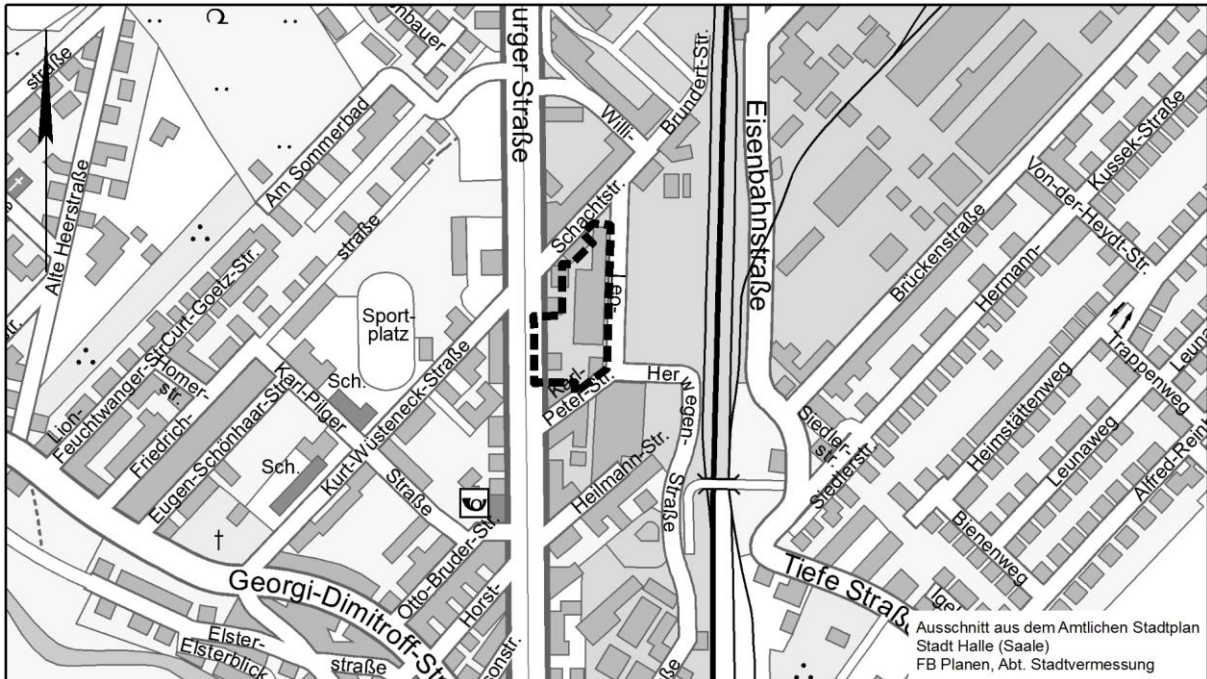


# Flächennutzungsplanänderung der Stadt Halle (Saale) Lfd. Nr. 27



„Sonderbaufläche Nahversorgungszentrum (NVZ) Ammendorf“

## Begründung

### Planungsbüro:

KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH

Kupferstraße 1

99441 MELLINGEN

16. März 2017

## **INHALT**

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>A</b>  | <b>- Städtebaulicher Teil</b> .....  | <b>4</b>  |
| <b>1</b>  | <b>Planungsanlass und Planungserfordernis</b> .....  | <b>4</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Räumlicher Geltungsbereich</b> .....  | <b>4</b>  |
| <b>3.</b> | <b>Übergeordnete und sonstige Planungen, Planungsrechtliche Situation</b>  | <b>4</b>  |
| 3.1       | Landes- und regionalplanerische Einordnung.....  | 4         |
| 3.2       | Derzeitige planungsrechtliche Situation .....  | 7         |
| 3.2.1     | Flächennutzungsplan.....   | 7         |
| 3.2.2     | Planungsrecht .....  | 7         |
| 3.2.3     | Verfahren .....  | 7         |
| 3.3       | Sonstige Planungen.....  | 8         |
| <b>4</b>  | <b>Bestandsaufnahme</b> .....  | <b>8</b>  |
| 4.1       | Aktuelle Nutzung.....  | 8         |
| 4.2       | Verkehrerschließung .....  | 9         |
| 4.3       | Stadttechnische Erschließung .....   | 9         |
| <b>5</b>  | <b>Planungsziele und -inhalte</b> .....  | <b>10</b> |
| 5.1       | Planungsziele auf Ebene des Flächennutzungsplanes.....   | 10        |
| 5.2       | Geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan .....   | 10        |
| <b>6.</b> | <b>Auswirkungen</b> .....  | <b>11</b> |
| 6.1       | Standortbezogene Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel.....  | 11        |
| 6.2       | Sonstige Auswirkungen .....  | 13        |
| <b>B</b>  | <b>- Umweltbericht</b> .....   | <b>15</b> |
| <b>1.</b> | <b>Einleitung</b> .....  | <b>15</b> |
| 1.1       | Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans.....  | 15        |
| 1.2       | Abschichtung der Umweltberichte zum Flächennutzungsplan und<br>Bebauungsplan .....   | 15        |
| 1.3       | Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bauleitplan und die<br>Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange.....  | 16        |
| <b>2</b>  | <b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....   | <b>16</b> |
| 2.1       | Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale,<br>die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden ..... | 16        |
| 2.1.1     | Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum .....  | 16        |
| 2.1.2     | Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und<br>der Landschaftspflege.....                                   | 17        |
| 2.2       | Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung/Nichtdurchführung<br>der Planung.....  | 25        |
| 2.3       | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der<br>nachteiligen Auswirkungen .....                                  | 25        |
| 2.4       | In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....   | 26        |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>3.</b> | <b>Zusätzliche Angaben</b> .....   | <b>27</b> |
| 3.1       | Beschreibung der technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten .....  | 27        |
| 3.2       | Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt ..... | 27        |
| 3.3       | Zusammenfassung .....  | 27        |
| <b>4.</b> | <b>Quellenangaben</b> .....  | <b>29</b> |

**Anlage:**

Anlage 1

- Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept

## A - Städtebaulicher Teil

### 1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Im Ergebnis der Überarbeitung des im Oktober 2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) (Beschluss Nr. V/2013/11902) wurde zur Verbesserung des Nahversorgungsangebotes für die Bevölkerung im südöstlichen Stadtbereich Ammendorf/Radewell/Osendorf die Einordnung eines Nahversorgungszentrums (NVZ) vorgenommen (Beschluss Nr. VI/2015/00583). Der betreffende Standort soll durch die gezielte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben als Nahversorgungsschwerpunkt für die Einwohner in diesem Stadtbereich entwickelt werden.

Als Standort wurde das Grundstück des ehemaligen Straßenbahndepots an der Merseburger Straße ausgewählt, da es für die Entwicklung geeignet ist, sowie aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen der Verfügbarkeit des Standortes. Das ehemalige Straßenbahndepot wird von den Verkehrsbetrieben nicht mehr genutzt und war dem Verfall preisgegeben.

Da das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 112 „Industrie- und Gewerbepark Ammendorf, Merseburger Straße/ Schachtstraße“ (B-Plan 112) liegt, der derzeit noch der Entwicklung eines Nahversorgungszentrums entgegenstehende Festsetzungen zur Zulässigkeit des Einzelhandels enthält, soll dieser Bebauungsplan (B-Plan) geändert werden. Es ist eine Sondergebietsfestsetzung erforderlich.

Im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 112.1, mit dem der bisherige B-Plan Nr. 112 geändert werden soll, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) notwendig. Dieser stellt derzeit den Bereich, in dem das ehemalige Straßenbahndepot liegt, als gewerbliche Baufläche dar. Erforderlich wäre aber eine Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel, um der geplanten Entwicklung Rechnung zu tragen.

### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Ammendorf, auf der Ostseite der Merseburger Straße zwischen der Schachtstraße als nördlicher, der Karl-Peter-Straße als südlicher, der Merseburger Straße als westlicher und der Leo-Herwegen-Straße als östlicher Begrenzung.

Die genaue Abgrenzung ist in dem Änderungsplan bzw. auch in der Anlage 1 der Begründung dargestellt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,5 ha.

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelegenen Flächen befinden sich in privatem Eigentum.

### 3. Übergeordnete und sonstige Planungen, Planungsrechtliche Situation

#### 3.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und 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 im März 2011 trat der Landesentwicklungsplan 2010 in Kraft.

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

Gemäß Ziel 25 des LEP-LSA sind Zentrale Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen

der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern.

Sowohl im **Landesentwicklungsplan** als auch im **Regionalen Entwicklungsplan** ist die Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum ausgewiesen.

Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO ist gemäß **Ziel 46** des LEP an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen gemäß **Ziel 47** der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen. Dies ist im Fall des NVZ Ammendorf gewährleistet, denn es soll den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entsprechend ein Nahversorgungszentrum schwerpunktmäßig für den Stadtbereich Ammendorf, Radewell und Osendorf entstehen. Gewährleistet wird das durch eine Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche und die Beschränkung auf den Angebotsschwerpunkt Nahversorgung auf der Grundlage der Halleschen Sortimentsliste im parallel aufzustellenden B-Plan.

Das Ziel 47 des LEP orientiert auf das Beeinträchtungsverbot. Nach dem Beeinträchtungsverbot ist zu prüfen, ob von dem Einzelhandelsgroßprojekt wesentliche Beeinträchtigungen auf die Komponenten einer ausgeglichenen Versorgungsstruktur und deren Verwirklichung ausgehen. Diese Prüfung ist erfolgt. In einer gutachterlichen Stellungnahme der BBE Handelsberatung GmbH aus dem Jahr 2012 wurde die Verträglichkeit eines auch großflächigen Einzelhandelsvorhabens an dem Standort untersucht und festgestellt. Diese Aussage wurde durch die BBE Handelsberatung GmbH im Juni 2016 in einer vertiefenden Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums an der Merseburger Straße in Halle (Saale) aktuell untersetzt. Für das Ansiedlungsvorhaben ist eine vollständige Kompatibilität mit den Zielen der Landesplanung (u. a. Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot, Integrationsgebot) gegeben.

