

STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 75.1

„Dessauer Platz, SB-Warenhaus“ 1. Änderung

Planungsbüro

StadtLandGrün
Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)

Aktualitätsstand
der Planung

23. Mai 2022

Gemarkung

Halle

Flur

9

Kartengrundlage

Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters
Stadt Halle (Saale)
Fachbereich Städtebau und Bauordnung,
Abteilung Stadtvermessung

Inhaltsverzeichnis:

Begründung - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)	5
2 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	6
2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet	6
2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	6
3 Planverfahren/Ergebnisse der Beteiligungen	7
4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation	8
4.1 Übergeordnete Planungen.....	8
4.1.1 Landes- und Regionalplanung.....	8
4.1.2 Flächennutzungsplanung	11
4.2 Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 sowie §§ 136 bis 179 BauGB)	11
4.2.1 Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan sowie sonstige Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und Nr. 11 BauGB)	11
4.2.2 Stadtmobilitätsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	12
4.2.3 Radverkehrskonzeption (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	13
4.2.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	13
4.2.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	13
4.2.6 Klimapolitisches Leitbild / Klimaschutzkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	15
4.3 Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung.....	15
5 Städtebauliche Bestandssituation	15
5.1 Eigentumsverhältnisse	15
5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur	16
5.3 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung	16
5.3.1 Motorisierter Individualverkehr	16
5.3.2 Fuß- und Radwege	16
5.3.3 Ruhender Verkehr	16
5.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	17
5.3.5 Sonstige technische Infrastruktur	17
5.4 Natur und Landschaft / natürliche Gegebenheiten	17
5.4.1 Naturräumliche Einordnung.....	17
5.4.2 Pflanzen und Tiere.....	17
5.4.3 Klima/Luft.....	17
5.4.4 Wasser.....	18

5.4.5	Topographie.....	18
5.4.6	Boden, Baugrund und Altlasten.....	18
5.4.7	Landschaftsbild/Erholung.....	19
5.5	Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten.....	19
6	Planungskonzept.....	20
6.1	Städtebauliches Konzept.....	20
6.2	Freiraum- und Grünordnungskonzept.....	20
6.3	Verkehrskonzept.....	20
6.4	Planungsalternativen.....	20
6.4.1	Gesamtstädtisch.....	20
6.4.2	Innerhalb des Plangebietes.....	21
7	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans.....	21
7.1	Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO).....	21
7.2	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen.....	21
7.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB).....	21
7.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	23
7.2.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB).....	24
7.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	24
7.2.5	Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO).....	24
7.3	Verkehrerschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	24
7.4	Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis Nr. 14 BauGB).....	24
7.5	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 bis Nr. 24 BauGB).....	25
7.5.1	Lärm.....	25
7.5.2	Luft.....	25
7.5.3	Licht.....	25
7.5.4	Gefahrstoffe.....	25
7.6	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB).....	25
7.6.1	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB).....	25
7.6.2	Hinweise.....	26
8	Flächenbilanz.....	26
9	Planverwirklichung.....	26
9.1	Städtebaulicher Vertrag.....	26
9.2	Zeitlicher Ablauf für die Umsetzung der Planung.....	26
9.3	Bodenordnung.....	26

10	Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 bis Nr. 12 BauGB)	26
10.1	Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 6 und Nr. 10 BauGB)	26
10.2	Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 11 BauGB)	27
10.3	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	27
10.4	Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	27
10.5	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	27
10.6	Belange des städtischen Haushaltes	27
10.7	Sonstige Belange	27
	Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, Teil B	28
1.	Ziele des Umweltschutzes	28
2.	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	28
2.1.	Bestandsaufnahme sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (Konfliktanalyse)	28
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	28
2.1.2	Boden	29
2.1.3	Wasser.....	29
2.1.4	Luft, Klima.....	30
2.1.5	Landschaft	31
2.1.6	Mensch	31
2.1.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	31
2.1.8	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete sowie weitere Schutzgebiete	32
2.1.9	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern (2.1.2.1 bis 2.1.2.5) sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	32
2.1.10	Zusammenfassende Bewertung	32
2.2.	Zielkonzept für Umwelt, Natur und Landschaft	32
2.3.	Umweltbezogene Maßnahmen	33
2.3.1	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	33
2.3.2	Weitere umweltbezogene Maßnahmen.....	33
	Quellenverzeichnis	34

Anlagen:

Anlage 1: Verträglichkeitsanalyse

Begründung - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

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

Im Sommer 2014 wurde östlich des Paulusviertels der neu gebaute Einkaufskomplex auf dem Hermes-Areal eröffnet, nachdem der Bebauungsplan Nr. 75.1 „Dessauer Platz, SB-Warenhaus“ im Januar 2013 nach einem langjährigen Planungszeitraum in Kraft getreten ist (Beschlussvorlage des Satzungsbeschlusses V/2012/10928). Nach einiger Zeit schloss der bereits zuvor in der Umgebung ansässige Zoofachmarkt. Der in den Festsetzungen verankerte Fachmarkt für Bekleidung und Drogeriewaren wurde nicht realisiert. Derzeit sind nur das SB-Warenhaus und der Lebensmitteldiscounter am Markt.

Die Eigentümerin des Einkaufskomplexes möchte nun Teile der errichteten, aber ungenutzten Verkaufsräume neu aufteilen. Außer den oben erwähnten festgesetzten einzelhandelsbetrieblichen Nutzungen sind dort auf Grundlage des Bebauungsplans keine anderen Nutzungen möglich.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planerischen Voraussetzungen für eine Vergrößerung des Lebensmitteldiscounters von 800 m² auf 1.100 m² Verkaufsfläche, einen reinen Drogeriemarkt mit 610 m² und einen Zoofachmarkt mit nunmehr 580 m² geschaffen werden.

Die sonstigen Festsetzungen für das SB-Warenhaus bleiben unberührt. Ebenso wird die äußere bauliche Kubatur des Gebäudes, bis auf kleinere Anbauten durch Funktionsräume, nicht verändert.

Mit der Planung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die leerstehende Bausubstanz im Hermes-Areal einer Nutzung zuzuführen, die nicht mit negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche verbunden ist.

Im Rahmen der Planänderung sollen die folgenden Änderungen der zeichnerisch und in den textlichen Festsetzungen 1.1.4, 1.1.5 und 1.1.6 festgesetzten Einzelhandelsbetriebe in Art und Umfang festgesetzt werden:

- Der bestehende Lebensmittelmarkt (textliche Festsetzung 1.1.6) soll von 800 m² auf 1.100 m² Verkaufsfläche vergrößert werden.
- Der bisher mit 400 m² Verkaufsfläche festgesetzte, aber nie realisierte Fachmarkt für Bekleidung und Drogeriewaren (textliche Festsetzung 1.1.5) soll in einen Drogeriemarkt mit 610 m² umgewandelt werden.
- Der mit 1.200 m² Verkaufsfläche bisher festgesetzte Zoofachmarkt (textliche Festsetzung 1.1.4.) soll auf 580 m² Verkaufsfläche verkleinert werden.

Bei nicht vergrößerter Gesamtverkaufsfläche werden sich durch die Bebauungsplanänderung die zulässigen zentrenrelevanten Sortimente auf dem Hermes-Areal um 510 m² erhöhen.

Die bestehende Gebäudekubatur bleibt bis auf Anbauten für Funktionsräume des Lebensmittelmarktes, welche ca. 5 Stellplätze überdecken werden, unverändert.

Das Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB besteht darin, dass es den Interessen der Eigentümerin folgend und zur nachhaltigen Nutzung der vorhandenen Gebäude eines neuen bauleitplanerischer Rahmens mit veränderten Zulässigkeiten bedarf. Dies erfordert die Änderung der bestehenden Satzung. Leerstehende Gebäude sollen grundsätzlich in Nutzung gebracht werden. Für die Umsetzung dieser Ziele ist ein Planänderungsverfahren notwendig.

Die derzeitige planungsrechtliche Situation ist unter Pkt. 4.3 näher erläutert. Auch um dem Konfliktbewältigungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht zu werden, ist eine bauleitplanerische Steuerung notwendig.

Übergeordnet sind die Ziele und Leitsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu beachten. Die Sicherung der menschenwürdigen Umwelt, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sind auch bei der Änderung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen [1].

Diesen Zielen und Leitsätzen wird mit der Planänderung entsprochen, da bereits errichtete, aber bisher ungenutzte Gebäudeflächen einer Nutzung zugeführt werden sollen.

2 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Halle (Saale) und liegt direkt östlich des Dessauer Platzes.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt in der Flur 9 der Gemarkung Halle und hat eine Größe von ca. 4.500 m². Er umfasst nur die Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 75.1, in denen Änderungen vorgenommen werden.

Für die außerhalb der Bebauungsplanänderung liegenden Teilbereiche, gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 75.1.

