

# LUTHERSTADT EISLEBEN

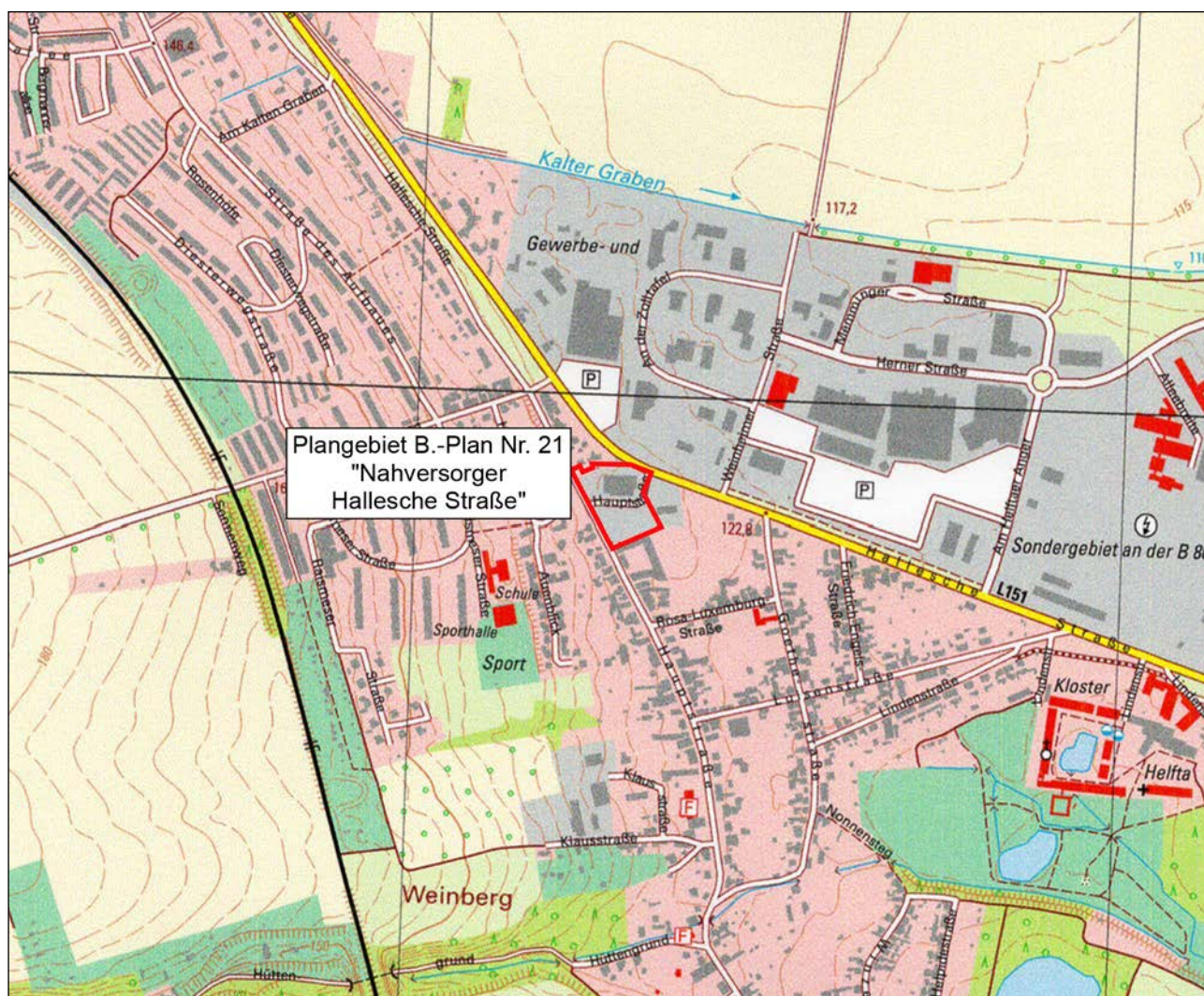
Landkreis Mansfeld-Südharz/Sachsen-Anhalt



## Bebauungsplan Nr. 21 „Nahversorger Hallesche Straße“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurf Oktober 2019

Übersichtsplan oh. M.