Das Gutachten belegt, dass das Vorhaben keine wesentlichen schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Orten und ihrer zentralen Versorgungsbereiche ausübt. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wird nicht beeinträchtigt. Es gehen von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Lagen in der Stadt Halle (Saale) oder in anderen Gemeinden aus. Städtebauliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sind auszuschließen. Das Vorhaben beeinträchtigt ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie deren Verwirklichung nicht und steht damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Die Festsetzung eines Sondergebietes für Einzelhandel auf der Basis der Änderung des FNP zur Darstellung einer Sonderbaufläche entspricht damit grundsätzlich der zentralörtlichen Funktion des Oberzentrums Halle und dem Verflechtungsbereich des Oberzentrums.

**Ziel 48** des LEP-LSA besagt, dass die in Sondergebieten entstehenden Projekte

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

Diese Voraussetzungen werden von dem geplanten Vorhaben am Standort Ammendorf erfüllt. Der Standort entspricht mit seiner geplanten Größe (Verkaufsflächenobergrenze vorgeesehen) und dem Sortiment der Nahversorgungsfunktion, er ist städtebaulich integriert, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung ist nachweislich (Auswirkungsanalyse) nicht gefährdet. Der Standort ist mit dem ÖPNV, zu Fuß und mit dem Rad gut erreichbar. Der durch das Vorhaben induzierte Verkehr führt zu keinen unverträglichen Belastungen.

Verwiesen wird diesbezüglich auf die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH vom Juni 2016, deren Ergebnisse im Punkt 6.1 dieser Begründung zusammengefasst sind.

Für die Stadt Halle (Saale) wurde 2007 ein **Integriertes Stadtentwicklungskonzept** (ISEK) beschlossen. Das ISEK ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen. Im ISEK für die Gesamtstadt ist der Industriepark Ammendorf als einer der wichtigen Gewerbestandorte der Stadt genannt.

Das ISEK wird als Integriertes Stadtentwicklungskonzept Halle 2025 (ISEK Halle 2025) fortgeschrieben. Der Stadtrat hat im September 2016 den Entwurf zur Offenlage beschlossen. Das Stadtgebiet wird im ISEK thematisch und teilräumlich betrachtet. Der Stadtteil Ammendorf einschließlich des Gewerbe- und Industriegebietes wurde dem Teilraum Hallescher Süden zugeordnet. Im Konzept werden verschiedene Handlungsschwerpunkte definiert. Ein Handlungsschwerpunkt lautet: „Stärkung der städtischen Zentren, des Einzelhandels und der Nahversorgung“. Untersetzend wurden teilraumspezifische Ziele und Leitlinien definiert. Eine Zielstellung besteht in der *„Schließung von Versorgungslücken (z. B. durch die Etablierung eines Nahversorgungszentrums für Ammendorf, Beesen, Radewell und Osendorf). Um die „Discounterlastigkeit“ der Nahversorgung abzubauen, werden Ansiedlungen von Supermärkten mit Vollsortiment unterstützt – soweit dies nicht den Zielen des Zentrenkonzeptes widerspricht.“*

Als konkretes Projektbeispiel wird im ISEK der Neubau eines Nahversorgungszentrums in Ammendorf am ehemaligen HAVAG-Depot benannt.

Das Stadtbahnprogramm als ein wichtiger Bestandteil des Handlungsschwerpunktes „Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur und attraktiver ÖPNV“ beinhaltet u. a. die Ertüchtigung der ÖPNV-Trassen, so auch direkt an das Plangebiet für das Nahversorgungszentrum in der Merseburger Straße angrenzende. Die Qualitätssteigerung des ÖPNV-Angebotes, in Verbindung mit der Neugestaltung der Merseburger Straße, wird sich positiv auf die Standortentwicklung des Nahversorgungszentrums auswirken.

Die Stadt Halle (Saale) hat im Oktober 2013 ihr **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** beschlossen, um den Anforderungen der Einzelhandelssteuerung auch im Sinne der veränderten Rahmendaten und neuen, rechtlichen Bestimmungen (u. a. Novellierung Baugesetzbuch, Rechtsprechung) zu entsprechen.

Mit der 1. Änderung dieses Konzeptes (Beschluss des Stadtrates vom 27.05.2015) wurde der Bereich des einstigen Straßenbahndepots als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) aufgenommen.

Das **Verkehrspolitische Leitbild** der Stadt Halle (Saale) ist seit 1998 gültig und weist die Merseburger Straße (Bundestraße B 91) als Hauptverkehrsstraße aus. Mit Beschluss vom 24. Februar 2010 hat der Stadtrat die Verwaltung beauftragt, auf der Basis einer Zielüberprüfung des Leitbilds den **Verkehrsentwicklungsplan 2025** zu erstellen.

Der **Landschaftsrahmenplan** wurde in seiner Erstfassung im Jahr 1997 vorgelegt und im Jahr 2013 fortgeschrieben. Für das Plangebiet sind keine Detailinformationen bzw. konkrete Vorgaben oder Festsetzungen im Landschaftsrahmenplan enthalten. Konkrete Betrachtungen zum Umwelt- und Naturschutz das Plangebiet betreffend erfolgen im Umweltbericht.

## **3.2 Derzeitige planungsrechtliche Situation**

### **3.2.1 Flächennutzungsplan**

Der FNP stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Halle (Saale) ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen dar. Der Industrie- und Gewerbepark Ammendorf an der Merseburger Straße und damit auch der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sind als gewerbliche Baufläche im FNP (in Kraft seit dem 10.09.1998) dargestellt (siehe Anlage 1 der Begründung).

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Halle (Saale) sieht für das Plangebiet die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen vor. In den Zielen zur Entwicklung des Teilraums 14 heißt es im Erläuterungsbericht zum FNP u. a.:

- Im Bereich der Stadteingänge Merseburger und Regensburger Straße sollen die gewerblichen Bauflächen zugunsten einer eingeschränkten Emissionsintensität zurückgestuft werden.
- Im Bereich Ammendorf soll sich ein zentraler Bereich für die Versorgung entwickeln, der seinen Einzugsbereich nach Beesen, Radewell und Osendorf erstreckt.

Weiterhin wird im Erläuterungsbericht zum Teilraum 14, zu dem Ammendorf gehört, ausgeführt, dass die Industrieschwerpunkte in ihrem Bestand gesichert und vorrangig in diesem Bereich neue Bauflächen für das produzierende Gewerbe erschlossen werden sollen.

Der gesamte Bereich beidseits der Merseburger Straße soll auch unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten eingeschränkte gewerbliche Nutzungen aufnehmen. Die rückwärtigen Bereiche eignen sich auch für industrielle Nutzungen mit höheren Störwirkungen.

### **3.2.2 Planungsrecht**

Da im Plangebiet u. a. großflächiger Einzelhandel mit Angeboten realisiert werden soll, die den Kriterien eines Nahversorgungszentrums gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) entsprechen, setzt dies die Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ im FNP voraus. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Kerngebieten und Sondergebieten mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel zulässig.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind B-Pläne aus dem FNP zu entwickeln. Der 1998 in Kraft getretene FNP der Stadt Halle (Saale) stellt den Bereich des NVZ Ammendorf als gewerbliche Baufläche dar.

### **3.2.3 Verfahren**

Das Änderungsverfahren des FNP wird als Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss für das FNP-Änderungsverfahren wurde am 27.05.2015 gefasst (Beschluss Nr. VI/2015/00660).

Notwendig ist die zeitliche und inhaltliche Abstimmung der beiden Planungen. Es besteht aber nicht die Verpflichtung, alle Verfahrensschritte gleichzeitig durchführen zu müssen. Sie dürfen zeitlich nur nicht so weit auseinanderliegen, dass ein nachträgliches Anpassen des FNP an den B-Plan vorgenommen werden muss.

Voraussetzungen für die Änderung der dargestellten Art und Nutzung im FNP sind:

- Verträglichkeit der Größe und der zu erwartende Störungsgrad mit der Umgebung,
- Entwicklung des Vorhabens gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept,
- Realisierung eines städtebaulich integrierten Standortes.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen der Aufstellung der Änderung des FNP eine Umweltprüfung durchgeführt. In ihr werden die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter sowie die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalt ermittelt und anschließend in einem Umweltbericht dargestellt.

Die FNP-Änderung ist gemäß § 6 BauGB dem Landesverwaltungsamt des Landes Sachsen-Anhalt nach Beschlussfassung im Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans lfd. Nr. 27 wurde im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 4/2016 am 24. Februar 2016 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes der FNP-Änderung mit Begründung in der Zeit vom 7. März 2016 bis zum 31. März 2016 im Fachbereich Planen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 17. März 2016 mit einer Frist zur Abgabe der Stellungnahmen bis zum 29. April 2016.

### **3.3 Sonstige Planungen**

Die HAVAG ist der Maßnahmenträger des Stadtbahnprogramms Halle. In der an das Plangebiet angrenzenden Merseburger Straße verkehrt die Straßenbahnlinie 5. Im Rahmen des Stadtbahnprogramms Halle sind umfassende Veränderungen zum Ausbau der Stadtbahn in der Merseburger Straße vorgesehen.

Gesicherte Planungsergebnisse liegen noch nicht vor. Im Rahmen der Erstellung des B-Plans wird sich die HAVAG bezüglich der Erschließung aktiv einbringen.

## **4 Bestandsaufnahme**

### **4.1 Aktuelle Nutzung**

Das Plangebiet ist eine innerstädtische Brachfläche, die von leerstehender und überwiegend baulich stark geschädigter Bausubstanz geprägt wird (ehemaliges Straßenbahndepot und Nebengebäude). Teilweise kann aufgrund des baulichen Zustandes von einem Gefährdungspotential gesprochen werden (eingestürzte Decken, eingeschlagene Fenster usw.).

Die Freiflächen des Planbereiches sind, bedingt durch die einstige Funktionalität, überwiegend versiegelt und als Flächen der inneren, nutzungsbezogenen Erschließung gestaltet.

Das gesamte Areal des Plangebietes stellt seit längerer Zeit einen städtebaulichen Missstand dar.

Der Umgebungsbestand ist von einer Mischnutzung aus Wohnen, Handel, Gemeinbedarfseinrichtungen und Kleingewerbe geprägt. Entlang der Merseburger Straße ist eine mehrgeschossige Wohnbebauung vorhanden. Im weiteren Umfeld befinden sich Gemeinbedarfseinrichtungen (zwei Schulen, Sportplatz, Friedhof). Östlich des Plangebietes bildet der Gleiskörper der Bahn eine künstliche Zäsur im Siedlungskörper.