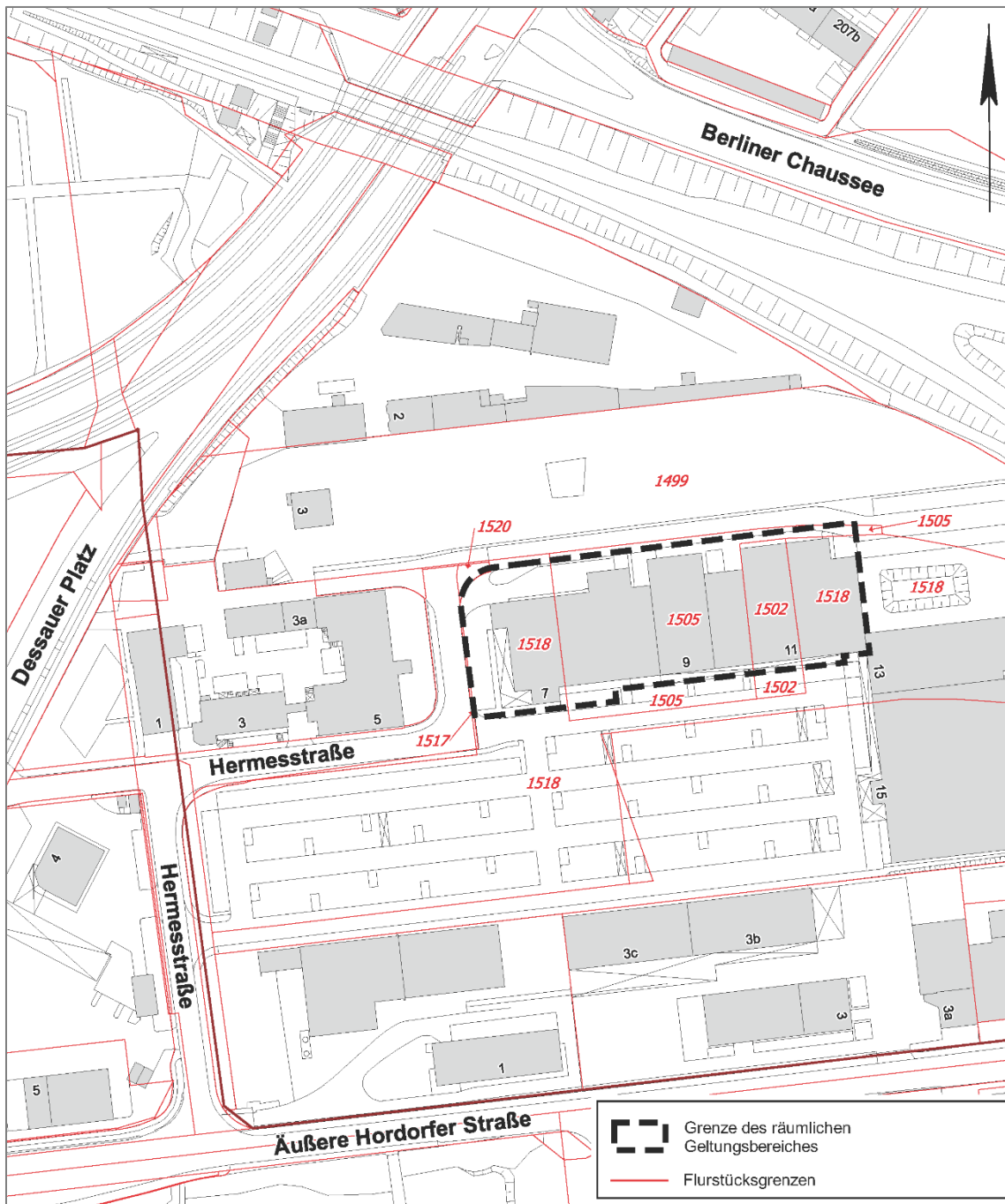
2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Teilgebiete TG 2.4, TG 2.5, TG 2.6 und ein geringfügiges Stück am Nordrand des TG 2.1 (Erweiterung von Funktionsräumen des Lebensmittelmarktes) des Bebauungsplans Nr. 75.1.

Der Geltungsbereich umfasst in der örtlichen Situation alle nördlich des Parkplatzes gelegenen Teile des Einkaufszentrums am Hermes-Areal mit ihren Anlieferungen und Eingangszonen.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist in Abbildung 1 dargestellt.

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans 75.1



Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters
 Stadt Halle (Saale), FB Städtebau und Bauordnung, Abt. Stadtvermessung
 Nutzungsgenehmigung: ALKIS © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 05/2019/A18-42603-09-14

3 Planverfahren/Ergebnisse der Beteiligungen

Die Änderung des Bebauungsplans soll entsprechend den Regelungen des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im Bereich des bestehenden Bebauungsplans gegeben. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt unterhalb der Zulässigkeitsgrenzen des § 13a Abs. 1 BauGB.

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

Es sind keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB gegeben, da der Umfang und somit auch die Intensität der Einzelhandelsnutzungen nicht vergrößert wird. Somit besteht auch keine Pflicht zur Vorprüfung nach UVPG bzw. Anlage 1 zum UVPG.

In diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht abgesehen werden. Aber auch ohne Umweltbericht sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 bzw. § 1a BauGB abwägend zu berücksichtigen.

Im beschleunigten Verfahren ist gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB nur ein einstufiges Verfahren der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich. Es wurde davon Gebrauch gemacht, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Der **Aufstellungsbeschluss** zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75.1 „Dessauer Platz, SB Warenhaus“ wurde am 27. Mai 2020 durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) gefasst (Beschluss Nr. VII/2020/01045). Dieser Beschluss wurde am 26. Juni 2020 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 15 ortsüblich bekannt gemacht. Im Zeitraum vom 6. Juli 2020 bis zum 21. August 2020 bestand für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und sich zur Planung zu äußern.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs zur Änderung des Bebauungsplans vom 6. Oktober 2020 bis zum 26. Oktober 2020 erfolgt. Parallel dazu ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30. September 2020 erfolgt.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30. Juni 2021 den Entwurf der Bebauungsplanänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr.: VII/2021/02343).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 14. September 2021 bis zum 19. Oktober 2021 in der Stadtverwaltung Halle, Neustädter Passage 18, im Foyer und auf www.halle.de als Auslegung statt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 14. September 2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

4.1 Übergeordnete Planungen

4.1.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan (LEP)

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 trat am 12. März 2011 in Kraft [2].

Folgende landesplanerische Vorgaben sind für die Planung relevant:

Die Stadt Halle (Saale) wird im Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen-Anhalt (2010) als Oberzentrum eingestuft und gehört zu dessen Verdichtungsräumen (Ziel 9).

Bezüglich des großflächigen Einzelhandels nennt der Landesentwicklungsplan folgende relevanten Ziele:

Z 46

Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Die Ausweisung von Sondergebieten für eine spezifische Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center - FOC), ist nur an integrierten Standorten in Zentralen Orten der oberen Stufe (Oberzentren) vorzusehen und darf die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden.

Z 47

Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.

Z 48

Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
2. sind städtebaulich zu integrieren,
3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,
5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.

Z 49

Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken.

Z 50

Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen.

Z 51

Bei planerischen Standortentscheidungen zugunsten von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist auch die kumulative Wirkung mit bereits am Standort vorhandenen Einrichtungen hinsichtlich der Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstadtentwicklung in die Bewertung einzubeziehen.

Für die Planänderung liegt eine Auswirkungsanalyse [17] vor, in der festgestellt wird, dass die Planänderung mit den Zielen der Raumordnung gemäß LEP kompatibel ist (vgl. hierzu Pkt. 4.2.5 dieser Begründung und Pkt. V. der Auswirkungsanalyse).

Insbesondere verstößt die Planänderung nicht gegen das Integrationsgebot gemäß Z 48 LEP. Auch wenn das Hermes-Areal im Einzelhandelskonzept der Stadt Halle (Saale) [15] als

„städtebaulich nicht integrierter“ Standort eingestuft ist, ist ein Großteil der Einzelhandelsnutzungen jedoch schon seit mehreren Jahren am Standort etabliert. Ein Teil der, laut rechtskräftigem Bebauungsplan, festgesetzten Verkaufsflächen wurde zudem noch nicht ausgeschöpft (150 m² Verkaufsfläche für Drogeriewaren, 250 m² für Bekleidung und 1.200 m² für einen Zoofachmarkt). Mit Blick auf die Zentrenrelevanz der auf dem Hermes-Areal geplanten Verkaufsflächen ist festzustellen, dass im Rahmen des Vorhabens ausschließlich eine Erhöhung der nahversorgungsrelevanten Sortimente vorgesehen ist. Eine Ausweitung der übrigen zentrenrelevanten Sortimente erfolgt hingegen nicht.