Der Bebauungsplan wurde im Auftrag der  
Lutherstadt Eisleben bearbeitet von:

**TEPE** Wolfsangerstr. 90 34125 Kassel  
Tel. 0561/987988-0 Fax -11  
Albrechtstraße 22 99092 Erfurt  
Tel. 0361/74671-74 Fax -75  
info@planungsbuero-tepe.de

- landschafts-
- städtebau-
- architektur



# 1 Anlass und Zielstellung

Die ALDI GmbH & Co. Kommanditgesellschaft Nohra betreibt bereits seit vielen Jahren im südöstlichen Teil der Lutherstadt Eisleben einen Discount-Lebensmittelmarkt. Die ALDI-Filiale liegt an der Halleschen Straße im Ortsteil Helfta und besitzt hier eine wichtige Grundversorgungsfunktion. Der ALDI-Markt weist zur Zeit eine Verkaufsfläche von ca. 720 m<sup>2</sup> auf. Im Zuge einer Attraktivierung der Filiale will die ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG diesen Markt abrechen und durch einen architektonisch und baustrukturell aktualisierten, dem Stand der Technik angepassten Neubau ersetzen. Dabei soll die Verkaufsfläche des Marktes von 720 m<sup>2</sup> auf 1.267 m<sup>2</sup> vergrößert werden. Sie erreicht damit das kennzeichnende Merkmal großflächiger Einzelhandelsbetriebe, welches nach der geltenden Rechtsprechung (vgl. BVerwG, Urt. v. 24.11.2005 - 4 C 10.04 und 4 C 1687) bei Betrieben mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche regelmäßig als erfüllt anzusehen ist.

Die Lutherstadt Eisleben will mit diesem Bebauungsplan die oben geschilderte Umstrukturierung ermöglichen und den Geltungsbereich dementsprechend als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt“ festsetzen. Zugleich soll dabei die zulässige Verkaufsfläche auf maximal 1.267 m<sup>2</sup> begrenzt werden.

Aufgrund dieser Ziele und der Tatsache, dass durch den Bebauungsplan hinsichtlich der Baumasse keine bisher unzulässige Bebauung zugelassen werden soll, sondern lediglich eine Änderung bzw. planungsrechtliche Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung erfolgt sowie die zulässige Grundfläche in jedem Fall weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, werden die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als gegeben angesehen. Daher wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Darüber hinaus gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe aufgrund dieser Bebauungsplanung als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass im Rahmen dieser Planung keine Eingriffs-/Ausgleichsplanung durchgeführt wird.

# 2 Geltungsbereich und Planungsvoraussetzungen

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück an der Halleschen Straße 224 c. Er beinhaltet einen Teil des Flurstücks 7/2, sowie die Flurstücke 449 und 451 in der Flur 21 der Gemarkung Helfta. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,77 ha.

Die Lutherstadt Eisleben wird im **Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle** als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Stadt liegt im Ländlichen Raum außerhalb des Verdichtungsraumes mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen. Für eine Sicherung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion ist unter anderem eine Konzentration des großflächigen Einzelhandels in zentralen Orten höherer Stufe (Mittelzentren und Oberzentren) erforderlich. Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplans befindet sich der Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zudem innerhalb der unter Punkt 5.6 Bergbau und Rohstoffgewinnung ausgewiesenen Gebiete zur Sanierung und Entwicklung von Raumfunktionen (5.6.1). Als Gebiet zur Sanierung und Entwicklung von Raumfunktionen wird hier das Mansfelder Kupferschieferbergbaugesamt genannt, dessen ökologisches Gleichgewicht durch gezielte Maßnahmen wieder herzustellen bzw. zu stabilisieren ist. Weiterhin sollen allgemein erforderliche Maßnahmen zur Sanierung der durch bergbauliche Tätigkeit beeinflussten Gebiete vorangetrieben werden. Innerhalb des Plangebietes und seiner unmittel-



baren Umgebung sind jedoch keine Anlagen des Bergbaus vorhanden. Darüber hinaus werden für den Geltungsbereich keine besonders zu berücksichtigenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung formuliert.

Bei der Ausweisung von Flächen für großflächigen Einzelhandel sind außerdem folgende Maßgaben des **Landesentwicklungsplanes (LEP 2010)** von Bedeutung:

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

*Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte sollen*

- 1. mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,*
- 2. städtebaulich integriert werden,*
- 3. eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,*
- 4. mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen erschlossen sein oder zeitgleich erschlossen werden,*
- 5. durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.*

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

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

Zur Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf die Einhaltung der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung hat die BBE Handelsberatung GmbH in Erfurt mit Datum vom 03.06.2019 eine Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des ALDI-Marktes an der Hallesche Straße unter Berücksichtigung der dabei vorgesehenen Verkaufsflächenerweiterung auf 1.267 m<sup>2</sup> vorgelegt.