Nordwestlich des Plangebietes findet man auf der Westseite der Merseburger Straße verschiedene Handelseinrichtungen (Lebensmittelmarkt, Textildiscounter, Getränkemarkt), die zu dem Nahversorgungszentrum gehören. Weiterhin sind straßenbegleitend in Höhe des Plangebietes zahlreiche kleinteilige Ladeneinheiten in den Erdgeschosszonen der Wohn-



und Geschäftshäuser etabliert. Das Spektrum reicht dabei von der Kleingastronomie über Einzelhandel bis hin zu verschiedenen Dienstleistungsangeboten. Nordöstlich des Nahversorgungszentrums sind verschiedene Gewerbebetriebe des produzierenden Gewerbes existent.

Das Grundstück Eisenbahnstraße 9, ca. 600 m vom Plangebiet entfernt, wird von der „Rheingas Halle-Saalegas GmbH“, einem Betriebsbereich mit Grundpflichten gemäß 12. BImSchV, genutzt. Im Rahmen der Planerarbeitung wurde der Fachbereich Umwelt der Stadt Halle (Saale) zu den möglichen Auswirkungen der in der Nähe befindlichen Störfallanlage befragt. Nachfolgend ist ein Auszug aus der Stellungnahme wiedergegeben:

*„Der Standort der Störfallanlage "Rheingas Halle-Saalegas GmbH" befindet sich in der Eisenbahnstraße 9 und damit ca. 400 Meter entfernt vom Plangebiet. Es handelt sich um einen Störfallbetrieb mit Grundpflichten und einer Gesamtlagermenge von 72 Tonnen Flüssiggas. Da Flüssiggas (Propan) im Anhang 1 des KAS 18 (Achtungsabstände- Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse) direkt benannt und der Abstandsklasse 1 mit 200 Metern zugeordnet ist, sind nach unserem aktuellen Kenntnisstand keine Beeinflussungen für den Planbereich zu erwarten.“*

## **4.2 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet befindet sich in einer verkehrlich gut erreichbaren Lage. Es grenzt unmittelbar an die Merseburger Straße an. Diese ist Bestandteil der B 91, welche die Stadt Halle (Saale) mit den südlich gelegenen Städten Merseburg und Weißenfels und der Gemeinde Schkopau, verbindet.

Damit ist der Standort innerörtlich und überörtlich über die Merseburger Straße erreichbar. Eine neue Grundstückszufahrt soll in Abstimmung mit dem Ausbau der Merseburger Straße im Rahmen des Stadtbahnprojektes hergestellt werden.

Östlich des geplanten Standortes führt die Leo-Herwegen-Straße parallel zur B 91 rückwärtig am Grundstück entlang. Diese ist mit der Merseburger Straße unmittelbar nördlich und südlich des Grundstückes über die Schachtstraße und Karl-Peter-Straße verknüpft. Eine zweite Grundstückszufahrt kann von der Leo-Herwegen-Straße realisiert werden. Darüber hinaus besteht eine Anbindung über die Willi-Brundert-Straße und die Hohe Straße.

Die Straßenbahnlinie 5 und die Buslinie 24 bedienen gemeinsam die unmittelbar an der Grenze des Planungsgebiets liegende Haltestelle „Kurt-Wüsteneck-Straße“ in der Merseburger Straße.

Die fußläufige Anbindung des Standortes ist über die straßenbegleitenden Gehwege der umliegenden Verkehrsflächen möglich.

Eine Anbindung für Fahrradfahrer ist mit den vorhandenen straßenbegleitenden Radwegen entlang der Merseburger Straße gewährleistet.

## **4.3 Stadttechnische Erschließung**

Das Plangebiet ist bebaut und an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen. Die gesamte stadttechnische Erschließung ist vollständig hergestellt. Anpassungen bzw. geringfügige Netzerweiterungen sind erforderlich.

### Energieversorgung:

Die Energieversorgung des Plangebietes kann als gesichert bezeichnet werden. Zur stromseitigen Plangebieterschließung muss eine Ortsnetzstation errichtet werden.

Anlagen zur Gasversorgung sind im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld vorhanden. Anschlussmöglichkeiten bestehen.

Fernwärmeleitungen sind im Plangebiet bzw. im Umfeld nicht vorhanden. Anschlussmöglichkeiten bestehen somit nicht.

### Telekommunikation:

Anbindemöglichkeiten an vorhandene Leitungsnetze zur fernmeldetechnischen Erschließung des Gebietes bestehen in der Merseburger Straße sowie in der Leo-Herwegen-Straße.

### Wasser/Abwasser:

Die Entwässerung (Regen- und Schmutzwasser) erfolgt über das bestehende Kanalnetz im Trennsystem. Es besteht ein vollständig ausgebautes Kanalnetz für Schmutz- und Regenwasser. Die Behandlung der anfallenden Schmutzwässer wird in der Kläranlage Halle-Nord durchgeführt.

Anfallende Niederschläge auf den versiegelten Flächen werden überwiegend durch Entwässerungsanlagen gefasst und in die Kanalisation geleitet.

## **5 Planungsziele und -inhalte**

### **5.1 Planungsziele auf Ebene des Flächennutzungsplanes**

Mit der Änderung des FNP werden folgende allgemeinen Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der Voraussetzungen für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums in Ammendorf,
- Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel als Voraussetzung für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 zur Ansiedlung von auch großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der halleischen Sortimentsliste.

Hinsichtlich der betrachteten Standortalternativen wird auf Pkt. 2.4 des Umweltberichtes verwiesen.

### **5.2 Geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan**

Im Geltungsbereich der FNP-Änderung wird gemäß den Planungszielen die Darstellung einer gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel geändert, um damit die Voraussetzung für die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO im B-Plan zu schaffen.

## 6. Auswirkungen

Der FNP trägt vorbereitenden Charakter. Er hat in der Regel keine unmittelbare rechtliche Außenwirkung. Die Art der Flächennutzung wird mit dem FNP in den Grundzügen festgelegt und setzt damit einen Rahmen, der durch einen Bebauungsplan im Zuge der Umsetzung des Entwicklungsgebotes konkretisiert wird. Erst der B-Plan bildet somit die unmittelbare rechtliche Grundlage für die Bebauung der Grundstücke.

### 6.1 Standortbezogene Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel

Die im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes ermöglichte Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches und der Ansiedlung von neuen, auch großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes die Nahversorgung für die Einwohner in dem südöstlichen Stadtgebiet qualitativ und quantitativ verbessern. Kernsortimente sind deshalb nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthaltenen Halleschen Sortimentsliste. Dazu gehören Back- und Fleischwaren, Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel, pharmazeutische Artikel, Reformwaren, Schnittblumen, Topfpflanzen (Zimmerpflanzen)/Blumentöpfe und Vasen (Indoor) sowie Zeitungen/Zeitschriften.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen des Konzeptes sind ergänzend auch Betriebe mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten in zentralen Versorgungsbereichen möglich, sollten sich dann aber hinsichtlich der Bedeutung und des Verkaufsflächenanteils der Nahversorgungsfunktion unterordnen.

Die Festsetzungen einer Verkaufsflächenobergrenze und der zulässigen Sortimente im B-Plan sollen nachteilige Auswirkungen für die Nahversorgung bzw. für die Zentrenentwicklung im Stadtgebiet verhindern. Das dem Vorhaben nächstgelegene Nahversorgungszentrum ist das Zentrum Silberhöhe an der Wilhelm-von-Klewiz-Straße.

Durch die BBE Handelsberatung GmbH wurde eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums an der Merseburger Straße in Halle (Saale) erstellt (Stand: 22 Juni 2016). Im zusammenfassenden Ergebnis der Analyse werden folgende Aussagen getroffen:

- Die Stadt Halle (Saale) möchte die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur **Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums** an der Merseburger Straße in Halle-Ammendorf schaffen. An dem Projektstandort ist die Entwicklung eines Lebensmittelmarkts (ca. 2.150 m<sup>2</sup> VKF), eines Drogeriemarkts (ca. 800 m<sup>2</sup> VKF) und eines Fachmarkts mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (ca. 550 m<sup>2</sup> VKF) geplant. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt maximal 3.500 m<sup>2</sup>.
- Der **Projektstandort** befindet sich im Ortsteil Ammendorf östlich der Merseburger Straße zwischen Karl-Peter-Straße und Schachtstraße auf dem Gelände des bereits seit dem Jahr 2003 geschlossenen Straßenbahndepots der HAVAG. Das Projektgrundstück ist u. a. durch versiegelte Freiflächen und brachliegende Gebäude des ehemaligen Betriebshofes belegt. Die Immobilien befinden sich in einem maroden bzw. ruinösen Zustand und sind in ihrem derzeitigen Zustand nicht nutzbar. Mit der geplanten Inwertsetzung des Projektareals wird sowohl eine Neuordnung als auch eine städtebauliche Aufwertung dieses im südlichen Stadteingangsbereich liegenden Gebietes erreicht.
- Der Vorhabenstandort ist als **städtebaulich integriert** sowie als verbrauchernah einzustufen und stellt räumliche und funktionale Bezüge zu den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen her. Auf Grund der Lagequalität ist der Standort fußläufig aus den umliegenden Wohnquartieren erreichbar und leistet einen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung seines Umfelds. Im fußläufigen Nahbereich des Standortes (800 m Laufweg) leben rd. 2.700 Einwohner, was einem Anteil von knapp 40 % der Einwohner des Ansiedlungsstadtteils Ammendorf/Beesen entspricht.

