaus** ist eine der häufigsten Fledermausarten in Sachsen-Anhalt. Als Hausfledermaus ist die Zwergfledermaus sowohl in Dörfern als auch in Großstädten anzutreffen. Als anpassungsfähige Spaltenbewohnerin besiedelt sie von außen zugängliche Spalten hinter Bretterverschalungen, Wandverkleidungen, Fensterläden und Mauerspalt. Die Wochenstuben werden von April/Mai bis zum Spätsommer genutzt.

Sie ernährt sich von kleinen Insekten, wie zum Beispiel Mücken, Köcherfliegen und Nachtfaltern. Während der Nacht fliegt die Zwergfledermaus mitunter über fünf Kilometer, um an ihre Jagdgebiete zu gelangen. Sie liegen meist an Gewässern oder am Waldrand.

In die Wochenstuben fliegen die Weibchen ab etwa Mitte April ein und verlassen diese ca. Ende Juli.

Verbreitung im Betrachtungsgebiet

Für das Plangebiet liegen keine Nachweise vor. Da jedoch einige Gebäude im östlichen Bereich des Plangebietes seit vielen Jahren leer stehen und Öffnungen (Türen, Fenster) vorhanden sind, ist ein Vorkommen dieser Arten nicht auszuschließen. Allgemein ist festzustellen, dass sich Sommerquartiere und Wochenstuben an und in Gebäuden befinden können, als Winterquartiere werden neben oberirdischen Spaltenverstecken an Gebäuden auch Keller aufgesucht.

Mit dem Gebäudeabriss können von daher Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt und zerstört, aber auch Individuen geschädigt werden. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG unterliegen diese Beeinträchtigungen dem Zugriffsverbot.

Bei Fledermäusen ist davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung der lokalen Population immer zu verzeichnen ist. Daher ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten nach § 44 Abs. 1 Ziffer 3 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG), (Vermeidungsmaßnahme V3).

Da die Umsetzung des Bebauungsplanes und damit auch der Zeitpunkt des Gebäudeabrisses nicht abzusehen ist, kann als CEF-Maßnahme kein Ersatzlebensraum angeboten werden. Es wäre dann nicht auszuschließen, dass bis zum Gebäudeabriss erneut Fledermäuse vorkommen. Von daher werden Maßnahmen aufgezeigt, um einen Verbotstatbestand zu vermeiden. Das ist vorrangig über eine sogenannte Bauzeitenregelung umzusetzen (Vermeidungsmaßnahme V 2). Für den Gebäudeabriss sind jeweils die Zeiträume zwischen dem Verlassen des Winterquartieres und der Einrichtung der Wochenstube (März bis Mai) bzw. dem Verlassen der Wochenstube und dem Einfliegen in das Winterquartier (September bis Oktober) vorzusehen. Unabhängig davon sind die betreffenden Gebäude vor Baubeginn durch einen anerkannten Fledermausexperten zu begutachten.

4.2.2 Reptilien

Gemäß Auskunft der unteren Naturschutzbehörde stellen die Bereiche des Betriebsgleises potenzielle Habitate für Zauneidechsen dar.

Tabelle 3: Schutzstatus und Gefährdung der im Untersuchungsraum potenziell vorkommenden Reptilien des Anhang IV der FFH-Richtlinie

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	Rote Liste Deutschland	Rote Liste Sachsen-Anhalt	Erhaltungszustand KBR
Zauneidechse	Lacerta agilis	3	3	U2

Legende:

- RL** Rote Liste
- 0 ausgestorben oder verschollen
 - 1 vom Aussterben bedroht
 - 2 stark gefährdet
 - 3 gefährdet
 - G Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
 - R extrem seltene Arten mit geografischer Restriktion
 - V Arten der Vorwarnliste
 - D Daten defizitär
- EHZ** Erhaltungszustand
- KBR kontinentale biogeographische Region
 - FV günstig (favourable)
 - U1 ungünstig - unzureichend (unfavourable – inadequate)
 - U2 ungünstig – schlecht (unfavourable – bad)
 - XX unbekannt

Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen

Die Art bevorzugt wärmebegünstigte Lebensräume, welche aber gleichzeitig Schutz vor zu hohen Temperaturen bieten (besonnte Plätze und Rückzugsräume). Wichtige Kleinstrukturen sind Rohbodensituationen und Steine, bedeutend sind hohe Grenzliniendichten und vielgestaltige Ökotope. Auch vom Menschen geschaffene sekundäre Lebensräume, wie Steinbrüche, alte Gemäuer und besonnte Straßenböschungen werden genutzt. Als Überwinterungsquartiere suchen die Tiere trockene, frostfreie Verstecke wie Erdlöcher, Felsspalten oder anthropogene Strukturen, wie Lesesteinmauern o.ä. auf. Die Paarungszeit beginnt nach der Winterruhe im März/April. Der Rückzug der Adulten erfolgt in der Regel ab Anfang August (Männchen) bis maximal Mitte Oktober (Weibchen). Zur Eiablage ist die Zauneidechse an vegetationsfreie Bodenstellen angewiesen, wo die Eier vergraben werden. Der Hauptschlupf der Jungen findet August/September statt (Blanke 2004). Als Überwinterungsquartiere dienen frostfrei gelegene Hohlräume, wie Fels- und Erdspalten, verlassene Baue, aber auch selbstgegrabene Röhren.

Verbreitung im Untersuchungsgebiet

Für das Plangebiet liegen keine Nachweise vor. Im nordöstlichen Abschnitt des Betriebsgleises wären jedoch geeignete Strukturen vorhanden. Es haben am 10. Mai 2011, 18. Mai 2011 und 26. August 2011 (jeweils sonnige, warme Tage) Begehungen des potenziellen Lebensraumes stattgefunden. Es sind jedoch keine Individuen erfasst worden. Von daher ist diesbezüglich ein Verstoß gegen das Zugriffsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen. Weder Vermeidungsmaßnahmen noch eine Ausnahmegenehmigung sind notwendig.

4.3 Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach Vogelschutz-Richtlinie ergeben sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot (siehe Nr. 2.1 der Formblätter): Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung² von Vögeln oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot (siehe Nr. 2.2 der Formblätter): Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Gemäß der gesetzlichen Bestimmungen sind alle wild lebenden Vogelarten zu berücksichtigen (§ 44 BNatSchG). Jedoch sind das Plangebiet und auch das Umfeld bereits hochgradig versiegelt. Eine mögliche Betroffenheit kann lediglich in Bezug auf Gebäudebrüter hergeleitet werden. Von daher wird nachfolgend nur auf diese abgestellt. Eine

² Hinweis: unvermeidbare betriebsbedingte Tötungen durch Kollisionen mit Kfz fallen grundsätzlich nicht unter diesen Verbotstatbestand. Dies stimmt mit der Auffassung der Europäischen Kommission überein, die im Guidance Dokument Nr. II.3.6 RN 83 „roadkills“ als unabsichtliches Töten behandelt. Ein erhöhtes Kollisionsrisiko kann jedoch zu einer erheblichen „Störung“ einer lokalen Population führen und fällt dann unter das „Störungsverbot“ (s.u.).

Beeinträchtigung weiterer Brutvögel ist aufgrund der Vorprägung nicht zu erwarten (fehlende Brutstätten und Nahrungsräume).

Tabelle 4: Schutzstatus und Gefährdung der im Wirkraum nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Europäischen Vogelarten

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	EU-VRL Anh. I	BAV Anl. 1 Sp. 3	EG-VO Anh. A	RL D	RL SA	Vorkommen im Stadtgebiet
Amsel	Turdus merula						Brutvogel
Hausperling	Passer domesticus				V	V	Brutvogel
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros						Brutvogel
Mauersegler	Apus aous					V	Brutvogel
Mehlschwalbe	Delichon urbica				V		Brutvogel
Rauchschwalbe	Hirundo rustica				V	3	Brutvogel
Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	X					Brutvogel

Legende:

VRL Art nach Vogelschutz-Richtlinie, Anhang I

RL Rote Liste

0	ausgestorben oder verschollen
1	vom Aussterben bedroht
2	stark gefährdet
3	gefährdet
G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R	extrem seltene Arten mit geografischer Restriktion
V	Arten der Vorwarnliste

RL D Rote Liste Deutschland

RL SA Rote Liste Sachsen-Anhalt

Am 22. August 2011 hat eine Begehung des Geländes stattgefunden. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass keine Nester von Mehlschwalben und Rauchschwalben vorhanden sind. Von daher werden diese Arten nachfolgend nicht weiter betrachtet. In den leer stehenden Gebäuden wurden sowohl Nester von Amseln als auch Hausrotschwanz erfasst.

Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen

Die **Amsel** bewohnt ursprünglich bevorzugt den Innenbereich feuchter, dichter Wälder. Auch heute noch brütet sie an den dunklen Standorten unterholzreicher Wälder und sucht auf vegetationsfreien oder kurzrasigen Böden nach Nahrung. Die Amsel kommt heute in nahezu allen Arten von Kulturlandschaft vor, dies beinhaltet Vorgärten, Parks und parkähnliche Anlagen, Baum- und Strauchgruppen in Industriegebieten, Streuobstwiesen sowie die weitgehend offene Feldflur, sofern diese mit Feldgehölzen oder Sträuchern aufgelockert ist. Die bei weitem höchste Siedlungsdichte wird innerhalb von Ortschaften erreicht, nicht selten liegt sie bei vier und mehr Brutpaaren pro Hektar. In Wäldern ist die Siedlungsdichte dagegen erheblich geringer, selten brüten mehr als 0,5 Brutpaare pro Hektar. Einer der begünstigenden Faktoren ist das mildere Mikroklima, zudem ermöglicht die künstliche Beleuchtung in Städten die Brutperiode auszudehnen, außerdem besteht ganzjährig ein gutes Nahrungsangebot.

Der **Hausperling** ist einer der weit verbreitetsten Singvögel und ein Kulturfolger. Aufgrund der starken Bestandsrückgänge im West- und Mitteleuropa Ende des 20. Jahrhunderts wurde die Art in die Vorwarnliste der bedrohten Arten aufgenommen („Rote Liste“). Beim Vordringen nach Mitteleuropa war der Hausperling bereits Kulturfolger mit einer ausgeprägten Bindung an den Menschen. Voraussetzungen für Brutvorkommen sind die ganzjährige Verfügbarkeit von Sämereien und Getreideprodukten und geeignete Nistplätze. Optimal sind Dörfer mit Landwirtschaft, Vorstadtbezirke, Stadtzentren mit großen Parkanlagen usw.. Der Hausperling ist sehr ortstreu, der Aktionsradius während der Brutzeit

beträgt bei Stadtpopulationen lediglich 50 m. Gefahr droht den Haussperlingen vor allem durch Greifvögel und besonders in Städten auch durch den Straßenverkehr. Zu den Bodenfeinden zählen Steinmarder und vor allem Katzen. Die den Haussperling jagenden Luftfeinde sind vor allem Sperber, Schleiereulen und Turmfalken.

Hausrotschwänze sind Nischenbrüter und waren ursprünglich ausschließlich im Gebirge beheimatet. Erst seit ungefähr 250 Jahren ist die Art im Tiefland verbreitet und auch in Siedlungsgebieten in der Nähe des Menschen anzutreffen. Die Nahrung besteht hauptsächlich aus Insekten, die von einer Warte aus meist am Boden, seltener auch in der Luft gefangen werden. Die Hausrotschwänze West- und Mitteleuropas sind Kurzstreckenzieher und überwintern vorwiegend im Mittelmeerraum. Sie verlassen dabei als eine der letzten wegziehenden Arten das Brutgebiet und kehren früh im Jahr bereits zurück. Der Hausrotschwanz wird als ungefährdet eingestuft und gehört zu den Singvogelarten, deren Bestände in Europa in den letzten Jahren leicht zugenommen haben. Das Spektrum der vom Hausrotschwanz besiedelten Sekundärhabitats ist außerordentlich breit. Ein Schlüsselfaktor dieser Lebensräume ist die Existenz zumindest einzelner übersichtlicher, kurzrasiger oder vegetationsarmer Bereiche, die bevorzugt bejagt werden. Bei der Wahl der Neststandorte ist der Hausrotschwanz ausgesprochen flexibel und störungsunempfindlich. Es gibt Sekundärhabitats inner- und außerhalb menschlicher Siedlungen. Beispiele sind Kiesgruben, Steinbrüche, von Stützmauern durchzogene Weinberge und praktisch alle Typen von Wohn-, Gewerbe- und Industrieanlagen.