Bei den geplanten Veränderungen auf dem Hermes-Areal handelt es sich nun um eine geringfügige Umorganisation der Verkaufsfläche, die den veränderten Anforderungen im Einzelhandel Rechnung trägt. Während im Bebauungsplan noch eine Verkaufsfläche von 150 m² für Drogeriewaren festgesetzt ist, realisieren die führenden Anbieter von Drogeriewaren heute i. d. R. Verkaufsflächen ab 600 m². Nur durch eine vergrößerte Verkaufsfläche können die *Drogeriemärkte* ihr Sortiment in adäquater Art und Weise darstellen und gleichzeitig durch breitere Gangflächen und eine optimierte Warenpräsentation, d. h. niedrigere Regalhöhen die Kundenfreundlichkeit sicherstellen.

Durch die Ansiedlung des Drogeriemarktes wird die im Bebauungsplan festgelegte Gesamtverkaufsfläche nicht erhöht. In einer aktuellen Verträglichkeitsanalyse der GMA [17] konnte zudem nachgewiesen werden, dass aus der Ansiedlung keine schädlichen städtebaulichen Effekte auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung resultieren. Vor diesem Hintergrund steht die Ansiedlung des Drogeriemarktes im Einklang mit den Zielen des aktuellen Einzelhandelskonzeptes (vgl. hierzu Pkt. 4.2.5).

Die Verkaufsfläche des *Lebensmitteldiscounters* soll um 300 m² auf 1.100 m² erweitert werden. Auch bei diesem Vorhaben handelt es sich um eine Anpassung an die veränderten Marktbedingungen. Lebensmitteldiscounter streben heute Verkaufsflächen von 1.000 m² und darüber an. Auch hier dient die größere Verkaufsfläche einer erhöhten Kundenfreundlichkeit und trägt somit den Anforderungen durch die demographischen Entwicklungen (Stichwort: senioren- und behindertengerechtes Verkaufsgebäude) Rechnung. Eine wesentliche Sortimentsveränderung oder -erweiterung geht mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht einher, da es sich um ein standardisiertes Sortiment in den Filialen des Anbieters handelt. Gerade die aktuelle Corona-Pandemie zeigt aber auch, dass es sinnvoll ist, in bestimmten Warengruppen ausreichend Waren in der Filiale verfügbar zu haben. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse der GMA [17] konnten nur sehr geringe Umsatzumverteilungseffekte ermittelt werden, die aus der Erweiterungsfläche resultieren. Das Vorhaben trägt im Wesentlichen dazu bei, die Nahversorgung in den bisher nur unzureichend versorgten nördlich und nordöstlich gelegenen Stadtteilen zu sichern (vgl. hierzu Pkt. 4.2.5).

Die Auswirkungsanalyse ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle)

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten [3].

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle hat am 27. März 2012 mit beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan Halle zu ändern und das entsprechende Planänderungsverfahren einzuleiten. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 28. April 2012 und in der Ausgabe der Mitteldeutschen Zeitung am 30. April 2012. Darüber hinaus erfolgte die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes am 15. Mai 2012.

Die Regionalversammlung der RPG Halle billigte am 29. Januar 2018 mit Beschluss IV/03-2018 aufgrund wesentlicher Änderungen des ersten Entwurfes den zweiten Entwurf zur Planänderung des REP. Das öffentliche Beteiligungsverfahren erfolgte zwischen dem 5. März 2018 und 13. April 2018. Die Regionalversammlung hat am 10. Dezember 2019 die im Zuge

der öffentlichen Beteiligung zum 2. Entwurf der Planänderung des REP Halle mit Umweltbericht eingegangenen Anregungen und Bedenken abschließend abgewogen. Im Ergebnis der Abwägung werden einzelne raumordnerische Erfordernisse durch die Geschäftsstelle fachlich erneut bearbeitet. Der Beschluss zur Offenlage des Entwurfs zur Teiländerung des 2. Entwurfs zur Planänderung des REP Halle vom 10. November 2020 wurde in der Regionalversammlung am 1. Dezember 2020 gefasst. Die Offenlage erfolgt vom 22. Februar 2021 bis zum 24. März 2021.

Bezogen auf die *Thematik Zentrale Orte/Grundzentren* ist im Rahmen der Fortschreibung des REP eine Neufestlegung der Grundzentren sowie eine räumlich konkrete Festlegung der Mittel- und Grundzentren erfolgt.

Die Regionalversammlung der RPG Halle hat am 25. Juni 2019 mit Beschluss IV/16-2019 den Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ 2019 sowie die Einreichung zur Genehmigung bei der obersten Landesentwicklungsbehörde auf der Grundlage von § 9 Abs. 3 Satz 2 LEntwG beschlossen.

Der Sachliche Teilplan wurde am 12. Dezember 2019 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigt. Der sachliche Teilplan wurde nach der Bekanntmachung in den Amtsblättern der Zweckverbandsmitglieder sowie in den Ausgaben der Mitteldeutschen Zeitung für den Burgenlandkreis am 28. März 2020 rechtswirksam.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Erfordernisse der Raumordnung auf der Ebene der Regionalplanung basierend auf dem REP Halle 2010 einschließlich der damit in Zusammenhang stehenden Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsverfahren und dem Sachlichen Teilplan "Zentrale Orte, Daseinsvorsorge und großflächiger Einzelhandel" durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75.1 „Dessauer Platz, SB Warenhaus" räumlich konkret nicht betroffen sind.

4.1.2 Flächennutzungsplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Dabei verbleibt der planenden Gemeinde ein Spielraum, mit den Festsetzungen des Bebauungsplans die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter auszugestalten und damit zu verdeutlichen.

Im Flächennutzungsplan (in Kraft seit dem 10. September 1998) der Stadt Halle (Saale) ist die ungefähre Fläche des Sondergebietes im Bebauungsplan Nr. 75.1 als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel dargestellt. Die Bebauungsplanänderung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Am 27. November 2019 hat der Stadtrat den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gefasst (Beschluss Nr. VI/2019/04738).

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

4.2.1 Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan sowie sonstige Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und Nr. 11 BauGB)

Landschaftsrahmenplan

Sowohl der Landschaftsplan als auch der Landschaftsrahmenplan von 1997 (und die Teilfortschreibung von 2013) stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet dar. Weitere planerische Aussagen werden nicht getroffen.

Lärmaktionsplan

Der Lärmaktionsplan (LAP) der Stufe 3 für die Stadt Halle (Saale) vom Juli 2019 liegt vor [7]. Spezifische Aussagen sind für das Plangebiet nicht genannt. In der Gesamtbetrachtung aller kartierten Lärmquellen in der Karte 18 liegt das Plangebiet im Bereich von Auswirkungen des Straßen- und Schienenverkehrslärm.

Der LAP der Stufe 3 ist im Zusammenhang mit der Stufe 2 [6] vom Juni 2017 zu sehen. Darin sind als bereits von der Stadt Halle (Saale) geplante Maßnahmen die Streckenerneuerung der Straßenbahn und Fahrbahnsanierung mit Umorganisation der Verkehrsflächen in der Dessauer Straße genannt.

Luftreinhalteplan

Der Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle 2011 [8] zeigt auf, mit welchen Maßnahmen die Belastung der Luft mit Partikeln PM₁₀ (Feinstaub) und mit Stickstoffdioxid (NO₂) so weit reduziert werden kann, dass ab 2015 der Grenzwert für Stickstoffdioxid eingehalten wird. Er war die Voraussetzung für die zuständige Behörde, das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, um einen Antrag auf Gewährung einer Frist bis 2015 zur Einhaltung des Grenzwertes für Stickstoffdioxid stellen zu können.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Messstelle Paracelsusstraße, die einen Belastungsschwerpunkt in der Stadt Halle darstellt und an der die Immissionsgrenzwerte für Feinstaub und Stickoxide im Jahr 2010 überschritten wurden. In der Analyse wurde festgestellt, dass die verkehrsbedingte Zusatzbelastung in der Paracelsusstraße, bedingt durch das hohe Verkehrsaufkommen, einen sehr hohen Beitrag zur Feinstaubbelastung an diesem Standort leistet.

Bei der Luftreinhalteplanung sind neben dem für die vorliegende Planung relevanten Bereich der Paracelsusstraße mit der mutmaßlich höchsten Belastung auch weitere Orte mit höherer Luftbelastung im Stadtteil Giebichenstein sowie in der Trothaer Straße und Merseburger Straße zu beachten. Deshalb sind auch Maßnahmen mit einer flächenhaften Wirkung erforderlich, die nicht nur auf einen einzelnen verkehrsbedingten Belastungsschwerpunkt ausgerichtet sind.

Im Luftreinhalteplan wird deshalb festgestellt, die inzwischen erfolgte Fertigstellung der Haupterschließungsstraße Gewerbegebiete Halle-Ost (heute: Europachaussee) und die Schließung des Autobahnringes mit der Fertigstellung der A 143 neben der Einführung der Umweltzone die entscheidenden Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sind. Diese beiden Maßnahmen führen zur deutlichen Entlastung vom Durchgangsverkehr in einigen Bereichen des Stadtgebietes und ermöglichen eine Verkehrslenkung durch großräumige Umfahrung des Stadtgebietes.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Umweltzone.