- Der Standort ist durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit bezüglich der direkten Lage an der Merseburger Straße geprägt. Die **ÖPNV-Anbindung** wird durch eine kombinierte Straßenbahn-/Bushaltestelle direkt vor dem Projektgrundstück dargestellt, die in einer ortsüblichen Taktung bedient wird. Die fußläufige Erreichbarkeit ist durch drei Zugänge aus dem Umfeld des Vorhabenareals möglich.
- Das Projektvorhaben wird innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches **Nahversorgungszentrum Ammendorf** umgesetzt, so dass sich das Ansiedlungsvorhaben in die Zielsetzung des Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) einfügt bzw. mit den formulierten Ansiedlungsgrundsätzen kompatibel ist.
- Der **betriebliche Einzugsbereich** des Projektvorhabens erstreckt sich über die Stadtviertel Ortslage Ammendorf/Beesen und Radewell/Osendorf sowie Teilgebiete der Stadtviertel Silberhöhe und Damaschkestraße. In diesem Bereich leben ca. 23.000 Personen, die eine jährliche Nachfrage nach Lebensmitteln von rd. 47,5 Mio. EUR und nach Drogeriewaren von rd. 6,4 Mio. EUR haben.
- In dem Einzugsgebiet ist ein gut ausgeprägtes Angebot an **Lebensmittelmärkten** vorhanden, wobei eine attraktive Durchmischung von verschiedenen Betriebstypen (Verbrauchermarkt, Supermarkt, Discounter sowie verschiedene kleinteilige Anbieter) gegeben ist. Im Bereich **Drogeriewaren** besteht kein Angebot, so dass die wohnortnahe Versorgung in diesem Segment in dem abgegrenzten Einzugsgebiet nicht möglich ist. Grundsätzlich ist aktuell in dem gesamten Bezirk Süd für die hier lebenden rd. 67.000 Einwohner nur ein Drogeriemarkt (dm am Südstadtring) vorhanden. Ein weiterer Drogeriemarkt wird aktuell an der Beesener Straße im Stadtviertel Lutherplatz/Thüringer Bhf. errichtet.
- Der projektierte Supermarkt wird in seinem Einzugsgebiet einen **Marktanteil** von durchschnittlich ca. 12 % erzielen. Somit deckt der Markt nur anteilig die Nachfrage ab und kann keine marktbeherrschende Stellung einnehmen. Dies ist auf Grund der geplanten Gesamtverkaufsfläche (im Kontext zu dem bestehenden lokalen Lebensmittelangebot) und der Standortqualität nicht anderweitig möglich. Es verbleiben demnach auch nach der Ansiedlung offene Nachfragepotenziale, die von anderen Lebensmittelanbietern gebunden werden können. Für den Drogeriemarkt ist eine deutlich höhere Marktdurchdringung zu erwarten, da in dem Einzugsgebiet kein relevanter Mitbewerber vorhanden ist. Der Marktanteil ist auf rd. 42 % des relevanten Nachfragevolumens zu prognostizieren.
- Der Umsatz der geplanten Märkte wird vor allem aus **Verdrängungsumsätzen** zu Lasten von bestehenden Lebensmittel- und Drogeriewarenanbietern aus dem Umfeld des Vorhabenstandortes rekrutiert. Die prognostizierten **Umsatzverluste** im Segment **Lebensmittel** liegen über alle Anbieter hinweg bei durchschnittlich rd. 6 %. Eine einzelbetriebliche Bewertung der Auswirkungen hat ergeben, dass es nicht zu einer Geschäftsaufgabe von Lebensmittelanbietern kommen wird. Dies trifft sowohl auf strukturprägende Märkte, d.h. auf die bestehenden Verbraucher-/ Supermärkte und Discounter, als auch auf kleinteilige Lebensmittelanbieter im Einzugsgebiet zu.
- Die durchschnittlichen Umsatzverluste der **Drogeriemärkte** im Umfeld des Projektvorhabens sind auf rd. 13 % zu schätzen. Ein Rückzug bzw. eine Absiedlung von bestehenden Anbietern ist nicht zu erwarten, was auf die hohe Nachfrage- und somit Potenzialbasis für die Drogeriemärkte und insbesondere deren Leistungsfähigkeit zurückzuführen ist. Das Marktpotenzial im Bezirk Süd reicht perspektivisch für den rentablen Betrieb von minimal drei Drogeriemärkten aus.
- Für die **baurechtliche Bewertung** des Planvorhabens ist entscheidend, ob durch die erzeugten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu erwarten sind. Eine negative Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen ist auf Basis der durchgeführten Analyse auszuschließen. Ebenso ist ein vorhabeninduzierter Abbau von verbrauchernahe Versorgung nicht zu erwarten, da eine Absiedlung von prägenden Lebensmittel- oder Drogeriemärkten in schützenswerten Lagen nicht anzunehmen ist.
- Prinzipiell sind mögliche Umsatzverlagerungen zu Lasten von umliegenden Lebensmittel- oder Drogeriewarenanbietern – insbesondere außerhalb zentraler Versorgungsbereiche –

als hinnehmbar einzustufen, da das Projektvorhaben funktionsgerecht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt und somit an einem städtebaulich wünschenswerten Standort etabliert wird.

- Von dem geplanten Fachmarkt, der auf rd. 550 m<sup>2</sup> VKF mit sog. **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** belegt werden soll, sind bezüglich der Kerncharakteristika dieser Sortimentsgruppe keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten. Dies resultiert aus der Einstufung dieser Sortimente im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale), da diese Waren für zentrale Versorgungsbereiche nicht prägend sind und hier i. d. R. nicht angesiedelt sind. Somit sind keine bzw. nur sehr geringe Folgewirkungen für die zentralen Einkaufsbereiche zu erwarten.
- Für das Ansiedlungsvorhaben ist eine vollständige Kompatibilität mit den **Zielen der Landesplanung** (u.a. Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot) gegeben.

## 6.2 Sonstige Auswirkungen

Durch die Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung steht das Grundstück des ehemaligen Straßenbahndepots mit einer Fläche von 1,5 ha im Ergebnis der Änderung des B-Plans Nr. 112 für die Ansiedlung produzierenden Gewerbes nicht mehr zur Verfügung.

Für das Grundstück gab es seit der Rechtswirksamkeit des B-Plans Nr. 112 im Jahr 2003 keine ernsthafte Nachfrage für eine Nutzung im Sinne des B-Plans, z. B. für produzierendes Gewerbe. Die Gründe dafür sind nicht bekannt. Nachgefragt sind nach den Erfahrungen der letzten Jahre aber vor allem Grundstücke für Logistikunternehmen vorzugsweise in Autobahnnähe.

Der Standort an der Merseburger Straße hat aber eine Lagegunst für Handelsunternehmen. Der B-Plan Nr. 112 lässt deshalb bereits seit seinem Inkrafttreten in dem Bereich des ehemaligen Straßenbahndepots eine Einzelhandelsnutzung, allerdings nur für Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und jeweils weniger als 800 m<sup>2</sup> VKF zu. Lebensmittelmärkte waren bisher ausgeschlossen.

Dieser für Einzelhandel schon vorgesehene Standort wurde nun ausgewählt, um eine Verbesserung der Nahversorgung für die Bevölkerung in den umliegenden Stadtquartieren zu erreichen. Das Nutzungsspektrum sieht im Ergebnis der B-Plan-Änderung vor allem Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten vor.

Die Stadt lässt derzeit Flächen im Stadtgebiet auf ihre Eignung für eine gewerbliche Nutzung untersuchen mit dem Ziel, diese dann auch im FNP zu berücksichtigen. Mit dem Ausbau der Erschließungsanlagen im Gewerbegebiet Halle-Ost und der Aufstellung des B-Plans Nr. 155 sollen außerdem die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, die dort noch verfügbaren Flächen, u. a. Brachflächen, künftig für Gewerbeansiedlungen wieder zu nutzen.

Der Standort an der Merseburger Straße ist kein prioritär fußläufig erreichbarer Standort im Hinblick auf die Nahversorgung. Der Standort ist aber durch seine integrierte Lage an der Hauptverkehrsstraße Merseburger Straße für die zur Deckung ihres Nahversorgungsbedarfes auf öffentliche Verkehrsmittel bzw. private Pkw angewiesenen Einwohner der Ortslagen Osendorf und Radewell sehr gut erreichbar. Auf dem Grundstück müssen die erforderlichen Stellplätze bereitgestellt werden.

Die Zunahme des Kfz-Verkehrs wurde mit ca. 1.050 Kfz/24h bei im Bestand täglich ca. 18.000 – 19.000 Kfz/24h auf der Merseburger Straße prognostiziert. Negative Auswirkungen auf die Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Merseburger Straße (B 91) können aber dennoch weitgehend ausgeschlossen werden.

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist bereits weitestgehend bebaut, liegt aber seit der Aufgabe der Nutzung als Straßenbahndepot überwiegend brach. Es werden durch das neue Vorhaben keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Da sich im Geltungsbereich der Änderung potenzielle Lebensräume von Tieren (Avifauna, Fledermäuse) befinden, erfolgen im Rahmen

der Aufstellung des B-Planes spezielle artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung von hier potenziell vorkommenden Arten.

Eine negative Beeinflussung des Menschen, des Klimas und der Luft, z. B. durch Emissionen, ist nicht zu erwarten. Schallschutzmaßnahmen sind allerdings erforderlich.

Dennoch ist festzustellen, dass die Planänderung nicht mit erheblichen Auswirkungen für Natur und Umwelt verbunden ist.

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Folgenden im Umweltbericht dargestellt.

## **B - Umweltbericht**

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

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans**

Der Standort an der Merseburger Straße wurde als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) aufgenommen. Da das für die Entwicklung zu einem Nahversorgungszentrum vorgesehene Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 112 „Industrie- und Gewerbepark Ammendorf, Merseburger Straße / Schachtstraße“ (B-Plan 112) liegt, der derzeit noch der Entwicklung eines Nahversorgungszentrums entgegenstehende Festsetzungen zur Zulässigkeit des Einzelhandels enthält, soll dieser Bebauungsplan geändert werden. Gleichzeitig ist eine Sondergebietsfestsetzung erforderlich.

Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) notwendig. Dieser stellt derzeit den Bereich, in dem der Standort des Nahversorgungszentrums liegen soll, als gewerbliche Baufläche dar. Erforderlich wäre aber eine Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel, um der geplanten Entwicklung Rechnung zu tragen.

Mit der Änderung des FNP werden folgende allgemeinen Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der Voraussetzungen für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums in Ammendorf,
- Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel als Voraussetzung für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 zur Ansiedlung von auch großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der halleschen Sortimentsliste.