Zusammenfassend kommt die Auswirkungsanalyse zu folgendem Ergebnis (vgl. Kap. 7, S. 46):

- Die Firma Aldi betreibt bereits langjährig in Eisleben in der Halleschen Straße 224a einen Lebensmittelmarkt, dessen flächenseitige Erweiterung von rd. 720 m<sup>2</sup> auf rd. 1.267 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant ist. Die Erweiterung soll durch einen Ersatzneubau erfolgen, wobei die wesentlichen Standortfaktoren wie die Erreichbarkeit, die Verkehrsanbindung, die Fernwirkung oder die ansprechbare Bevölkerung im Einzugsgebiet bei dem Planvorhaben unverändert bleiben.*
- Der gestiegene Verkaufsflächenbedarf von Aldi resultiert - wie auch bei anderen Lebensmittelmärkten - vor allem aus Gründen der Prozessoptimierung und der Attraktivitätssteigerung und reagiert auf die aktuellen Markterfordernisse des Lebensmittelhandels. Mit der erweiterten Fläche sollen vor allem die innerbetrieblichen Abläufe (u.a. Vereinfachung der Warenbestückung, Vergrößerung der Präsentationsflächen) optimiert werden. Ferner wird die Warenpräsentation im Markt durch breitere Gänge, eine übersichtlichere Produktpräsentation, niedrigere Regalhöhen oder weniger überbaute Bereiche attraktiviert.*



- Die größere Verkaufsfläche des Aldi-Marktes führt nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung, da die Artikelzahl von Aldi bei Food und Non-Food auch nach der Erweiterung nicht wesentlich steigen wird. Mit der Erweiterung des Aldi-Marktes werden an dem Standort tragfähige Angebotsstrukturen geschaffen, so dass das Vorhaben als bestands- und zukunftsichernde Maßnahme für diese Filiale in Eisleben zu werten ist. Im Rahmen der Umstrukturierung soll die zweite Aldi-Filiale in Eisleben - deren Standort deutliche strukturelle Nachteile aufweist - geschlossen werden.
- Der Aldi-Standort an der Halleschen Straße ist – trotz seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit – als wohnortnah einzustufen und stellt räumliche und funktionale Bezüge zu den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen her. In Bezug auf die Lagequalität ist der Standort fußläufig gut aus den angrenzenden Wohnquartieren zu erreichen und leistet einen Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung in Eisleben. Im fußläufigen Nahbereich des Standortes (800 m-Laufweg) leben ca. 2.500 Einwohner, so dass der Markt allein in seinem fußläufigen Nahbereich eine hohe Nachfrage besitzt.
- Der betriebliche Einzugsbereich von Aldi erstreckt sich nach der geplanten Erweiterung über die Stadt Eisleben und vereinzelte umliegende Gemeinden. Der Aldi-Markt kann auf ein Einwohnerpotenzial von ca. 26.100 Personen zurückgreifen, die über ein jährliches Ausgabevolumen für Lebensmittel von ca. 53,2 Mio. EUR verfügen.
- Das aktuelle Lebensmittelangebot wird in Eisleben auf rd. 15.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche abgebildet, so dass sich eine für die Stadtgröße übliche einwohnerbezogene Verkaufsflächendichte von rd. 0,65 m<sup>2</sup> Lebensmittelverkaufsfläche je Einwohner errechnet. Als wichtigste Träger der Grundversorgung fungieren die beiden Verbrauchermärkte Kaufland und REWE-Center sowie sieben Lebensmitteldiscounter (Aldi, Netto Marken-Discount [je 2 Filialen], Lidl, NP, Netto). Dieses Angebot wird durch Spezialanbieter (v.a. Nahrungsmittelhandwerker, SB-Geschäfte, Getränkemarkt) ergänzt, so dass für die Bevölkerung von Eisleben und die Einwohner des Umlands eine attraktive Auswahlvielfalt besteht.
- Der Anteil der Neufäche des Aldi-Marktes (ca. 547 m<sup>2</sup>) liegt bei knapp 4 % der Lebensmittelverkaufsfläche in Eisleben. Auf Grund des marginalen Flächenanteils der Neufäche im Verhältnis zur Bestandsfläche und der gewachsenen Strukturen im örtlichen Lebensmittelhandel ist auch nach der Realisierung der Erweiterungsfläche von dem Fortbestand der Nahversorgungsstrukturen in Eisleben auszugehen. Aus diesem geringen Verhältniswert leitet sich keine Gefährdung der lokalen Bestandsstrukturen ab.