4.2.2 Stadtmobilitätsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Im Stadtmobilitätsplan von 2018 (Beschluss Nr. VI/2018/03827) sind allgemeine Leitlinien für eine gute Erreichbarkeit und leistungsfähige Netzstruktur, eine nachhaltige urbane Mobilität und einen attraktiven ÖPNV in einem starken Umweltverbund festgeschrieben. Der Stadtmobilitätsplan nennt aber keine projekt-, straßen- oder stadtteilbezogenen Ziele. Dementsprechend bieten die Leitlinien nur einen allgemeingültigen Rahmen für jede Entwicklung in der Stadt Halle, unabhängig von der Bauleitplanung.

Für die geplante Bebauungsplanänderung ergeben sich aus dem Stadtmobilitätsplan keine Konsequenzen.

4.2.3 Radverkehrskonzeption (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Laut der am 30. Oktober 2013 vom Stadtrat beschlossenen Radverkehrskonzeption verlaufen über die Dessauer Brücke und den Dessauer Platz als stadtteilverbindende Radrouten in den Nordosten der Stadt.

4.2.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2025 der Stadt Halle (Saale) ist eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und findet seine Rechtsgrundlage in § 171b BauGB [9]. Seinem Rechtscharakter nach zählt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept zu den informellen Planungen.

Das ISEK Halle 2025 wurde am 25. Oktober 2017 vom Stadtrat (BV: VI/2017/03185) beschlossen.

Ein gesamtstädtisches Leitbild im ISEK ist die Profilierung der Stadt Halle (Saale) u. a. als unternehmer- und familienfreundliche Stadt mit der Bereitstellung der entsprechenden Angebote.

Im ISEK wird der gewerbliche Teil des Hermes-Areales mit anderen Flächen beispielhaft als eine innerstädtische Gewerbefläche genannt, welche dem Gewerbe erhalten bleiben und zur Schaffung von Planungssicherheit für Gewerbetreibende dementsprechend planerisch entwickelt werden soll. Zum Einzelhandelsstandort werden keine Aussagen getroffen.

4.2.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept [15] wurde vom Stadtrat am 28. Oktober 2020 beschlossen (Beschluss-Nr. VII/2019/00059).

Darin wird dem Gesamtstandort an der Hermesstraße eine nicht integrierte Lage bescheinigt. Der Standortbereich Hermesareal weist dabei ein nahversorgungsrelevantes Sortiment auf, welches Versorgungsfunktionen insbesondere für die nordöstlich und nördlich gelegenen Stadtteile übernimmt, die nur über ein schwach ausgeprägtes Einzelhandelsangebot verfügen.

Für den Teilraum Nord werden in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes folgende gutachterliche Empfehlungen gegeben:

- Sicherung der Lebensmittelmärkte in städtebaulich integrierten Lagen durch bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen
- Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Stärkung des Nahversorgungsangebotes im Nahversorgungszentrum Reileck
- Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation insbesondere im Nordosten des Stadtbezirkes
- Entwicklung eines Nahversorgungszentrums am Standortbereich Frohe Zukunft, Dessauer Straße, zwingend notwendig hierfür ist im Vorfeld die Schaffung einer städtebaulich integrierten Lage. Diese kann erreicht werden, durch eine Entwicklung von Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld des Standortbereiches und die Verbesserung der ÖPNV-Anbindung.
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung wird folgender besonderer Nahversorgungsstandort ausgewiesen:

Nahversorgungsstandort Typ A (Dessauer Straße)

Zum Standortbereich Hermes Areal führt das Einzelhandelskonzept weiter wie folgt aus:

„Aktuell gibt es Überlegungen, die laut Bebauungsplan zulässigen Nutzungen zu ändern, da sich die Verkaufsflächenfestsetzungen in Bezug auf den Drogeriemarkt infolge des Struktur-

wandels in dem Angebotssegment (Schlecker-Insolvenz) als nicht umsetzbar darstellen. Die Voraussetzungen für solche Änderungen waren aus städtischer Sicht, dass die im Bebauungsplan zulässige Gesamtverkaufsfläche nicht erhöht wird und dass sich die Änderungen als städtebaulich vertraglich darstellen (Nachweis durch eine aktuelle und qualifizierte Verträglichkeitsanalyse). Eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 75.1 ist dafür erforderlich.“ (vgl. [15], S. 121).

Das der Änderung des Bebauungsplans beigefügte Gutachten bestätigt die grundsätzliche Verträglichkeit der Verkaufsflächenänderungen gegenüber den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichen.

Hinsichtlich des Einzugsbereichs der geplanten Vorhaben ist festzustellen, dass der Gutachter im Rahmen der Auswirkungsanalyse festgestellt hat, dass ein wesentlicher Teil der in der Zone I vorhandenen Kaufkraft (Stadtteile Paulusviertel, Am Wasserturm/Thaerviertel, Landrain) im Drogeriewarenbereich derzeit an überwiegend autokundenorientierte Standorte abfließt. Dies ist auch dadurch bedingt, dass Drogeriemärkte nicht zur flächigen Nahversorgungsausstattung vor allem im halleschen Norden gehören, zwischen denen sich Umsatzverlagerungen verteilen könnten. Die in der Größe branchentypische Ansiedlung am Hermes-Areal wäre erst der dritte Drogeriefachmarkt im halleschen Norden neben den Standorten am Reileck und in Trotha.

Aufgrund des Fehlens eines Drogeriemarktes in der Zone I ist davon auszugehen, dass die dort lebenden Kunden bisher auch das Auto nutzen, um größere Einzelhandelsagglomerationen für den Lebensmittel- und Drogeriewareneinkauf anzufahren. Wenn auf dem Hermes-Areal ein Drogeriemarkt vorhanden wäre, könnten die in Zone I lebenden Menschen auf diese Fahrten verzichten bzw. sich diese zum Hermes-Areal verkürzen, weil sie dann auf dem Hermes-Areal sowohl einen großen Supermarkt als auch einen Drogeriefachmarkt vor Ort hätten.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass bei einer Realisierung des Drogeriemarktes auf dem Hermes-Areal bisher an diese Standorte abfließende Kaufkraft wieder zurück in die Zone I geholt werden kann. Ein Großteil der Umsatzumverteilungswirkungen geht daher zulasten dieser Standorte. Selbst wenn nur ein Drittel der Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber den autokundenorientierten Standorten wirksam werden würden, läge die Umsatzumverteilungsquote gegenüber den Drogerieanbietern in der Innenstadt bei 6 %, gegenüber dem Nahversorgungszentrum Reileck bei ca. 8 % und gegenüber den Lebensmittelmarkten in Streu- und Gewerbegebietslagen innerhalb des Einzugsgebietes bei ca. 1 - 2 %. Selbst unter dieser Annahme wird der 10 % Schwellenwert der städtebaulichen Verträglichkeit nicht erreicht, sodass durch die Ansiedlung des Drogeriemarktes von keiner Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO auszugehen ist.

Durch die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters kommt es zu keinen nennenswerten Umsatzverlagerungen. Auch trägt die Planung im Wesentlichen dazu bei, die Nahversorgung in den bisher nur unzureichend versorgten nördlich und nordöstlich gelegenen Stadtteilen zu sichern. Das Einzelhandelskonzept führt in diesem Zusammenhang aus:

„Neben dem Nahversorgungszentrum Reileck, das als einziger Standortbereich im Stadtbezirk Nord perspektivisch die rechtlichen Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt, sind für den Stadtbezirk [Nord] die großformatigen Einzelhandelsangebote am Sonderstandort Magdeburger Chaussee/Trothaer Straße sowie am Standortbereich Hermes-Areal kennzeichnend, deren Lage als nicht integriert und autokundenorientiert einzustufen ist. Der Standortbereich Hermes-Areal weist dabei ein nahversorgungsrelevantes Angebot auf, welches Versorgungsfunktionen insbesondere für die nordöstlich und nördlich gelegenen Stadtteile übernimmt, die bislang über kein bzw. nur über ein schwach ausgeprägtes Einzelhandelsangebot verfügen.“ (vgl. [15], S. 45).

4.2.6 Klimapolitisches Leitbild / Klimaschutzkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Für die Stadt Halle (Saale) liegt die Fortschreibung des Integrierten kommunales Klimaschutzkonzeptes vor [11]. Das Konzept beinhaltet strategische Handlungsansätze für die Verbesserung der Klimapolitik der Stadt. Insbesondere wurden praktisch umsetzbare Ziele formuliert.

Der Stadtrat hat das Dokument in seiner Sitzung am 27. Mai 2020 beschlossen (Beschluss Nr. VII/2020/01103).