Der zur Änderung vorgesehene Bereich im FNP umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha. Der Aufstellungsbeschluss für das Änderungsverfahren wurde am 27.05.2015 gefasst. Parallel zur Änderung des FNP wird der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf, Merseburger Straße“ aufgestellt (Aufstellungsbeschluss 30.09.2015).

#### **1.2 Abschichtung der Umweltberichte zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan**

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt im § 2 Abs. 4 sowie in der Anlage 1 die Umweltprüfung bzw. die Form des Umweltberichtes bei der Aufstellung von Bauleitplänen.

Im BauGB § 2 Abs. 4 heißt es:

*„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. ...*

*Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.*

*Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.“*

Die Änderung des FNP, lfd. Nr. 27, zur Darstellung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 durchgeführt.

Somit ist sowohl für die Änderung des FNP als auch für den Bebauungsplan jeweils ein Umweltbericht erforderlich. Gegenüber der Ebene des FNP kann der für den Bebauungsplan erforderliche Umweltbericht auf Grund der Konkretisierung der Planung auf weitere Umweltauswirkungen eingehen.

### **1.3 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bauleitplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange**

#### Gesetzliche Ziele des Umweltschutzes

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt und darüber hinaus die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.

Des Weiteren ist der Schutz der Naturgüter in den einzelnen Fachgesetzen geregelt wie z. B. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Als weitere Umweltbelange sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB zu beachten:

- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, und die Belange der Land- und Forstwirtschaft.

Als weitere Fachgesetze wurden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) berücksichtigt. Die wesentlichen zu berücksichtigenden Zielaussagen sind der Schutz, die Erhaltung, Pflege des Lebensraumes und der Artenvielfalt von Tieren und Pflanzen sowie die Entwicklung und ggf. Wiederherstellung ihres Lebensraumes.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

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

#### **2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum**

Der Änderungsbereich des FNP befindet sich im Süden der Stadt Halle (Saale) im Stadtteil Ammendorf. Er wird im Westen durch die B 91 (Merseburger Straße), im Norden durch die Grenzen der Wohn- und Gewerbebebauung an der Schachtstraße, im Osten durch die Leo-Herwegen-Straße und im Süden durch die Karl-Peter-Straße begrenzt.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zur Änderung des FNP zu entnehmen. Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Fläche von ca. 1,5 ha.



## **2.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

### **2.1.2.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Vorschlagsgebiete nach Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) (Rat der Europäischen Gemeinschaft, 1992), Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, (EG-Richtlinie RL 92/43/EWG vom 21.05.1992) oder nach der Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02.04.1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) befinden sich nicht im Plangebiet.

Das Plangebiet selbst befindet sich nicht in einem Schutzgebiet nach nationalem Recht wie z. B. einem Naturschutzgebiet oder einem Nationalpark. Zudem sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

Durch die gegenwärtige Nutzung bzw. Versiegelung/Bebauung des Untersuchungsraumes wurde das gesamte Gebiet anthropogen überprägt. Somit ist eine naturnahe Vegetation im Änderungsgebiet nicht mehr vorhanden. Auf den befestigten Flächen haben sich infolge der aufgelassenen Nutzung verschiedene, mosaikartige Ruderalstrukturen vom Trittrasen, über Ruderalfluren bis hin zu jungen Gehölzaufkommen entwickelt.

Weitere Grünstrukturen sind durch kleine Grünflächen mit Einzelbäumen und ruderalisierten Rasenflächen vertreten. Am Südostrand (Rand zur Karl-Peter-Straße) befindet sich zudem ein ruderales Sukzessionsgebüsch.

Die Gehölze sind potenzieller Lebensraum für in städtischen Grünanlagen vorkommende Arten der Avifauna und der Fledermäuse. Die auf dem Gelände stehenden Gebäude sind weiterhin potenzieller Lebensraum für gebäudebrütende Vogelarten sowie für gebäudebewohnende Fledermausarten.

Ein Vorkommen weiterer relevanter Arten der Fauna ist nicht zu erwarten.

#### Bewertung

Der Planungsraum ist insgesamt stark anthropogen überprägt, somit haben sich keine ökologisch wertvollen Bereiche herausgebildet. Aufgrund der seit einigen Jahren nicht mehr stattfindenden Nutzung und der vergleichsweise geringen Störintensität im bebauten Bereich sind die Grünstrukturen auf dem Gelände von geringer bis mittlerer Bedeutung für die Avifauna und für Fledermäuse. Auch die Gebäudestrukturen weisen eine geringe bis mittlere Bedeutung als Standort für Nischen und Gebäudebrüter bzw. gebäudebewohnende Fledermäuse auf.

Mit der Umsetzung der Planung wird sich die ökologische Wertigkeit des Gebietes verringern. Zum einen gehen mit der Planung Gehölzverluste (zugleich Verlust von potenziellem Lebensraum von Avifauna und Fledermäusen) einher, zum anderen werden durch den Gebäudeabriss potenzielle Lebensraumstrukturen von gebäudebrütenden Vogelarten und gebäudebewohnenden Fledermäusen (Microchiroptera) beseitigt (pot. Sommer- und/oder Winterquartiere).

Neben den Einzelbaumverlusten gehen im Plangebiet auch einzelne sonstige Grünflächen verloren, die aber nur eine sehr geringe Bedeutung für den Naturhaushalt aufweisen. Ein Teil der Einzelbäume kann auch in die neue Planung integriert werden und wird während der Bauzeit durch entsprechende im B-Plan festgesetzte Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen geschützt.

Parallel zur Änderung des FNP werden die Vorgaben des Artenschutzes im Zusammenhang auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens abgehandelt.

Im parallel aufzustellenden Bebauungsplan werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die Artengruppe Vögel und Fledermäuse festgesetzt.

#### Biologische Vielfalt (Biodiversität)

Der zuvor beschriebene Planungsraum ist ein gewerblicher Altstandort. Aufgrund der fast flächigen Bebauung und Versiegelung sind die ursprünglichen Strukturen hier völlig überformt. Durch die im Gelände befindlichen Grünstrukturen und die Potenziale als Lebensraum für Avifauna und Fledermäuse ist die biologische Vielfalt im betrachteten Bereich etwas aufgewertet. Die ökologische Wertigkeit ist aufgrund der überwiegenden Vorbelastungen durch Industrie und Gewerbe dennoch insgesamt als gering einzuschätzen.

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich Naturnähe ist von untergeordneter Bedeutung, hinsichtlich Strukturvielfalt und Artenvielfalt von geringer bis mittlerer Bedeutung.

#### **2.1.2.2 Boden**

Der Geologische Untergrund des Plangebietes liegt im Bereich des Mittleren Buntsandsteines. Dieser wurde durch das eiszeitliche Geschehen überprägt. Über den so gebildeten Schichten aus Geschiebemergel lagern sandige Lößdecken auf. Im südlichen Plangebiet schließen sich an diese Formationen Basalschotter und untere Terrassenkiese der Saalehauptterrasse an. Die Überdeckung mit Sandlöß liegt auch hier vor. Die Grenze zwischen Geschiebemergel einerseits und Basalschotter und Terrassenkiesen andererseits liegt auf Höhe der Kreuzung Schachtstraße/ Merseburger Straße.

Der geologische Übergangsbereich liegt also genau im Bereich der FNP-Änderung in Höhe des Straßenbahndepotgeländes. Durch die Nutzung als Gewerbefläche haben sich anthropogen veränderte Oberflächen entwickelt.

In der Bodenkarte für Halle und Umgebung (LAGB 2015) sind im Bereich des Plangebietes folgende Bodentypen dargestellt:

- Bodentyp 33.3: Siedlungsböden über lehmigen Hochflächenbildungen (Löss, Geschiebemergel, tertiärer Ton)
- Bodentyp 33.4: Siedlungsböden über sandigen Hochflächenbildungen (glazifluviatile, fluviatile, tertiäre Sande)

Aufgrund der historischen Nutzung als Straßenbahndepot mit mehreren Betriebsteilen, in denen umweltgefährdende Substanzen verwendet wurden, wurde der Standort im „Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, Verdachtsflächen und altlastverdächtiger Flächen der Stadt Halle (Saale)“ unter der Nummer 51206 erfasst. Im Jahr 2003 erfolgten durch das Ingenieurbüro GEOTECH Bad Lauchstädt Untersuchungen dieses Standortes. Im 1. Teilbericht (Historische Recherche und Orientierende Untersuchung des Altstandortes „Merseburger Str. 401“ in Halle (Saale)) erfolgte eine historische Beschreibung der Anlage und eine erste Bewertung der Flächen, die durch vertiefende Untersuchungen (Ortsbegehungen und Bohrsondierungen) in einem 2. Teilbericht fachlich unterfüttert wurden. Als Ergebnis wurde folgende Handlungsempfehlung herausgegeben:

*„Großräumige umweltrelevante Bodenkontaminationen sind nicht vorhanden, lokal erhöhte Schadstoffwerte zwischen den Bohransatzpunkten können aber nicht sicher ausgeschlossen werden. ... Beim gegenwärtigen Zustand sowie bei einer gewerblichen Nutzung entsprechend B-Plan 112 geht von dem Altstandort keine Umweltgefährdung aus. Eine Notwendigkeit von Sofortmaßnahmen zur Gefahrenabwehr oder von Sanierungsmaßnahmen besteht derzeit nicht. Der Altstandort sollte im Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, Verdachtsflächen und altlastverdächtiger Flächen erfasst bleiben, weitergehende Erkundungsmaßnahmen sind zum jetzigen Zeitpunkt aber nicht erforderlich. Tiefbauarbeiten ... sollten fachtechnisch begleitet werden. Bodenaushub muss deklariert und dementsprechend verwertet oder entsorgt werden. Die Aussage, dass von dem Altstandort keine Umweltgefährdung ausgeht, bedeutet nicht, dass keine erhöhten Kosten für die Entsorgung von Bo-*

*denaushub anfallen können. Eine Kennzeichnung des Altstandortes „Merseburger Straße 401“ im B-Plan 112 (Industrie und Gewerbepark Halle-Ammendorf) gemäß § 9 (5) Pkt. 3 BauGB ist nicht erforderlich.“ (GEOTECH 2003)*

### Bewertung

Die im Planungsraum vorherrschenden Bodenverhältnisse sind bedingt durch die Vorbelastungen als stark anthropogen überprägt einzustufen. Da folglich die natürlichen Bodenfunktionen gestört sind, ist ein natürlich gewachsener Schichtenaufbau des Bodens im oberen Bodenbereich nicht zu erwarten. Die oben genannten Vorbelastungen durch umweltgefährdende Stoffe sind im Rahmen von Bauarbeiten besonders zu berücksichtigen, damit keine neuen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden entstehen.