Aufgrund der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse kann davon ausgegangen werden, dass eine Erweiterung der Verkaufsfläche des ALDI-Marktes um ca. 550 m<sup>2</sup> von z. Zt. ca. 720 m<sup>2</sup> auf zukünftig ca. 1.267 m<sup>2</sup> keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Landes- und Regionalplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben wird.

Im **Flächennutzungsplan** der Lutherstadt Eisleben (Flächennutzungsplan 2025 vom 16.05.2013) wird das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt. Damit entspricht die vorgesehene Art der baulichen Nutzung nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, auch bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens und dem Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan in diesem Teilbereich im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a (2) Nr. 2 BauGB).

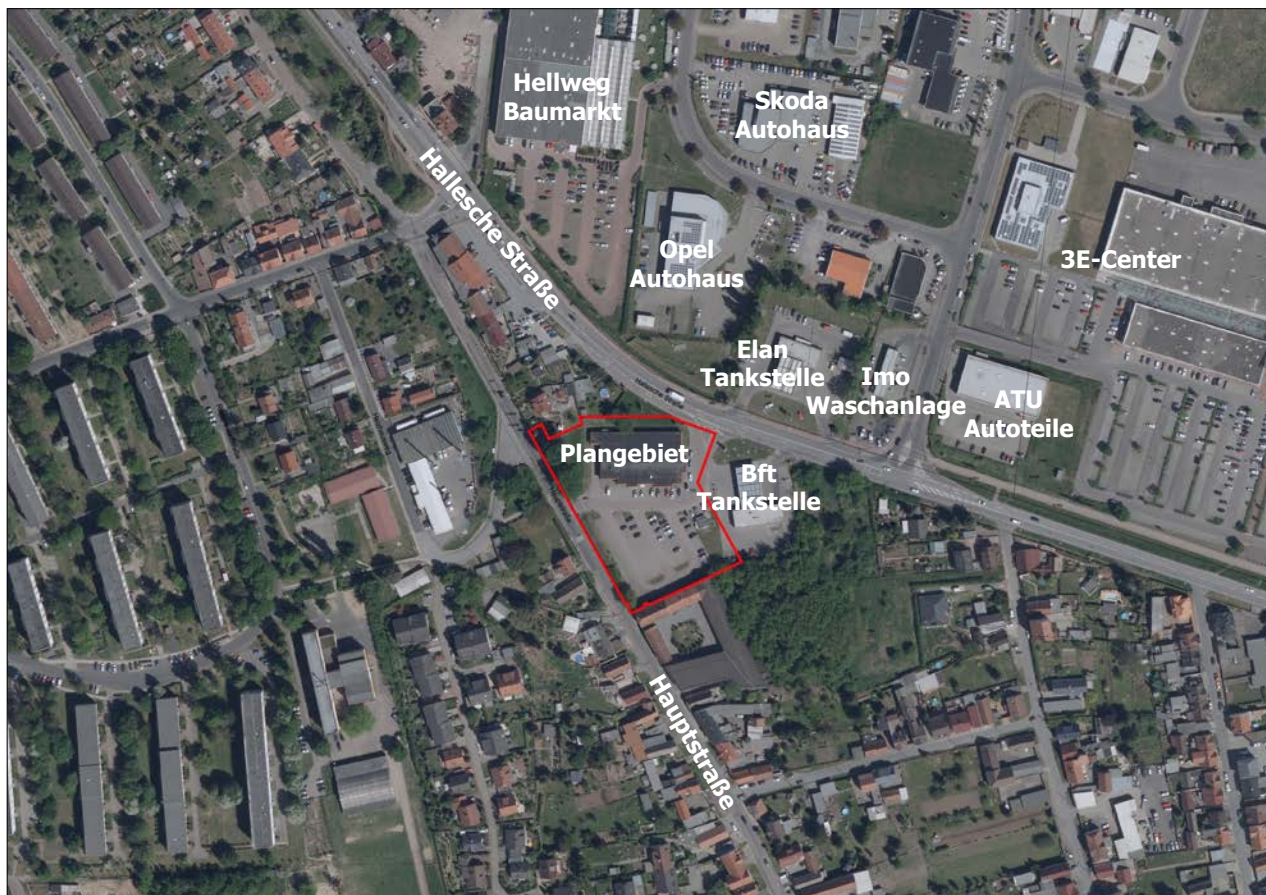


### 3 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich südöstlich der Innenstadt von Eisleben im Ortsteil Helfta. Das Plangebiet liegt zwischen der Halleschen Straße und der Hauptstraße. Im Norden wird das Plangebiet durch die Hallesche Straße begrenzt. Der gewerbliche Bereich nordöstlich der Halleschen Straße ist durch zahlreiche Betriebe des KFZ-Handels/-Handwerk/-Service, mehrere Tankstellen, großflächige Einzelhandelsbetriebe (AWG Mode Center, Dänisches Bettenlager, dm-Drogeriemarkt, Fressnapf, Hagebaumarkt, Hellweg-Baumarkt, REWE) sowie Betriebe der Systemgastronomie (Mc Donald's, Burger King) geprägt und reicht bis an den östlichen Ortsrand Helftas heran (Unterrissdorfer Straße).

Das unmittelbare Umfeld des Geltungsbereiches südwestlich der Halleschen Straße ist im Südosten, Süden, Westen und Nordwesten durch Wohnbebauung geprägt. Dabei handelt es sich im Süden und Südosten überwiegend um ein- bis zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser, während die Wohnbebauung im Westen und Nordwesten vor allem durch vier- bis fünfgeschossige Zeilenbauten geprägt wird.