Klimapolitische Maßnahmen können im Rahmen der Planänderung nicht umgesetzt werden, da sie lediglich das Ziel verfolgt, bereits errichtete Gebäude einer Einzelhandelsnutzung zuzuführen.

Das Leitbild des Klimaschutzkonzeptes, Fortschreibung 2018, sieht unter anderem vor:

- die CO₂-Emissionen gegenüber 1990 deutlich zu reduzieren, die Kraft-Wärme-Kopplung auszubauen und den Anteil an erneuerbaren Energien zu erhöhen,
- die sozial, ökonomisch und ökologisch Gestaltung und Anpassung an den Klimawandel,
- eine kontinuierliche Steigerung der Energieeffizienz und den nachhaltigen Umgang mit Ressourcen,
- das Bekenntnis der Halle (Saale) zu ihrer öffentlichen Vorbildfunktion im effizienten Umgang mit Ressourcen und im Klimaschutz und
- die regelmäßige Überprüfung und Umsetzung von Maßnahmen (Fortschreibung des Klimaschutzkonzeptes).

Das Klimaschutzkonzept dient sowohl als Entscheidungsgrundlage als auch als Planungshilfe für die Klimaschutzstrategie der Stadt Halle (Saale).

4.3 Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 75.1 „Dessauer Platz, SB Warenhaus“ vor. Somit beurteilt sich die Fläche nach § 30 BauGB.

Eine bauleitplanerische Steuerung für die Änderung ist notwendig, denn nur so können ihre Wirkungen und Auswirkungen mit der Umgebung und innerhalb des Plangebietes unter den gesetzlichen Vorgaben hinreichend sicher betrachtet und bewältigt werden. Somit ist die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes.

Weitere Planungen und Satzungen liegen nicht vor und grenzen nicht an das Plangebiet.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Achtungsabstand von Betrieben, die der Störfallverordnung unterliegen.

Weitere Belastungen sind derzeit nicht bekannt.

5 Städtebauliche Bestandssituation

5.1 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 9 der Gemarkung Halle. Es umfasst jeweils Teilflächen der Flurstücke 1502, 1505 und 1518, die im Eigentum der EDEKA AG & Co. KG.

5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur

Vorhandene Nutzung und Bebauung

Der 2014 eröffnete Einzelhandelsstandort besteht gegenwärtig aus einem SB-Warenhaus mit angeschlossenen Getränkemarkt und Bäcker sowie einem Lebensmitteldiscounter. Die dazwischenliegenden Verkaufsräume stehen leer.

Die Umgebung des Plangebietes und das Plangebiet selbst werden bestimmt durch eine Vielzahl von Gewerbeanlagen. Neben alteingesessenen und bestehenden Betrieben, z. B. einem Brennstoffhandel, haben sich in anderen Gebäuden nach Auslauf der ursprünglichen Nutzung kleinere Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt.

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 umgebende Bebauung ist ein- bis zweigeschossig.

Soziale Infrastruktur

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nördlich der Berliner Chaussee sind in der Dessauer Straße verschiedene Arztpraxen und in dem angrenzenden Wohngebiet die Kindertagesstätte „Dorothea von Erxleben“ vorhanden.

5.3 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

5.3.1 Motorisierter Individualverkehr

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

Die Paracelsusstraße/Dessauer Platz und die Dessauer Straße bilden die wichtigste Verkehrsanbindung der Stadt Halle (Saale) an das Fernstraßen- und Autobahnnetz (B 100, A 14 und A 9). Sie weisen demzufolge täglich ein hohes Verkehrsaufkommen auf. Deshalb waren im Zusammenhang mit der Errichtung des Einkaufskomplexes, aufwendige Maßnahmen zur Verbesserung der inneren, vor allem aber der äußeren Erschließung verbunden, um die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen zu erhöhen (Ausbau des Knotens Paracelsusstraße/Äußere Hordorfer Straße).

5.3.2 Fuß- und Radwege

Straßenbegleitend zum Dessauer Platz sind Rad- und Gehwege vorhanden. Entlang der Hermesstraße sind Gehwege vorhanden; die Radfahrer werden auf der Fahrbahn geführt.

Das Plangebiet der Änderung des Bebauungsplans wird über den Parkplatz des Einkaufskomplexes erschlossen. Hier erfolgt überwiegend keine Trennung der Verkehrsarten. Die Verkehrsflächen werden vom Kfz-Verkehr sowie von Fußgängern und Radfahrern gleichermaßen genutzt. Lediglich auf der nördlichen Seite des Parkplatzes vor den Verkaufseinrichtungen verläuft ein Gehweg, jedoch nicht durchgängig.

5.3.3 Ruhender Verkehr

Bei der Dimensionierung des Parkplatzes des Einkaufskomplexes wurde auch der Stellplatzbedarf der bisher noch nicht realisierten Verkaufseinrichtungen berücksichtigt. Die innerhalb

des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 75.1 ca. 400 vorhandenen Stellplätze reichen somit aus, um auch den Stellplatzbedarf der geplanten Nutzungen abzudecken.

5.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Straßenbahnhaltestelle Paracelsusstraße befindet sich in Höhe der Äußeren Hordorfer Straße. Nördlich des Dessauer Platzes ist eine S-Bahnhaltestelle vorhanden. Beide Haltestellen liegen in fußläufig zumutbarer Entfernung.

5.3.5 Sonstige technische Infrastruktur

Die medientechnische Erschließung ist im Zusammenhang mit der Errichtung des Einkaufskomplexes erfolgt.

5.4 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

5.4.1 Naturräumliche Einordnung

Naturräumlich liegt das Plangebiet 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. 119 m ü. NHN auf.

5.4.2 Pflanzen und Tiere

Bei den sehr wenigen im Plangebiet vorhandenen Vegetationsbeständen handelt es sich um intensiv gepflegte Rasenflächen mit einzelnen Gehölzen, die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans angelegt wurden. Die Bedeutung dieser Grünstrukturen ist aufgrund ihrer geringen Größe sehr gering.

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

5.4.3 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 Hausbefeuern.

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

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

5.4.4 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.

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

Oberflächenwasser

Im Plangebiet gibt es keine oberirdischen Gewässer.

5.4.5 Topographie

Das Gelände ist nahezu eben. Innerhalb des Plangebietes sind Geländehöhen zwischen 118,55 m über NHN und 118,85 m über NHN vorzufinden.

5.4.6 Boden, Baugrund und Altlasten

Boden/Baugrund

Das Plangebiet liegt im Bereich des sandlößbestimmten Halleschen Plateaus. Dieser Raum 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 stark versiegelt sind.

Die im 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 im Planungsraum vorherrschenden Bodenverhältnisse sind bedingt durch die 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.

Altlasten

Für die Grundstücke Dessauer Straße 211 und 214 (heute Hermesstraße 1-21) liegen orientierende Altlastenuntersuchungen [16] und Baugrunduntersuchungen [20] vor. Dabei konnte für die *Dessauer Straße 211* festgestellt werden, dass keine umweltrelevant erhöhten Konzentrationen der analysierten nutzungsspezifischen Schadstoffe gefunden wurden.

Somit ist innerhalb des hier zu betrachtenden Plangebietes nicht mit relevanten Bodenbelastungen zu rechnen.

Bergbau

Im 19. Jahrhundert wurde im Bereich des Plangebietes Braunkohle im Tiefbau abgebaut. Im Westteil des Plangebietes können unterirdische Hohlräume vorhanden sein, die auf den Altbergbau zurückgehen [20].

Setzungen und Risse sind bisher nicht aufgetreten. Ein Tagesbruchrisiko kann aber nicht ausgeschlossen werden. Im Bereich der Altbergbauflächen bestehen ungünstige Baugrundverhältnisse.

5.4.7 Landschaftsbild/Erholung

Das Plangebiet und seine Umgebung sind insgesamt gewerblich bzw. industriell überprägt. Die Umgebung wird bestimmt durch Hauptverkehrsstrassen und das dominante Hermes-Hauptgebäude. Neben visuellen Beeinträchtigungen durch das Fehlen gliedernder Landschaftsstrukturen führt der Lärm dazu, dass das Plangebiet keinerlei *Erholungsfunktion* aufweist. Sowohl die nordöstlich des Plangebiets verlaufenden Bahntrassen (S-Bahn, Hauptstrecke) als auch die tangierenden Hauptverkehrsstraßen Paracelsusstraße/Dessauer Platz und Bundesstraße B 100 bedingen eine starke Verlärmung.

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

Das *Landschaftsbild* dieses naturfernen Gebietes 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. Zu Bereichen besonderer landschaftlicher Schönheit gibt es keine prägnanten Sichtbeziehungen.

Der Standort weist keine naturräumlichen Eigenarten auf.