Das Schutzgut wird insgesamt in seinen Funktionen durch die Änderung des FNP nicht zusätzlich beeinträchtigt.

### **2.1.2.3 Wasser**

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Als bedeutende Funktionen sind die Grundwasserdargebots-, -schutz- und -neubildungsfunktion, die Abflussregulations- sowie Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern zu nennen. Hydrologisch gehört der Standort zum Einzugsgebiet der Weißen Elster, die ca. 2 km westlich des Plangebietes in die Saale entwässert.

### Grundwasser

Gemäß den Daten aus der Landesbohrdatenbank des LAGB trafen Baugrundbohrungen in den 80er Jahren des 20. Jhdt. im Ostteil des Plangebiets in Tiefen zwischen 4,10 und 4,90 m unter Gelände auf meist gespanntes Grundwasser. Der Ruhewasserspiegel stellte sich zwischen 3,80 und 4,90 m unter Gelände ein. An der Südostecke des Plangebietes befindet sich ein im Auftrag der Stadt Halle (Saale) errichteter Pegel, für den ein Grundwasserspiegel von 4,90 m unter Gelände (1994) dokumentiert ist.

Die Hauptgrundwasserleiter im Gebiet sind Lockergesteine (Poren-Grundwasserleiter), im nördlichen Bereich in quartären Sanden und Kiesen unter Geschiebemergel bzw. lokal unter Decksanden und Grundwasservorkommen, nach Süden übergehend in unterlagernden tertiären Schichten (Tertiäre Grundwasserleiter) aus Feinsanden und Beckenschluffen, lokal durchsetzt mit Braunkohleflözen (LAGB 2015). Die Grundwasserfließrichtung ist nach Süden bis Südwesten hin zur Saale-Elster-Aue hin gerichtet. Gemäß der Gefährdungsabschätzung für den Wirkpfad Boden-Grundwasser in der von GEOTECH 2003 durchgeführten Untersuchung (Historische Recherche und Orientierende Untersuchung des Altstandortes „Merseburger Str. 401“ in Halle (Saale)) wird folgendes ausgeführt: *„Das Grundwasser im Raum Ammendorf ist durch Schadstoffeinträge von außerhalb des Altstandortes belastet und daher nicht zur Trinkwassergewinnung geeignet. Eine signifikante Verschlechterung der Grundwasserqualität durch Schadstoffeinträge aus dem Untersuchungsgebiet ist den Ergebnissen der Orientierenden Untersuchung zufolge nicht zu erwarten.“* (GEOTECH 2003).

Die LMBV wies in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf der FNP-Änderung darauf hin, dass das Plangebiet sich im Bereich der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebiets Bruckdorf befindet und im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerungsmaßnahmen sowie der Flutung der Restlöcher mit einem Grundwasseranstieg zu rechnen ist. Basierend auf dem derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand des hydrologischen Modells wird sich für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurferner Grundwasserstand > 2m unter Geländeoberkante einstellen. Genauere Angaben zu den hydrogeologischen Verhältnissen kann nur ein Baugrundgutachten liefern.

Angaben zur Grundwasserneubildungsrate liegen nicht vor, jedoch kann eingeschätzt werden, dass die Grundwasserneubildungsrate aufgrund fehlender Versickerungsmöglichkeit (überwiegende Versiegelung) im Plangebiet sehr gering sein wird.

Im Planungsgebiet selbst bzw. angrenzend befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete.

#### Oberflächenwasser

Im Plangebiet bzw. im Umfeld sind keine Vorfluter vorhanden. Der Landschaftsraum entwässert in die Weiße Elster, die wiederum etwas weiter westlich in die Saale mündet. Innerhalb des Planungsraumes sind keine dauerhaften Fließ- und Stillgewässer vorhanden. Lediglich nach Starkregenfällen können temporäre Kleinstgewässer angetroffen werden.

#### Bewertung

Das Schutzgut wird in seinen Funktionen durch die Änderung des FNP nicht zusätzlich beeinträchtigt, da der Planungsraum bereits nahezu voll versiegelt ist. Die oben genannten Vorbelastungen durch umweltgefährdende Stoffe sind im Rahmen von Bauarbeiten besonders zu berücksichtigen, damit keine neuen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser entstehen.

#### **2.1.2.4 Luft, Klima**

Die Stadt Halle (Saale) liegt ost-südöstlich des Harzes und damit in dessen Regenschatten (Lee-Effekt). Der Regenschatten wirkt sich mindernd auf die durchschnittliche Niederschlagsmenge im Stadtgebiet aus. Der mittlere jährliche Niederschlag beträgt 498 mm.

Das Gebiet der Stadt Halle (Saale) und der umliegenden Gemeinden wird zum „Mitteldeutschen Trockengebiet“ gezählt.

Die Lufttemperatur beträgt im Jahresmittel 9 °C. Der kälteste Monat ist der Januar mit einer mittleren Lufttemperatur von 0,2 °C, der wärmste Monat ist der Juli mit ca. 18 °C. Die unterschiedlichen Stadtbereiche sind kleinklimatisch zu beurteilen. Es bildet sich je nach Durchgrünungsfaktor und Bebauungsstrukturen ein spezifisches Lokalklima heraus. Der Standort des geplanten Nahversorgungszentrums Ammendorf weist eine starke Versiegelung und Bebauung auf und ist im Komplex mit den umgebenden Baustrukturen und Flächenversiegelungen mit einem ausgeprägten Stadtklima zu bewerten.

Lufthygienische Vorbelastungen ergeben sich durch den Verkehr auf den erschließenden Straßen (insbesondere B 91 Merseburger Straße) sowie durch Emissionen der umliegenden Gewerbegebiete.

Messungen zur Feinstaubbelastung des Plangebietes liegen nicht vor. Lärmbelastungen erfolgen insbesondere durch den Verkehr von KFZ und Straßenbahn entlang der B 91 sowie durch den Schienenverkehr der DB Strecke östlich des F-Plangebietes und durch das Anfahren der Gewerbeflächen im Umfeld des Vorhabens.

#### Bewertung

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktionen sowie hinsichtlich Kaltluftentstehungspotenzialen ist von untergeordneter 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. Es sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Es bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser sowie Klima und Luft. An dieser Stelle soll auf wesentliche

Wechselwirkungen eingegangen werden: Die starke anthropogene Überprägung des Bodens wirkt sich negativ auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aus, da viele Tiere und Pflanzen keinen angemessenen Lebensraum finden. Die fast vollständige Versiegelung hat einen erheblichen Einfluss auf die Ausprägung bzw. Veränderung der vorkommenden Biotope und bildet die Ursache für das Nichtvorkommen von Vegetationsbeständen. Es fehlen fast ausschließlich Lebensräume für Flora und Fauna.

Die Versiegelung des Bodens beeinflusst das Klima, da dies zur Überwärmung der versiegelten Flächen führt. Des Weiteren ist eine geringere Grundwasserneubildungsrate aufgrund fehlender Versickerungsmöglichkeit zu nennen.

Die Lebensqualität für den Menschen und die Aufenthaltsqualität eines städtischen Raumes hängen entscheidend von den Schutzgütern Klima, Luft und Pflanzen ab. Diese sind durch die Lärmbelästigung sowie den geringen Anteil an Grünflächen sehr beeinträchtigt.

#### **2.1.2.6 Landschaft**

Bei der Betrachtung der Landschaft stehen das Landschaftsbild bzw. die optischen Eindrücke der Betrachtenden im Vordergrund. Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Es setzt sich zusammen aus den Komponenten Relief, Vegetations- und Gewässerstrukturen, der realen Nutzung, Siedlungskomponenten und den vorhandenen Raum- und Blickbeziehungen. Dabei wird das Landschaftsbild der heutigen Kulturlandschaft stark anthropogen beeinflusst.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind davon abhängig, welche ästhetische Qualität diese Landschaft aufweist, wie visuell verletzlich sie ist und mit welcher Intensität der Eingriff wirkt.

Der Planungsraum ist geprägt durch die brachliegenden Gebäude und versiegelten Flächen des ehemaligen Straßenbahndepotgeländes. Die Flächen werden durch einzelne Gehölze durchgrünt. Im Umfeld des Geländes befinden sich die stark frequentierte Verkehrsstraße der Merseburger Straße sowie weitere Gewerbeflächen und im Norden des Gebietes auch Wohngebäude. Im Osten befindet sich eine Brachfläche im Bereich ehemaliger Gewerbebebauung (abgerissen).

Freizeit- und Erholungsfunktionen sind nicht vorhanden. Im Umfeld des Gebietes sind ebenso keine relevanten Einrichtungen zur Freizeit bzw. Erholung vorhanden.

#### **Bewertung**

Das Plangebiet ist insgesamt gewerblich überprägt. Die Umgebung wird bestimmt durch Hauptverkehrsstraßen, weitere Gewerbeflächen und einzelne Wohngebäude. Das Plangebiet weist keinerlei Erholungsfunktion auf.

Sichtbeziehungen zu kulturhistorischen Gebäuden oder Bereichen besonderer Landschaftskultur existieren nicht. Der Standort ist durch die Altgewerbe (Straßenbahndepot) geprägt und weist keine naturräumlichen Eigenarten auf.

#### **2.1.2.7 Mensch (Gesundheit, Bevölkerung, Familienfreundlichkeit)**

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten.

Bei dem Betrachtungsraum handelt es sich um einen Altgewerbestandort. Die Gebäude liegen brach, sie sind derzeit einem sukzessiven Verfall ausgesetzt. Sie stellen dabei langfristig eine Gefahr für die angrenzenden Grundstücke und Nutzungen dar (z. B. durch zusammenstürzende Gebäudeteile oder ähnliches).