Mauersegler sind das ganze Jahr über gesellig und leben zur Brutzeit im Regelfall in Kolonien, in denen viele Aktivitäten synchron sind. Besonders auffallend sind die nur bei gutem Wetter vorwiegend abends zu sehenden sozialen Flugspiele. Mauersegler sind extrem an ein Leben in der Luft angepasst. Außerhalb der Brutzeit halten sie sich über mehrere Monate höchstwahrscheinlich ohne Unterbrechung in der Luft auf. Der Mauersegler war ursprünglich hauptsächlich Felsbrüter, heute sind diese in Mitteleuropa selten und nur aus wenigen Regionen bekannt, wie beispielsweise dem Elbsandsteingebirge. Bevorzugt brütet der Mauersegler an mehrgeschossigen Steinbauten, darunter Wohnhäuser, Kirchtürme, Fabrikgebäude oder Bahnhöfe. An solchen Gebäuden werden vielerlei Hohlräume unter Dächern und Traufen genutzt. Der Mauersegler ist ein Langstreckenzieher. Er hält sich hauptsächlich von Anfang Mai bis Anfang August zur Brutzeit in Mitteleuropa auf, seine Winterquartiere liegen in Afrika, vor allem südlich des Äquators.

Der **Zaunkönig** lebt in Büschen, Hecken und im Dickicht von Wäldern, Gärten und Parks. Bei entsprechendem Angebot an Schlupfwinkeln ist er in der offenen Kulturlandschaft anzutreffen. Zu seinen bevorzugten Lebensräumen zählen Bachauen mit freigespültem Wurzelwerk und Schling- und Kletterpflanzen sowie unterholzreiche Wälder und Feldgehölze. Der Zaunkönig überwintert in Wäldern, Parks und Gärten mit deckenden Sträuchern und einer Krautschicht, oft in der Nähe großer Gewässer. Er ist einzeln oft in Ställen und Scheunen zu finden, in naturnahen Gärten auch an berankten Hauswänden, meistens Gärten mit Gartenteich. Dort ist er auch nicht besonders scheu. Im Winter entfernen sich Zaunkönige überwiegend in einem Umkreis von 50 km um das Sommerquartier, die maximale Entfernung beträgt 200 km.

Verbreitung im Untersuchungsgebiet

Das Betrachtungsgebiet ist, wie bereits ausgeführt, hochgradig versiegelt und mit Gebäuden bestanden. Insbesondere die Gebäude im östlichen Bereich des Plangebietes, die bereits seit vielen Jahren ohne Nutzung sind, bieten potenzielle Brutplätze für die aufgeführten Arten. Als Nahrungsraum ist das Betrachtungsgebiet ungeeignet. Jedoch befinden sich westlich und nördlich der das Plangebiet begrenzenden Straßen Kleingartenanlagen und östlich auch Hausgärten.

Es ist im Rahmen dieser artenschutzrechtlichen Prüfung keine Brutvogelkartierung erfolgt. Wie bereits beschrieben, hat jedoch eine Begehung im August 2011 stattgefunden, um eine Erstbewertung des Standortes vorzunehmen. Von daher wird als Potenzialabschätzung von einem Vorkommen des Mauerseglers und des Zaunkönigs ausgegangen. Amsel und Hausrotschwanz nisten nachweislich im Plangebiet. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden die lokalen Populationen der Arten nicht beeinträchtigt. Es wird jedoch zu einer Zerstörung potenzieller Brutplätze insbesondere an den derzeit ungenutzten Gebäuden kommen. Die Arten, mit Ausnahme des Zaunkönigs, sind Gebäudebrüter und werden von daher potenziell beeinträchtigt. Insbesondere der Mauersegler nutzt sein Nest wiederkehrend. Insofern könnte, wenn Nester vorhanden sind, der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Ziffer 3 BNatSchG erfüllt sein.

Um eine Beeinträchtigung der Brut zu vermeiden, kann der Gebäudeabriss erst nach Ende der Brutzeit Ende September erfolgen (Vermeidungsmaßnahme V1). Vor dem Abriss sind die Gebäude nochmals durch einen Ornithologen auf ein Vorhandensein von Nestern zu untersuchen. Sollten Brutstätten vorhanden sein, ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Für Mauersegler, Mehlschwalbe und Rauchschwalbe liegt die Zuständigkeit bei der unteren Naturschutzbehörde (§ 6 Abs. 4 NatSch ZustVO³).