5.5 Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten

Der im Plangebiet durch die bereits erfolgte Bebauung verursachte hohe Versiegelungsgrad 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. Die neu angelegten Grünstrukturen (Baumpflanzungen auf dem Parkplatz und in den Randbereichen) wirken noch nicht raumbildend. Der Mangel an raumbildenden Grünstrukturen und die vorhandenen Zweckbauten beeinflussen das Orts- und Landschaftsbild negativ.

Es kann festgestellt werden, dass durch die geplante Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich Natur und Landschaft keine Flächen neu in Anspruch genommen werden, da die Gebäude bereits vorhanden sind.

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).

6 Planungskonzept

6.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Planung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die leerstehende Bausubstanz im Hermes-Areal einer Nutzung zuführen, die nicht mit negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche verbunden ist.

Ziel ist die Änderung der zeichnerisch und in den textlichen Festsetzungen 1.1.4, 1.1.5 und 1.1.6 festgesetzten Einzelhandelsbetriebe in Art und Umfang:

- Der bestehende Lebensmittelmarkt (textliche Festsetzung 1.1.6) soll von 800 m² auf 1.100 m² Verkaufsfläche vergrößert werden.
- Der bisher mit 400 m² Verkaufsfläche festgesetzte aber nie realisierte Fachmarkt für Bekleidung und Drogeriewaren (textliche Festsetzung 1.1.5) soll in einen Drogeriemarkt mit 610 m² umgewandelt werden.
- Der mit 1.200 m² Verkaufsfläche bisher festgesetzte Zoofachmarkt (textliche Festsetzung 1.1.4.) soll auf 580 m² Verkaufsfläche verkleinert werden.

Bei nicht vergrößerter Gesamtverkaufsfläche werden sich durch die Bebauungsplanänderung die zulässigen zentrenrelevanten Sortimente auf dem Hermes-Areal um 510 m² erhöhen.

Die bestehende Gebäudekubatur bleibt bis auf Anbauten für Funktionsräume des Lebensmittelmarktes, welche ca. 5 Stellplätze überdecken werden, unverändert.

Wie diese Ziele planerisch umgesetzt werden, ist den Ausführungen unter Punkt 7 der Begründung zu entnehmen.

6.2 Freiraum- und Grünordnungskonzept

Mit der Planänderung werden die Verkaufsflächen innerhalb bestehender Einkaufsgebäude geändert. Außerhalb der Gebäude liegende Flächen werden bis auf die Zulässigkeit eines Anbaus für einen Bäcker und damit einer Erweiterung der überbaubaren Flächen in den Parkplatz nicht verändert.

Daher gibt es keine Flächen, auf denen eine Grünplanung wirken kann.

6.3 Verkehrskonzept

Die vorhandene Verkehrserschließung über die Hermesstraße und Äußere Hordorfer Straße bleibt unverändert. Sie ist so ausgelegt, dass sie auch die zusätzlichen Einzelhandelsflächen erschließen kann.

Unabhängig von dem Änderungsverfahren des Bebauungsplans soll die Sicherheit der FußgängerInnen auf dem Hermes-Parkplatz erhöht werden. Die Eigentümerin beabsichtigt, entlang der südlichen Fahrgasse bis zum Eingang des SB-Warenhauses eine gesicherte Fußwegführung baulich herzustellen. Ein regelkonformer Fuß- und Radweg ist aufgrund der bereits beengten Platzverhältnisse auf dem Parkplatz jedoch nicht möglich.

Zu den nördlichen Geschäften besteht bereits ein Fußweg entlang der Hermesstraße.

6.4 Planungsalternativen

6.4.1 Gesamtstädtisch

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die bereits bebaut ist und die Teil eines bestehenden Einzelhandelsstandortes ist. Die zur Zeit ungenutzten Flächen sollen für die

Erweiterung der Verkaufsfläche des ansässigen Discounters und für einen Drogeriemarkt ausgebaut werden.

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für dieses Plangebiet demzufolge nicht.

6.4.2 Innerhalb des Plangebietes

Hinsichtlich der Planinhalte gibt es keine sinnvollen Alternativen. Um einen Aufwuchs an zentrenrelevanten Sortimenten an dem nicht integrierten Standort zu vermeiden und die vorhandenen Gebäude trotzdem zu nutzen, bliebe nur die Alternative der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Entsprechende Bemühungen des Eigentümers sind jedoch bisher gescheitert.

Das vorliegende Verträglichkeitsgutachten [17] hat ergeben, dass der verhältnismäßig geringe Aufwuchs von zentrenrelevanter Verkaufsfläche bei gleichbleibender Gesamtverkaufsfläche zu vertreten ist. Es kommt zu dem Ergebnis, dass weder die geplante Erweiterung des am Standort befindlichen Lebensmitteldiscounters noch die geplante Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts zu einer Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO führen (vgl. hierzu Pkt. 4.2.5).

7 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

7.1 Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)

Das planerische Grundkonzept des rechtskräftigen Bebauungsplans bleibt im Rahmen der Änderung unangetastet. Es wird lediglich das Anliegen verfolgt, die bereits errichteten, aber ungenutzten Teile des Gebäudekomplexes in die bestehende Einzelhandelsnutzung einzu beziehen.

7.2 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen

7.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Änderungsbereich beibehalten. Es wird weiterhin ein Sondergebiet für Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Auch erfolgt die Steuerung der branchenbezogenen Verkaufsflächen wie im rechtskräftigen Bebauungsplan dergestalt, dass jeweils individuelle Teilgebiete für Einzelbetriebe mit einer individuellen branchenbezogenen Verkaufsflächenobergrenze festgesetzt werden (vgl. hierzu auch [18]). Für die jeweils geplanten Einzelhandelsnutzungen werden einzelne Sondergebiets teilgebiete festgesetzt (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 1.1.1 bis 1.1.3).

Die Abgrenzung zwischen den Teilgebieten TG 2.4 bis TG 2.6 wird im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan geändert und der aktuell geplanten Flächenaufteilung zwischen Zoofachmarkt, Drogerie- und Lebensmittelmarkt angepasst. Dabei wird die kleine, in den Änderungsbereich einbezogene Teilfläche des TG 2.1 dem TG 2.6 zugeordnet, weil hier der Anbau für den Backwarenraum des Discounters eingeordnet werden soll und die Fläche somit dem Lebensmittelmarkt zuzuordnen ist.

Die neu festgesetzten Verkaufsflächen für die Teilgebiete TG 2.4 bis 2.6 führen nicht zu einer Vergrößerung der maximalen Verkaufsfläche aller Einrichtungen von 6.800 m².

Für die Sondergebietsteilgebiete 2.4 bis 2.6 wird jeweils eine *Verkaufsflächenzahl* wie folgt festgesetzt (TF = textliche Festsetzung):

TF 1.1.1 *TG 2.4 Sondergebiet Zoofachmarkt*

Zulässig ist ein Zoofachmarkt. Zulässig ist eine Verkaufsfläche von maximal 580 m² in der Weise, dass je m² Teilgebietsfläche 0,68 m² Verkaufsfläche errichtet werden dürfen.

TF 1.1.2 *TG 2.5 Sondergebiet Fachmarkt für Drogeriewaren*

Zulässig ist ein Fachmarkt für Drogeriewaren. Zulässig sind eine Verkaufsfläche für Drogeriewaren von maximal 610 m² in der Weise, dass je m² Teilgebietsfläche 0,72 m² Verkaufsfläche für Drogeriewaren errichtet werden dürfen.

TF 1.1.3 *TG 2.6 Sondergebiet Lebensmittelmarkt*

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt einschließlich der funktionell zugehörigen Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelhandwerks. Zulässig ist eine Verkaufsfläche von maximal 1.100 m² in der Weise, dass je m² Teilgebietsfläche 0,40 m² Verkaufsfläche errichtet werden dürfen.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächenzahl ist die beabsichtigte zulässige Verkaufsfläche auf die jeweilige Grundstücksfläche ins Verhältnis zu setzen (= zulässige Verkaufsfläche/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 2.4 (Zoofachmarkt)	858 m ²	580 m ²	0,676
TG 2.5 (Fachmarkt Drogerie)	852 m ²	610 m ²	0,716
TG 2.6 (Lebensmittelmarkt)	2.819 m ²	1.100 m ²	0,390

Mit der textlichen Festsetzung 1.1.3 wird auch die Ansiedlung z. B. eines Bäckers im Lebensmittelmarkt ermöglicht. Da diese Nutzung nicht in jedem Fall dem Einzelhandel zuzuordnen ist, sondern auch ein Handwerksbetrieb sein könnte, wurde die textliche Festsetzung zur Klarstellung aufgenommen.

In den Teilgebieten TG 2.4 bis 2.6 ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Die nachfolgend wiedergegebene textliche Festsetzung 1.1.4, die sich analog im rechtskräftigen Bebauungsplan findet, 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.

TF 1.1.4 *In den Sondergebieten TG 2.4 bis TG 2.6 sind Verkaufsflächen nur im 1. Vollgeschoss zulässig.*

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.