Aufgrund seiner Lage an der Halleschen Straße zeichnet sich der Geltungsbereich durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit für alle Verkehrsarten einschließlich des ÖPNV aus (Haltestellen in der Halleschen Straße und in der Hauptstraße). Die Hallesche Straße ist als Landesstraße (L 151) ausgewiesen und verbindet den Standort direkt mit der Kernstadt. Darüber hinaus dient sie als leistungsfähige Verkehrsachse zu den Eislebener Ortsteilen. Durch ihre Anbindung an die Bundesstraßen B 80 und B 180 ist der Ortsteil Helfta zudem unmittelbar mit dem überregionalen Straßennetz verbunden.



Kartengrundlage Auszug ALK/Luftbild 2018/Geltungsbereich



## 4 Planungskonzept

Grundlage für den Bebauungsplan ist die Entwurfsplanung des Architekturbüros Budszuhn und Kummer, Erfurt, das im Auftrag der ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG die Vorhabensplanung übernommen hat (vgl. nachfolgende Abbildung).



Entsprechend dieser Entwurfsplanung ist im Geltungsbereich der Neubau eines eingeschossigen Discountmarktes mit 1.267 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen. Nach dem Abbruch des bisherigen Marktes wird der Standort des Gebäudes an die Hauptstraße verschoben; die Längsachse des geplanten Gebäudes verläuft nunmehr parallel zur Hauptstraße. Der Eingangsbereich befindet sich auf der nördlichen, den Stellplatzflächen zugewandten Seite. Der Discountmarkt ist als eingeschossiges Flachdachgebäude mit einer Höhe von maximal 6,0 m über Oberkante Fußbodenhöhe geplant. Die Anlieferung befindet sich an der Südseite des Gebäudes; die Zufahrt erfolgt über die Fahrgassen des PKW-Parkplatzes.

Im nördlichen und westlichen Teil des Plangebietes ist der Bau eines dem Discountmarkt zugeordneten PKW-Parkplatzes mit 99 Stellplätzen vorgesehen, von denen 4 Stellplätze in unmittelbarer Nachbarschaft des Markteingangs als Behindertenparkplätze ausgebildet werden. Die Ein- und Ausfahrt zum Kunden-Parkplatz erfolgt wie bereits im Bestand sowohl von der Hauptstraße als auch von der Halleschen Straße aus.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist versorgungstechnisch vollständig erschlossen. Hinsichtlich der Wasserver- und Entsorgung sowie der Telekommunikation und Energieversorgung ist wie bisher ein Anschluss des geplanten Vorhabens an die in den anliegenden Straßen vorhandenen Leitungen möglich.