Mit Umsetzung dieser Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sind zunächst keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG festzustellen. Erst mit Feststellung von Brutplätzen an den Gebäuden ist eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten nach § 44 Abs. 1 Ziffer 3 BNatSchG einzuholen.

4.4 Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen

4.4.1 Streng geschützte Pflanzenarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus

Weder im direkt durch die Planung betroffenen Gebiet noch im erweiterten Wirkraum kommen streng geschützte Pflanzenarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus vor. Es liegen weder direkte Nachweise vor, noch finden sich Biotopstrukturen mit geeigneten Standortfaktoren.

4.4.2 Streng geschützte Tierarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus

Weder im direkt durch die Planung betroffenen Gebiet noch im erweiterten Wirkraum kommen streng geschützte Tierarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus vor. Es liegen weder direkte Nachweise vor, noch finden sich Biotopstrukturen mit geeigneten Standortfaktoren.

5 Fazit

Von dem Vorhaben können Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie gemeinschaftsrechtlich geschützte Vogelarten betroffen sein. Diese Betroffenheit kann auf den Verlust von Brut- und Ruhestätten zurückgeführt werden. Fledermaus-Arten, Zauneidechse sowie potenziell vorkommende Brutvögel sind artenschutzrechtlich im Hinblick auf die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Auswirkungen auf Tiere geprüft worden. Innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der Vorprägung keine weiteren Tierarten,

³ Verordnung über abweichende Zuständigkeiten für das Recht des Naturschutzes und der Landschaftspflege und über die Anerkennung von Vereinigungen (NatSch ZustVO) vom 21. Juni 2011 (GVBl. LSA 2011, S. 615)

die einer Artenschutzprüfung zu unterziehen wären, bzw. besonders geschützte Pflanzen zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestehen jedoch für die meisten betroffenen Arten keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG. Eine erhebliche Störung der betroffenen Arten bzw. eine nachhaltige Verschlechterung der Erhaltungszustände der jeweiligen lokalen Populationen kann ausgeschlossen werden.

Literatur- und Quellenverzeichnis

- [1] ARGE EINGRIFF-AUSGLEICH NRW, Entwicklung eines einheitlichen Bewertungsrahmens für straßenbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Kompensation. – Gutachten im Auftrag des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr NRW und des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW, 207 S., 2001
- [2] ARGE MONITORING PV-ANLAGEN, Photovoltaikfreiflächen: Aktuelle Erfahrungen und Kriterien. – Workshop-Dokumentation, Bonn März 2005
- [3] BAUER, H.G., BERTHOLD, P., BOYE, P., KNIEF, W., SÜDBECK, P. & WITT, K., Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 3., überarbeitete Fassung. Berichte zum Vogelschutz 39: 13-60, 2002
- [4] BÖTTCHER, M., Auswirkungen von Fremdlicht auf die Fauna im Rahmen von Eingriffen – Natur und Landschaft. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 67: 42-51, 2001
- [5] FRIEDRICH, M. (Regionaler Planungsverband Westsachsen - Regionale Planungsstelle, Regionalplanerische Beurteilung von Vorhaben zur großflächigen Nutzung solarer Strahlungsenergie im Freiraum Westsachsen, Leipzig, 2004
- [6] Landesbetrieb Bau Sachsen-Anhalt, Artenschutzbeitrag im Rahmen von Vorhaben des LB Bau Sachsen-Anhalt – Gesamtunterlage, 2008
- [7] RECK, H., HERDEN, C., RASSMUS, J. & R. WALTER, Die Beurteilung von Lärmwirkungen auf freilebende Tierarten und die Qualität ihrer Lebensräume - Grundlagen und Konventionsvorschläge für die Regelung von Eingriffen nach § 8 BNatSchG, Angew. Landschaftsökologie 44 :125-151, 2001
- [8] Schalltechnische Untersuchung Bericht 3085E1/11, Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan in 06114 Halle (Saale), Goritzka *akustik* Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, September 2011
- [9] StadtLandGrün, Bebauungsplan Nr. 75.1 „Dessauer Platz, SB Warenhaus“ der Stadt Halle (Saale)