Ebenso wurde die folgende Festsetzung sinngemäß aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übertragen:

TF 1.1.5 In den Sondergebieten TG 2.4 bis TG 2.6 sind Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter mit Ausnahme von Stellplätzen für Behinderte unzulässig.

Sie wurde in die Änderung übernommen, weil innerhalb des Geltungsbereichs nördlich des vorhandenen Baukörpers Stellplätze errichtet werden könnten.

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

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der vorliegenden Planung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen hinreichend bestimmt. Für das Maß der baulichen Nutzung sowie die Höhe der zukünftigen Bebauung findet die vorhandene Umgebung Berücksichtigung.

Grundflächenzahl

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

Die zulässige Obergrenze für die GRZ in sonstigen Sondergebieten liegt laut § 17 BauNVO bei 0,8. Obwohl das Sondergebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan in die Teilgebiete TG 2.1 bis 2.6 gegliedert wurde, wurde die Grundflächenzahl (GRZ) für das gesamte Sondergebiet TG 2 festgesetzt.

Das Sondergebiet TG 2 umfasst die Einzelhandelsgebäude des Bebauungsplans Nr.75.1 sowie die zugehörige Stellplatzanlage. Der Änderungsbereich umfasst dagegen nur einen Teil der Einzelhandelsgebäude. So befinden sich das SB-Warenhaus und der Getränkefachmarkt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsverfahrens.

Die GRZ soll auch weiterhin für das gesamte Sondergebiet gelten. Demzufolge ist für die Ermittlung der GRZ weiterhin das gesamte Sondergebiet heranzuziehen. Ein Nachweis der GRZ allein für den Änderungsbereich ist somit nicht möglich und auch aufgrund des bereits realisierten Baukörpers nicht erforderlich.

Der Ausgangsbauungsplan trifft die folgende Festsetzung:

„TF 2.1 Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.“

Neu errichtet wird lediglich der Anbau für den Backwarenraum mit einer Fläche von ca. 50 m². Daraus ergibt sich lediglich eine geringe Neuversiegelung, der der Anbau anteilig im Bereich von Pkw-Stellplätzen erfolgt.

Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse gemäß §§ 18 und 20 BauNVO

Da die Grundkonzeption der Planung unverändert beibehalten wird, wird die Zahl der Vollgeschosse (zwei) und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (131,0 m ü. NHN) beibehalten.

7.2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB)

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 2 BauNVO.

Für das gesamte Plangebiet wird im rechtskräftigen Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt. Mittels abweichender Bauweise kann festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen heran gebaut werden darf oder muss.

Die Festsetzung wurde in die Änderung übernommen. Gebäudelängen von mehr als 50 m können im Änderungsbereich jedoch nur teilgebietsübergreifend erreicht werden.

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

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO.

Eine Änderung der mittels Baugrenze festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt nicht. Die Baugrenze wird für den Änderungsbereich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Die Größe des Teilgebietes TG 2.6 vergrößert sich im Vergleich zum Ausgangsbauungsplan, da sich durch die beabsichtigte Vergrößerung der Verkaufsfläche des Discounters eine Verschiebung der Grenze zum benachbarten TG 2.5 ergibt. Eine geringfügige Vergrößerung resultiert zudem aus dem geplanten Anbau eines Backwarenraums, wodurch ca. 5 Pkw-Stellplätze entfallen, was aufgrund der vorhandenen Gesamtzahl an Kundenstellplätzen unerheblich ist.

7.2.5 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Die erforderlichen Kundenstellplätze sind in dem außerhalb des Änderungsbereichs gelegenen Sondergebiet TG 2.1 vorhanden (ca. 400 Stellplätze), der direkt über die Hermesstraße erschlossen ist. Für den Kundenverkehr sind die Verkaufseinrichtungen der Teilgebiete TG 2.4 bis 2.6 somit über das Teilgebiet TG 2.1 erschlossen. Die Kundeneingänge werden und sind ausnahmslos dem Parkplatz zugewandt sein.

Die laut Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale) notwendigen Fahrradstellplätze (45 Fahrradstellplätze) sind überwiegend bereits vorhanden. Die erforderlichen zusätzlichen Stellplätze sind den neuen Fachmärkten direkt zuzuordnen.

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

Die Verkehrserschließung ist über die in Pkt. 5.3 beschriebenen Anlagen gesichert. Ergänzender Festsetzungen bedarf es nicht.

7.4 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis Nr. 14 BauGB)

Die medientechnische Erschließung ist im Zusammenhang mit der Errichtung des Einkaufskomplexes erfolgt. Somit ist die Erschließung der geplanten Nutzungen gesichert.

7.5 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 bis Nr. 24 BauGB)

7.5.1 Lärm

Im Rahmen des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75.1 wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet [19]. In die damalige Prognose wurden für den Änderungsbereich die laut rechtskräftigem Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen (Zoofachmarkt mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche, Fachmärkte für Bekleidung und Drogeriewaren mit einer max. Verkaufsfläche für Bekleidung von 250 m² und für Drogeriewaren von 150 m²) eingestellt.

Es ist nicht zu erwarten, dass die nunmehr vorgesehenen Nutzungen mit mehr Lärmemissionen verbunden, sind als die ursprünglich geplanten, da auf Grundlage der Bayerischen Parkplatzlärmstudie (6. Auflage) mit geringeren Stellplatzwechselzahlen und auch mit einer Verringerung der Fahrbewegungen im Parkplatzbereich zu rechnen ist.

Somit führt die Planänderung nicht zu höheren Geräuschemissionen für die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen aufgrund des Parkplatzes.

7.5.2 Luft

Die Luftqualität im Umfeld des Plangebietes wird durch den Verkehr auf dem angrenzenden Dessauer Platz und der Berliner Chaussee mit hohem Verkehrsaufkommen beeinflusst (vgl. hierzu Pkt. 4.2.1).

Seit Inbetriebnahme der Europachaussee hat sich das Verkehrsaufkommen als wesentliche Ursache für die hohe Feinstaubbelastung verringert.

7.5.3 Licht

Da die Bebauung bereits vorhanden und die Erschließung abgeschlossen ist, ist die Planänderung mit keinerlei Auswirkungen verbunden.

7.5.4 Gefahrstoffe

Beeinträchtigungen durch Gefahrstoffe sind nicht zu erwarten. Störfallbetriebe sind in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden. Auch der südlich des Plangebietes gelegene Wertstoffmarkt (mit Schadstoffannahmestelle) in der Äußeren Hordorfer Straße 12 unterliegt nicht der Störfall-Verordnung (12. BImSchV).

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

7.6.1 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Altbergbauflächen

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 Landesamt für Geologie und Bergwesen ist zu informieren.

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

7.6.2 Hinweise

Stationäre Geräte

Mit der vorliegenden Planung kann noch nicht abschließend festgestellt werden, ob, in welcher Anzahl und auch wo stationäre Geräte innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans benötigt werden, daher erfolgt an dieser Stelle folgender Hinweis:

Für stationäre Geräte sind die TA Lärm und der Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke), Stand 28. August 2013, einschlägig zu beachten. Zur Prüfung, ob die eingesetzten stationären Geräte, hier vorrangig Luft-Wärme-Pumpen immissionsrelevant für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung sind, ist vom Errichter der Anlage nachzuweisen, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Falls der Nachweis nicht erbracht werden kann, ist von der Errichtung stationärer Geräte abzusehen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75.1 umfasst eine Fläche von 4.500 m², die vollständig als Sondergebiet für Einzelhandel festgesetzt wird.

9 Planverwirklichung

9.1 Städtebaulicher Vertrag

Zur Kostenübernahme wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB mit dem Investor abgeschlossen. Dieser beinhaltet die Übernahme sämtlicher im Zuge der Änderung des Bebauungsplans Nr. 75.1 entstehenden oder verursachten Kosten. Dies umfasst insbesondere auch die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen, sowie Fachgutachten.

9.2 Zeitlicher Ablauf für die Umsetzung der Planung

Nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans können die Umsetzung der festgesetzten Nutzungen und Maßnahmen erfolgen.

9.3 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung des Planungskonzeptes nicht erforderlich.

10 Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 bis Nr. 12 BauGB)

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

Die Planung ist am 1. August 2019 im Familienverträglichkeits-Jour-Fixe vorgestellt und als familienverträglich beurteilt worden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 75.1 „SB Warenhaus, Dessauer Platz“ wird ein familienverträgliches Vorhaben umgesetzt, da das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten im Norden Halles vergrößert wird, wovon viele Familien vor Ort und im Umkreis profitieren werden.

Durch die Ansiedlung eines Zoofachmarktes wird das durch den Wegfall des Zoo & Co Marktes auf dem Hermes-Areal entstandene Angebotsdefizit im Einzugsgebiet geschlossen.