## 5 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der nicht zu erwartenden Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung (vgl. Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt, vom 03.06.2019) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel - Lebensmittelmarkt im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Entsprechend des geplanten ALDI-Marktes wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf gerundet 1.300 m<sup>2</sup> begrenzt. Die Aufrundung erfolgt, damit sich im Zuge der Realisierung des Marktes ergebende geringfügige Abweichungen/Änderungen nicht zu einer Unzulässigkeit des Vorhabens führen.

Als Eigenschaft der im Sondergebiet zulässigen Nutzung wird außerdem zum Schutz der schutzbedürftigen Bebauung in der Nachbarschaft (Immissionsorte 01 - 05) vor Beeinträchtigungen durch Lärm entsprechend der Ergebnisse der „Schalltechnischen Untersuchung, Projekt-Nr.: 5302“ des Ingenieurbüros goritzka akustik, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Handelsplatz 1 in 04319 Leipzig, vom 22.05.2019 (vgl. Anhang der Begründung) die Öffnungszeiten des ALDI-Marktes auf den Zeitraum zwischen 6:30 Uhr und 21:30 Uhr eingeschränkt sowie eine Warenanlieferung in der Nachtzeit, also in dem Zeitraum zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ausgeschlossen. Außerdem sind zur Vermeidung unzulässiger Schallemissionen ausschließlich Asphaltoberflächen und/oder schalltechnisch gleichwertige Beläge für die Fahrgassen im Bereich des PKW-Parkplatzes sowie der Anlieferung zu verwenden. Darüber hinaus muss das Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate entsprechend des Standes der Technik einzeltonfrei sein und es sind die in Tabelle 15 (S. 18 der schalltechnischen Untersuchung) ausgewiesenen Schalleistungspegel ( $L_{WA}$ ) der Lüftungsanlagen einzuhalten.

Um eine Nutzung erneuerbaren Energien für den Eigenbedarf des Marktes zu ermöglichen, werden darüber hinaus thermische und stromerzeugende Solaranlagen im Sondergebiet zugelassen, die jedoch nur an und auf Gebäuden errichtet werden dürfen. Photovoltaikfreiflächenanlagen sind somit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maße der baulichen Nutzung sind die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Baumassenzahl (BMZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (FH Firsthöhe) vorgesehen. Die Grundflächenzahl ist dabei so bemessen, dass sowohl das geplante Gebäude als auch die geplanten Stellplätze und ihre Einfahrten bei Anwendung der Regelungen gemäß §§ 17 und 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,8 zugelassen werden können. Mit einer Baumassenzahl von 2,0, der Zulässigkeit lediglich eines Vollgeschosses sowie einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 7,0 m bezogen auf eine Höhe von 126,50 m über NHN ist zudem in Verbindung mit den Baugrenzen die Kubatur des zulässigen Baukörpers ausreichend genau bestimmt. Dabei darf die festgesetzte Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile sowie für den Betrieb der Einzelhandelseinrichtung technisch notwendige Dachaufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden.

### 5.3 Bauweise und überbaubare Flächen

Die Lage der Baugrenzen orientiert sich eng an dem geplanten Gebäude. Die zulässige Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichend festgesetzt, da die Länge des geplanten Baukörpers mehr als 50 m betragen wird. Gleichwohl sollen aber die erforderlichen Grenzabstände eingehalten werden.



## 5.4 Flächen für Stellplätze mit Ihren Einfahrten

Stellplätze und ihre Einfahrten sind ausschließlich im Bereich der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der für Stellplätze und Einfahrten gewidmeten Flächen zulässig. Die im Bebauungsplan vorgenommene Abgrenzung dieser Flächen orientiert sich ebenfalls eng an den für diese Nutzungen geplanten Flächen. Im Einfahrtsbereich an der Halleschen Straße sind die gemäß der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) freizuhaltenen Sichtdreiecke zu beachten.

Dem Einfahrtsbereich an der Halleschen Straße vorgelagert wird im Bebauungsplan (außerhalb des Geltungsbereiches) zudem eine geänderte Verkehrsführung für eine optimierte Verkehrsanbindung des Marktstandortes dargestellt. Hierzu hat das Büro Uhlig und Wehling, Beratende Ingenieure Straßenbau - Tiefbau - Verkehrstechnik, Leipziger Straße 27 in 09648 Mittweida, mit Gutachten vom 21.12.2018 nachgewiesen, dass auch durch die Einrichtung eines Linksabbiegers für den Verkehr aus östlicher Richtung zum Marktstandort *„ausreichende Verkehrsqualitäten erreicht werden. Die zusätzlichen Verkehre zum ALDI-Markt führen zu geringen Reduzierungen der Leistungsfähigkeit an den Anbindepunkten. Am signalisierten Knotenpunkt Hallesche Straße/ Sonnenweg verbessert sich die Situation in der südlichen Zufahrt der Halleschen Straße geringfügig gegenüber dem Bestand.“*