Unmittelbar angrenzend zum Gebiet der FNP-Änderung befinden sich Gebäude mit Wohnnutzung. Da die umgebenden Wohnbebauungen einen besonderen Schutz hinsichtlich der

Lärmemissionen genießen, wurde ein „Schalltechnisches Gutachten zum Neubau des Nahversorgungszentrums Ammendorf, Merseburger Straße, in Halle/Saale nach TA Lärm“ (AKUSTIK ROSENHEINRICH UND HARNISCH GBR 2015 und 2016) beauftragt. Dies hat ergeben, dass bei Beachtung entsprechender Maßnahmen, darunter aktiver Schallschutzmaßnahmen, die im B-Plan festzusetzen bzw. bei der Bauausführung zu beachten sind, an allen Immissionsorten die Immissionskontingente tags und nachts eingehalten werden können.

Der Standort ist sehr gut an den ÖPNV angebunden, unmittelbar neben der überplanten Fläche befindet sich auf der Merseburger Straße die Haltestelle „Kurt-Wüsteneck-Straße“ der Stadtbahnlinie 5 bzw. der Buslinie 24 (Osendorf-Südstadt) sowie der Straßenbahnlinie 95 und der Buslinie 97 im Nachtverkehr. Weiterhin verlaufen parallel zur Merseburger Straße Radwege, sodass auch diese Verkehrsteilnehmer gut an den Standort angebunden sind.

Auf der Merseburger Straße liegt derzeit ein Verkehrsaufkommen von ca. 18.000 – 19.000 Kfz/24h mit einem Scherverkehr von ca. 6-7% (zwischen 6 und 22 Uhr) (SVU Dresden 2015).

Im Auftrag des Vorhabenträgers erfolgte die Erstellung der „Verkehrsuntersuchung Neubau Einkaufsmarkt Merseburger Straße in Halle (Saale)“ (SVU Dresden 2015 und 2016) zur Ermittlung der Bestandssituation der Verkehrsströme und eines Erschließungskonzeptes für den Standort. Im Gutachten werden folgende Aussagen getroffen: *„Im Ergebnis ist festzustellen, dass in Summe der Ein- und Ausfahrten mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 1.500 Fahrzeugen zu rechnen ist. ... Werden bereits heute stattfindende Verkehrsbeziehungen (sog. Mitnahmeeffekt) abgezogen, ergeben sich ca. 1.050 Kfz/24h, die durch den Einkaufsstandort lokal tatsächlich neu induziert werden. Diese konzentrieren sich zu großen Teilen auf die Merseburger Straße.“*

*Aufgrund der anstehenden Planungen zur Umgestaltung der Merseburger Straße im Abschnitt zwischen Kurt-Wüsteneck-Straße und Regensburger Straße gliedert sich das Erschließungskonzept in zwei zeitliche Ebenen. Die dauerhafte Anbindung des Standortes an die Merseburger Straße kann nur im Rahmen der tiefgründigen Vorplanung für den Straßenzug verbindlich untersucht werden. Angesichts der komplexen Rahmenbedingungen ist eine losgelöste Betrachtung nicht zielführend.*

*Mindestens für einen Übergangszeitraum ist eine Erschließung im bestehenden Straßennetz zu gewährleisten. Eine direkte Anbindung aller relevanten Verkehrsströme in die Merseburger Straße unmittelbar vom Grundstück aus ist aktuell nicht möglich. Die Erschließung ist jedoch rückwärtig über den Straßenzug Leo-Herwegen-Straße / Willi-Brundert-Straße gesichert. ...*

*Sollte mittel- bis langfristig eine direkte Anbindung aller Fahrtrichtungen an die Merseburger Straße nicht möglich sein, ist die Übergangslösung durchaus geeignet auch dauerhaft eine Erschließung des Einzelhandelsstandortes sichern zu können.“*

### Bewertung

Die durch die Änderung des FNP ermöglichte Nutzung führt bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen nicht zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch. Mögliche Gefahren durch die brachliegenden Gebäude werden ausgeschlossen. Die gefahrlose Erschließung des Standortes ist über das bestehende Straßennetz, Radwegennetz und den ÖPNV gesichert.

Die Ergebnisse des Schallgutachtens werden im Rahmen des B-Planes so berücksichtigt, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung entstehen.

#### **2.1.2.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter sind Gebäude, oder Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche, im Boden verborgene Anlagen usw., die geschichtlich, wissenschaftlich und von archäologischem Wert sind. Das

Schutzziel besteht daher in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteilen.

Innerhalb des Planungsraumes und angrenzend sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan keine Baudenkmale und archäologischen Fundstellen gekennzeichnet.

### Bewertung

Im Ergebnis der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da die vorgefundene Situation beibehalten wird.

Bei Auftreten archäologischer Funde ist die Bodendenkmalbehörde unverzüglich zu informieren.

### **2.1.2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Laut § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes zu ermitteln und zu beschreiben. Aus der folgenden Tabelle geht hervor, in welcher Weise einzelne Schutzgüter sich im Gebiet untereinander beeinflussen sowie verknüpft sein können.

Tabelle 1: Wechselwirkungen der Schutzgüter

| Wirkg.<br>durch<br>Wirkg. auf | Mensch | Pflanzen | Tiere | Boden | Wasser | Klima | Luft | Landschaft | Kultur-/ u.<br>Sachgüter |
|-------------------------------|--------|----------|-------|-------|--------|-------|------|------------|--------------------------|
| <b>Mensch</b>                 |        | +        | +     | 0     | 0      | -     | -    | -          | 0                        |
| <b>Pflanzen</b>               | -      |          | 0     | -     | -      | 0     | 0    | -          | 0                        |
| <b>Tiere</b>                  | -      | +        |       | -     | 0      | 0     | 0    | 0          | 0                        |
| <b>Boden</b>                  | -      | +        | 0     |       | +      | 0     | 0    | 0          | 0                        |
| <b>Wasser</b>                 | -      | +        | 0     | -     |        | 0     | 0    | 0          | 0                        |
| <b>Klima</b>                  | -      | +        | 0     | -     | 0      |       | 0    | +          | 0                        |
| <b>Luft</b>                   | -      | +        | 0     | 0     | 0      | +     |      | +          | 0                        |
| <b>Land-<br/>schaft</b>       | -      | +        | 0     | 0     | 0      | 0     | 0    |            | 0                        |
| <b>Kultur-/<br/>Sachgüter</b> | 0      | 0        | 0     | 0     | 0      | 0     | 0    | 0          |                          |

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

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig. Im Plangebiet führt die geplante Änderung der Ausweisung im Flächennutzungsplan von gewerblicher Baufläche zu einer Sonderbaufläche zu keiner weiteren Flächenversiegelung. Die geplante Änderung stellt keinen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Das Landschaftsbild im betroffenen Bereich wird als nicht sensibel betrachtet und dient nicht zu Erholungszwecken. Das vorhandene Artenspektrum der Tiere ist abhängig von der Biotopausstattung. Es gibt keine Biotope besonderer Bedeutung im Betrachtungsraum. Somit bieten die stark anthropogen überprägten Bereiche keinen angemessenen, naturnahen Lebensraum für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.

Eine relativ starke Versiegelung und die daraus resultierende Bodenverunreinigung beherrschen die Situation im Plangebiet. Die starke Versiegelung und die anthropogene Überprägung des Bodens wirken sich negativ auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aus. Daneben beeinflusst die Versiegelung des Bodens auch das Klima, da es zu Überwärmung der versiegelten Flächen führt.

Die Lebensqualität für den Menschen und die Aufenthaltsqualität eines städtischen Raumes hängen entscheidend von den Schutzgütern Klima, Luft, Landschaftsbild und Pflanzen ab. Diese sind durch das hohe Verkehrsaufkommen (Hauptverkehrs- und Bundesstraßen, Bahnstrecken) und den geringen Anteil an Grünflächen mit landschaftsgestalterischer Qualität beeinträchtigt.

Im Hinblick auf den Menschen sind keine Wechselwirkungen zu ermitteln, da Ausstattungen beispielsweise für eine Erholungsnutzung fehlen.

### **2.1.2.10 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete**

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung sind weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) noch Europäische Vogelschutzgebiete vorhanden.

### **2.1.2.11 Weitere Schutzgebiete**

Innerhalb des Planungsraumes sind keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete vorhanden.

### **2.1.2.12 Zusammenfassende Bewertung**

Der im Plangebiet durch die gewerbliche Überprägung vorherrschende hohe Versiegelungsgrad von mehr als 80 % 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 leer stehenden und zunehmend verfallenden Gebäudeteile auf dem Grundstück beeinflussen das Orts- und Landschaftsbild negativ. Positiv sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu betrachten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplans keine zusätzlichen oder andersartigen erheblichen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft entstehen.

Eine Entwicklungsmöglichkeit des Raumes hinsichtlich Vernetzung mit benachbarten, für den Naturschutz wertvollen Flächen bestehen durch die trennende Wirkung der umgebenden Verkehrsstrassen kaum. Für das Schutzgut Mensch kann eine hohe Vorbelastung der Fläche durch angrenzende Verkehrsimmissionen festgestellt werden.

In der folgenden Tabelle werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Flächennutzungsplanänderung einzeln betrachtet und bewertet.

Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

| <b>Schutzgut</b> | <b>Beurteilung der Umweltauswirkungen</b>   | <b>Bewertung</b> |
|------------------|---|------------------|
| Mensch           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine zusätzliche Belästigung der Anwohner durch Lärm durch entsprechende Maßnahmen</li> <li>• Verbesserung der Versorgungssituation von im Einzugsgebiet liegenden Wohngebieten durch den Nahversorger</li> <li>• Beseitigung von ungenutzten und brach fallenden Gebäuden mit Gefährdungspotenzial für auf dem Grundstück sich aufhaltende Personen sowie angrenzende Nutzungen</li> </ul> | +                |



| <b>Schutzgut</b>      | <b>Beurteilung der Umweltauswirkungen</b>  | <b>Bewertung</b> |
|-----------------------|--|------------------|
| Pflanzen und Tiere    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Gehölzbeständen (Einzelbäume)</li> <li>• Verlust von potenziellen Lebensräumen für Avifauna und Fledermäuse</li> </ul>  | -                |
| Boden                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Verlust von Bodenfunktionen durch Bodenversiegelung, -bewegung und -verdichtung, da bereits beanspruchte Flächen versiegelt sind</li> </ul>  | +                |
| Wasser                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Beeinträchtigung der Funktionen</li> </ul>  | 0                |
| Luft und Klima        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Bebauung und Versiegelung</li> <li>• keine Möglichkeit durch Vegetation zur Stärkung und Verbesserung des Mikroklimas beizutragen</li> </ul>  | 0<br>-           |
| Landschaft            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von einzelnen prägenden Gehölzen, Kompensationspflanzungen auf dem Grundstück geplant</li> </ul>  | -                |
| Kultur- und Sachgüter | <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Auswirkungen zu erwarten</li> </ul>   | 0                |
| Wechselwirkung        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• es kommt zu keiner zusätzlichen Flächenversiegelung</li> <li>• Plangebiet kann allgemein durch die Überprägung nicht als sensibel betrachtet werden und ist für die Schutzgüter untereinander wenig bedeutend</li> <li>• es finden keine negativen Erscheinungen und Beeinflussungen auf die derzeit vorherrschende Natur- und Umweltsituation statt</li> </ul> | ++<br>0<br>0     |

++ sehr positiv / + positiv / - negativ / 0 neutral

Schlussfolgernd ist festzustellen, dass aufgrund der Vornutzung das Plangebiet insgesamt für alle Schutzgüter eine eher geringe bis mittlere Bedeutung hat. Gleiches gilt in Bezug auf die Empfindlichkeit bezüglich äußerer Einwirkungen.

## 2.2 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung/Nichtdurchführung der Planung

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

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten einige Gehölze auf dem Gelände erhalten bleiben. Auch die Gebäude als potenzielle Lebensräume für Avifauna und Fledermäuse blieben erhalten. Der Verfall der Gebäude würde jedoch weiter voranschreiten, die Sukzession sich weiter ausbreiten. Eine erhebliche Verbesserung oder Verschlechterung des ökologischen Zustandes wäre somit auch ohne die Planung nicht zu erwarten.

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

Konkrete Maßnahmenfestsetzungen für den zu ändernden Bereich erfolgen in der verbindlichen Bauleitplanung.

Demzufolge werden die Maßnahmen auch im Umweltbericht des im Parallelverfahren aufgestellten B-Plans Nr. 112.1 der Stadt Halle (Saale) „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ dargestellt, begründet und bewertet. Das Maßnahmenkonzept umfasst zwar Maßnahmen zum Artenschutz sowie Maßnahmen zur Eingriffsbewältigung, aber bezogen auf die Änderung des FNP sind keine Maßnahmen notwendig.

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass durch die geplante Änderung im Gebiet der Stadt Halle (Saale) keine erhebliche Beeinflussung der vorhandenen Umweltmerkmale eintreten werden.

## **2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Mit dem Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Oktober 2013 wurde die Stadtverwaltung beauftragt zu prüfen, ob und welche Standorte im Bereich der Ortslagen Ammendorf, Radewell und Osendorf für die qualitative und quantitative Verbesserung der Nahversorgung gemessen an den Kriterien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gegebenenfalls auch als Nahversorgungszentrum in Frage kommen.

Da es sich um Nahversorgung handeln soll, kann nur ein Standort in dem zu betrachtenden Einzugsgebiet im halleschen Südosten in Frage kommen. Die Verteilung der Bevölkerung und die Einzelhandelsstruktur in dem Gebiet legen nahe, dass ein Nahversorgungszentrum in der bevölkerungsstärksten Ortslage, also in Ammendorf, liegen sollte, möglichst gut erschlossen und erreichbar für die Einwohner auch der anderen Ortslagen. Damit kommt ein Standort an der Merseburger Straße als der Haupteinfallstraße in Frage.

Von drei untersuchten Standorten hat sich der aufgrund seiner integrierten Lage prioritär dafür in Betracht kommende Ortskern von Ammendorf als wenig geeignet erwiesen, da die für die Entwicklung notwendigen Flächen, z. B. für die Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarktes, nicht vorhanden bzw. nicht ausreichend und schwer mobilisierbar sind. Zudem ist die Erschließung für den Kunden- und Lieferverkehr problematisch. Ohne einen größeren Magnetbetrieb aber kann der gewünschte Effekt, die Verbesserung der Nahversorgungssituation nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ (Vollversorger), nicht erreicht werden.

Die beiden anderen betrachteten Standorte an der Merseburger Straße sind diesbezüglich wesentlich geeigneter. Obwohl nicht unmittelbar in der Ortsmitte gelegen, sind die Standorte bezogen auf den Einzugsbereich sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar, auch aus Osendorf und Radewell. Sie verfügen über ausreichend Flächen für eine Entwicklung zu einem Nahversorgungszentrum für die Einwohner in dem Stadtbereich. Hinzu kommen die Pendler auf der Merseburger Straße, durch die Streuumsätze generiert werden können.

Als zentraler Versorgungsbereich sind die beiden Standorte an der Merseburger Straße gleichermaßen geeignet. Deshalb wurde der mit Einzelhandelseinrichtungen bereits belegte Bereich auf der westlichen Seite der Merseburger Straße und das Gelände des ehemaligen Straßenbahndepots auf der östlichen Seite der Merseburger Straße als potenzielle Erweiterungsfläche im Einzelhandels- und Zentrenkonzept insgesamt als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums ausgewiesen (siehe Anlage 2 der Begründung).

Planungsalternativen hinsichtlich der Bebauung mit ergänzenden Einzelhandelsbetrieben gibt es basierend auf der vom Stadtrat beschlossenen Abgrenzung des Nahversorgungszentrums nicht. Erweiterungsmöglichkeiten bietet nur noch der Teil des Nahversorgungszentrums auf der Ostseite der Merseburger Straße. Es handelt sich, wie bereits ausgeführt, um ein brach liegendes Gewerbegrundstück, das bereits vor der Nutzungsaufgabe einer jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung unterlag. Daher sind zahlreiche Vorbelastungen zu verzeichnen. Insbesondere ist im Hinblick auf Standortalternativen die vollständige anthro-

pogene Überprägung des Bodens zu nennen. Es ist kein natürlich gewachsener Boden mehr anzutreffen.

Durch die Nachnutzung kann ein städtebaulicher Missstand, das seit Jahren leerstehende und allmählich verfallende ehemalige Straßenbahndepot, beseitigt werden. Mit einem Neubau an dem Standort, gegebenenfalls unter Einbeziehung bestehender Gebäudeteile, kann somit ein Beitrag zur Aufwertung des Stadteingangsbereichs Ammendorf geleistet werden.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Beschreibung der technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

Angemessen an die Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgte die Bewertung verbal-argumentativ.

Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer vertiefenden Untersuchung einzelner Aspekte ergeben.

Es liegen ausreichend umweltbezogene und für das Vorhaben relevante Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen.

Bei der Bearbeitung sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Das Vorhaben befindet sich im kampfmittelbelasteten Bereich (ehern. Bombenabwurfgebiet). In diesem Gebiet sind somit Funde von Kampfmitteln, insbesondere von Bombenblindgängern, möglich. Vor der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen sind die Flächen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder ein geeignetes Privatunternehmen überprüfen zu lassen.

Bei erdeingreifenden Maßnahmen ist mindestens 16 Wochen vor Beginn ein Antrag an die Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Süd; 06110 Halle, Merseburger Str. 06 als zuständige Gefahrenabwehrbehörde zu stellen, um die weitere Verfahrensweise abzustimmen.

#### **3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Das Überwachen bzw. Monitoring findet auf der Ebene des B-Plans statt. Hierzu wird auf den Umweltbericht zum B-Plan Nr. 112.1 der Stadt Halle (Saale) „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ verwiesen.

#### **3.3 Zusammenfassung**

Durch die Änderung des FNP für das Nahversorgungszentrum Ammendorf an der Merseburger Straße werden die Rahmenbedingungen für neue Ansiedlungen großflächigen Einzelhandels mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß der Halleschen Sortimentsliste im Stadtteil Ammendorf geschaffen.

Die vorgesehene Fläche ist weitestgehend bebaut und liegt seit der Aufgabe der Nutzung als Straßenbahndepot im Wesentlichen brach. Durch das Vorhaben werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Demzufolge bleiben weitere Verdichtungen des Bodens aus.

Da sich im Geltungsbereich der Änderung potenzielle Lebensräume von Tieren (Avifauna, Fledermäuse) befinden, erfolgen im Rahmen der Aufstellung des B-Planes spezielle artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von hier potenziell vorkommenden Arten.

Eine negative Beeinflussung des Menschen, des Klimas und der Luft, z. B. durch Emissionen, ist nicht zu erwarten.

Die Zunahme des Kfz-Verkehrs um ca. 1.000 KFZ/24h wird bei im Bestand täglich ca. 18.000 – 19.000 Kfz/24h auf der Merseburger Straße nicht als erheblich bewertet.

Die Planänderung ist nicht mit erheblichen Auswirkungen für Natur und Umwelt verbunden.

#### **4. Quellenangaben**

Akustik Rosenheinrich und Harnisch GbR: Schalltechnisches Gutachten vom 26.10.2015

Busse, Dirnberger, Pröbstl-Haider, Schmid (2013): Die Umweltprüfung in der Gemeinde, 2. Auflage.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) (2013).

Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) (1998).

GEOTECH Ingenieurbüro für Geotechnik (2003): Historische Recherche und Orientierende Untersuchung des Altstandortes "Merseburger Str. 401" in Halle (Saale). 1. und 2. Teilbericht. Unveröff. Gutachten im Auftrag der Stadt Halle (Saale).

Landschaftsplan der Stadt Halle (Saale) - Vorentwurf (1994).

Landschaftsplan der Stadt Halle (Saale), Schutzgut, Klima, Luft (2006).

Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt (1994).

SVU Dresden Planungsbüro Dr. Ditmar Hunger (2015): Verkehrsuntersuchung Neubau Einkaufsmarkt Merseburger Straße in Halle (Saale). Unveröff. Gutachten im Auftrag der Primus Fünfte Immoinvest Berlin GmbH.

## Anlage 1 - Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept



-  Zentraler Versorgungsbereich
- Einzelhandel / Leerstand**
-  Einzelhandelsbetrieb

Quelle:  
Darstellung Junker & Kruse auf Basis der digitalen Stadtgrundkarte. Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale), FB Planen, Abt. Stadtvermessung