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

Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

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

Die Planung dient der Änderung zulässiger Sortimente und Verkaufsflächen innerhalb bestehender Einzelhandelsgebäude. Außerhalb der Gebäude liegende Flächen werden bis auf die Zulässigkeit eines Anbaus voraussichtlich für einen Bäcker und damit einer Erweiterung der überbaubaren Flächen in den Parkplatz nicht verändert.

Daher sind die Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht berührt. Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

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

Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse [17], die zur Änderung des Bebauungsplans vorliegt, ist festzustellen, dass durch die geplanten Ansiedlungen/Erweiterung keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche 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.

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

Verkehrlich wird das Gebiet bereits vollständig erschlossen.

10.6 Belange des städtischen Haushaltes

Die Planungskosten für die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen sowie Fachgutachten werden unter Wahrung der städtischen Planungshoheit durch den Investor übernommen.

Die Folgekosten für die Unterhaltungskosten für den städtischen Haushalt sind nicht zu erwarten.

10.7 Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht beeinträchtigt.

Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, Teil B

1. Ziele des Umweltschutzes

Die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB ist für das vorliegende Planverfahren nicht relevant, da die Änderung des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 13a BauGB erfolgt und die Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

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.

2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

1.1. 2.1.Bestandsaufnahme sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (Konfliktanalyse)

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Pflanzen und Tiere

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

Eine natürliche oder naturnahe Vegetation ist im Plangebiet infolge der langjährigen Nutzung als Gewerbestandort nicht mehr vorhanden.

Bei den sehr wenigen im Plangebiet vorhandenen Vegetationsbeständen handelt es sich um intensiv gepflegte Rasenflächen mit einzelnen Gehölzen, die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans angelegt wurden. Die Bedeutung dieser Grünstrukturen ist aufgrund ihrer geringen Größe sehr gering.

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

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 sind vorhanden. Ihre ökologische Wertigkeit ist aufgrund der Bebauung und Versiegelung 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

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 nicht nachgewiesen.

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

2.1.2 Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich des sandlößbestimmten Halleschen Plateaus. Dieser Raum 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 stark versiegelt sind.

Die im 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.

Bewertung

Die im Planungsraum vorherrschenden Bodenverhältnisse sind bedingt durch die 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.

2.1.3 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 [16].

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

Oberflächenwasser

Im Plangebiet gibt es keine oberirdischen Gewässer.

Bewertung

Insgesamt ist das Grundwasser im Plangebiet wegen der Überlagerung durch den gering durchlässigen Geschiebemergel relativ gut gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe geschützt [16].

Die Grundwasserdynamik ist 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.

2.1.4 Luft, Klima

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 Hausbeheizung.

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

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

Bewertung

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.

2.1.5 Landschaft

Das Plangebiet und seine Umgebung sind insgesamt gewerblich bzw. industriell überprägt. Die Umgebung wird bestimmt durch Hauptverkehrsstrassen und das dominante Hermes-Hauptgebäude. Neben visuellen Beeinträchtigungen durch das Fehlen gliedernder Landschaftsstrukturen führt der Lärm dazu, dass das Plangebiet keinerlei Erholungsfunktion aufweist. Sowohl die nordöstlich des Plangebiets verlaufenden Bahntrassen (S-Bahn, Hauptstrecke) als auch 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

Das Landschaftsbild dieses naturfernen Gebietes 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 Straßen bzw. Bahntrassen. Prägnante Sichtbeziehungen bestehen zu dem kulturhistorisch wertvollen Hermes-Gebäude. Zu Bereichen besonderer landschaftlicher Schönheit gibt es keine prägnanten Sichtbeziehungen.

Der Standort weist keine naturräumlichen Eigenarten auf.

2.1.6 Mensch

Bei dem Betrachtungsraum handelt es sich um einen ehemaligen Industrie- und Gewerbestandort, 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.).

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

Bewertung

Wie die Ausführungen zeigen, handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Standort, der 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.

Zusätzliche Lärmemissionen sind im Ergebnis der Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten (vgl. hierzu Pkt. Pkt. 7.5.1 im städtebaulichen Teil der Begründung).

2.1.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

In der näheren Umgebung des Plangebietes steht das so genannte Hermes-Hauptgebäude (Hermesstraße 1-21) 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.

Sachgüter bestehen in Form der im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Gebäudes.

Bewertung

Durch die Neugestaltung des Hermes-Areals ist eine Aufwertung des Umfeldes erfolgt. Insofern ist insgesamt auch durch die erfolgten Pflanzungen von einer besseren Einbindung des markanten Gebäudes auszugehen.

2.1.8 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete sowie weitere Schutzgebiete

Schutzgebiete i. S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt.

2.1.9 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern (2.1.2.1 bis 2.1.2.5) sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

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.

2.1.10 Zusammenfassende Bewertung

Der im Plangebiet durch die bereits erfolgte Bebauung verursachte hohe Versiegelungsgrad 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. Die neu angelegten Grünstrukturen (Baumpflanzungen auf dem Parkplatz und in den Randbereichen) wirken noch nicht raumbildend. Der Mangel an raumbildenden Grünstrukturen und die vorhandenen Zweckbauten beeinflussen das Orts- und Landschaftsbild negativ.

Es kann festgestellt werden, dass durch die geplante Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich Natur und Landschaft keine Flächen neu in Anspruch genommen werden, da die Gebäude bereits vorhanden sind.

Für das Schutzgut Mensch kann eine hohe Vorbelastung der Fläche durch angrenzende Verkehrsemissionen festgestellt werden.

1.2. 2.2. Zielkonzept für Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der Planänderung werden die Verkaufsflächen innerhalb bestehender Einkaufsgebäude geändert. Außerhalb der Gebäude liegende Flächen werden bis auf die Zulässigkeit eines

Anbaus für einen Bäcker und damit einer Erweiterung der überbaubaren Flächen in den Parkplatz nicht verändert.

Daher gibt es keine Flächen, auf denen ein Zielkonzept für Umwelt, Natur und Landschaft umgesetzt werden könnte.

1.3. 2.3. Umweltbezogene Maßnahmen

2.3.1 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mit der Planänderung werden die Verkaufsflächen innerhalb bestehender Einkaufsgebäude geändert. Außerhalb der Gebäude liegende Flächen werden bis auf die Zulässigkeit eines Anbaus für einen Bäcker und damit einer Erweiterung der überbaubaren Flächen in den Parkplatz nicht verändert.

Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind demzufolge für die Planänderung nicht erforderlich.

2.3.2 Weitere umweltbezogene Maßnahmen

Auch weitere umweltbezogene Maßnahmen sind aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung (keine Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche, Nutzung der Bestandsgebäude) nicht angezeigt.

Aus den vorgenannten Gründen besteht auch keine Pflicht zur Vorprüfung nach UVPG bzw. Anlage 1 zum UVPG.

Quellenverzeichnis:

- [1] Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU), Bodenfunktionsbewertungsverfahren des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (BFBV-LAU), Vorläufige Handlungsempfehlung zur Anwendung des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens, Stand Mai 2013
- [2] Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Land Sachsen-Anhalt: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten
- [3] Regionale Planungsgemeinschaft Halle: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten
- [4] Stadt Halle (Saale), Flächennutzungsplan 1998, rechtswirksame Planfassung
- [5] Stadt Halle (Saale), Landschaftsrahmenplan von 1997, Fachbereich Umwelt, umweltatlas.de v2.0
- [6] Lärmaktionsplan der Stufe 2 für die Stadt Halle (Saale), Stadt Halle (Saale), FB Umwelt, Juni 2017
- [7] Lärmaktionsplan der Stufe 3 für die Stadt Halle (Saale), Stadt Halle (Saale), FB Umwelt, Juli 2019
- [8] Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle 2011, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt, Mai 2011
- [9] Stadt Halle (Saale), Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Junker und Kruse, 7. August 2013
- [10] Stadt Halle (Saale), Integriertes Stadtentwicklungskonzept Halle 2025 „ISEK Halle 2025“, Oktober 2017
- [11] Stadt Halle (Saale), Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept, Fortschreibung 2018, Stand Oktober 2019
- [12] Stadt Halle (Saale), Umsetzungsplan zum Integrierten Kommunalen Klimaschutzkonzept, Februar 2016
- [13] Energie- und Klimapolitisches Leitbild der Stadt Halle (Saale), beschlossen am 15. Dezember 2015
- [14] Umweltatlas der Stadt Halle Version 2.0, <http://umweltatlas.halle.de/>
- [15] Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Halle, Stadt+Handel, Mai 2020
- [16] 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
- [17] Auswirkungsanalyse zur geplanten Bebauungsplanänderung in Halle (Saale), Hermes-Areal, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Juni 2020
- [18] Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage 2010, vhw Verlag
- [19] Schalltechnische Untersuchung Bericht 3085E1/11, Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan in 06114 Halle (Saale), Goritzka *akustik* Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, September 2011
- [20] GEOTECH Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Geol. Falko Schöpe, Baugrundgutachten-Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, Bad Lauchstädt, Mai 2013