*An der Einmündung Hallesche Straße/ ALDI-Markt ist aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Linksabbiegespur einzuordnen. Dazu kann die vorhandene Linksabbiegespur in die Weinheimer Straße gekürzt werden. Der Abstand zwischen Zufahrt zum ALDI und Weinheimer Straße reicht aus, um regelgerechte Linksabbiegespuren einschließlich Verziehungslängen an beiden Einmündungen anzuordnen. Im Bereich der Zufahrten von ALDI und der Tankstelle werden bauliche Eingriffe erforderlich.*

*Durch das Zulassen der Linksabbieger in der Halleschen Straße entfallen für diese Verkehre die Umwege über den signalisierten Knotenpunkt Hallesche Straße/ Sonnenweg und die Hauptstraße. Dadurch reduziert sich der hoch belastete Linksabbiegerstrom an der Lichtsignalanlage.*

*In den Verkehrszählungen und Beobachtungen vor Ort wurde festgestellt, dass Verkehrsteilnehmer von der Hauptstraße zur Halleschen Straße über das Gelände des ALDI-Marktes „abkürzen“. Mit Zulassen des Linksabbiegens von der Halleschen Straße werden auch gebietsfremde Verkehre erwartet, die von der Halleschen Straße zur Hauptstraße durchfahren. In der Untersuchung wurden diese Verkehre analog zu den Beobachtungen für die Gegenrichtung berücksichtigt. Die Auswirkung auf die Leistungsfähigkeit der Zufahrten ist gering.*

*Mit Anordnung einer Linksabbiegespur wird eine leistungsfähige und verkehrssichere Führung der Linksabbieger von der Halleschen Straße zum ALDI-Markt gewährleistet.“*

(vgl. S. 15, Uhlig und Wehling, Mittweida, ALDI Markt VST 72 Lutherstadt Eisleben, Hallesche Str. 224c, Verkehrstechnische Untersuchung zur Verkehrsanbindung, Dezember 2018)

## 5.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nicht überbaubaren und nicht für Stellplätze und ihre Einfahrten gewidmeten Flächen sind als sich in ihre Umgebung einfügende Grünflächen gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer als solche zu erhalten. Sie werden deshalb gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Im Einfahrtsbereich an der Halleschen Straße sind die gemäß der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) freizuhaltenen Sichtdreiecke zu beachten. Bewuchs im Bereich der Sichtfelder darf eine Höhe von 0,8 m über der maßgeblichen Fahrbahnoberfläche nicht überschreiten.





## 6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 6.1 Werbeanlagen

Die Regelungen für die Errichtung von Werbeanlagen gliedern sich in zwei Sachverhalte: Werbeanlagen an Gebäuden, die keine eigenständige bauliche Anlage sind, sowie Werbeanlagen als eigenständige bauliche Anlage innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die hier als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden können.

Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer Höhe von 7,00 m über der festgesetzten Bezugshöhe von 126,50 m ü. NHN zulässig. Diese Höhe entspricht der aufgrund der Festsetzungen maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe). Damit wird gewährleistet, dass die gestalterische Wirkung der Gebäudekubatur nicht durch Werbeanlagen beeinträchtigt wird.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zudem zwei freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylone) für die Aufnahme eines Hinweises auf den im Sondergebiet ansässigen Einzelhandelsbetrieb bis zu einer maximalen Höhe von 7,5 m über der festgesetzten Bezugshöhe von 126,50 m ü. NHN zulässig. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Halleschen Straße und auf der Hauptstraße darf durch diese Anlagen nicht beeinträchtigt werden.



## 7. Allgemeine Vorprüfung einer UVP-Pflicht gemäß § 7 UVPG

Aufgrund des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) ist es gemäß § 7 (1) UVPG i.V.m. Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6 der Anlage 1 zum UVPG erforderlich, für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Nahversorger Hallesche Straße“ eine allgemeine Vorprüfung (§ 7 UVPG) über die eventuell bestehende Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Der gemäß Anlage 1 zum UVPG für die Erforderlichkeit der Vorprüfung maßgebliche Sachverhalt ergibt sich aus dem Umfang der Verkaufsfläche (VK) von 1.267 m<sup>2</sup>, die entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden sollen. Die Vorprüfung erfolgt entsprechend der in Anlage 3 zum UVPG genannten Kriterien.

### 7.1 Merkmale der Bebauungsplanung

#### 7.1.1 Größe des Vorhabens (Anlage 3 Nr. 1.1 UVPG)

Der vorhandene ALDI-Markt an der Halleschen Straße weist zur Zeit eine Verkaufsfläche von ca. 720 m<sup>2</sup> auf. Im Zuge einer Attraktivierung der Filiale soll dieser Markt abgebrochen und durch einen architektonisch und baustrukturell aktualisierten, dem Stand der Technik angepassten Neubau auf demselben Grundstück ersetzt werden. Hinsichtlich der Baumasse sowie der sonstigen Maße der baulichen Nutzung wird durch den Bebauungsplan dabei keine bisher unzulässige Bebauung zugelassen, sondern lediglich eine Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Jedoch soll die Verkaufsfläche des Marktes von 720 m<sup>2</sup> auf 1.267 m<sup>2</sup> vergrößert werden. Sie erreicht damit das kennzeichnende Merkmal großflächiger Einzelhandelsbetriebe, welches bei Betrieben mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche regelmäßig als erfüllt anzusehen ist.

Die Lutherstadt Eisleben will mit diesem Bebauungsplan die oben geschilderte Umstrukturierung ermöglichen und den Geltungsbereich dementsprechend als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt“ festsetzen. Zugleich soll dabei die zulässige Verkaufsfläche auf maximal 1.300 m<sup>2</sup> begrenzt werden.

#### 7.1.2 Zusammenwirken mit anderen Vorhaben (Anlage 3 Nr. 1.2 UVPG)

Eine Kumulationswirkung mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten ist im Hinblick auf die o.g. Merkmale nicht zu erwarten.

#### 7.1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere von Flächen, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Anlage 3 Nr. 1.3 UVPG)

Das Plangebiet bzw. der Standort des Vorhabens befindet sich im Zusammenhang der bebauten Ortsteile und wird bereits heute entsprechend der Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) baulich genutzt. Durch den Bebauungsplan werden keine dem widersprechenden Regelungen festgesetzt; die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung liegen unterhalb der in § 17 BauNVO definierten Höchstwerte für Sondergebiete.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.



Geschützte Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund der bereits heute überwiegend bebauten bzw. versiegelten Flächen mit wenigen Grünflächen und einigen wenigen Laubgehölzen sowie der unmittelbar benachbarten Siedlungsstruktur nicht vorhanden.

Dementsprechend ist im Plangebiet das Vorhandensein bzw. die Entwicklung einer biologischen Vielfalt lage- und ausstattungsbedingt (schwach strukturierte, einheitliche Biotope sehr geringer Größe, Barrierewirkung angrenzender Verkehrsstrassen, etc.) nicht zu erwarten.

Aufgrund des Bebauungsplanes ist im Verhältnis zur bereits zulässigen Bebauung und Nutzung des Gebietes nicht mit zusätzlichen und/oder neuen Beeinträchtigungen zu rechnen.

#### 7.1.4 Abfallerzeugung (Anlage 3 Nr. 1.4 UVPG)

Durch das geplante Vorhaben werden im Plangebiet keine außerordentlichen Abfälle erzeugt. Es ist davon auszugehen, dass anfallende Abfälle nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sowie den geltenden Satzungen des EAW Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Mansfeld-Südharz behandelt und entsorgt werden.

#### 7.1.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen (Anlage 3 Nr. 1.5 UVPG)

Aus dem Abbruch und dem Neubau des ALDI-Marktes auf demselben Grundstück sowie der Vergrößerung der Verkaufsflächen in Verbindung mit der Widmung als Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO ergeben sich keine Konflikte im Hinblick auf benachbart vorhandene bzw. zulässige Nutzungen. Durch die Beschränkung der Öffnungszeiten, die Unzulässigkeit von Anlieferungen während der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr, die verbindlichen Vorgaben für die Herstellung der Oberflächen im Bereich der Fahrgassen sowie die Maßgaben für das Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate und die höchstzulässigen Schallleistungspegel der Lüftungsanlagen wird gewährleistet, dass es nicht zu Beeinträchtigungen von schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebietes kommt.

#### 7.1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen (Anlage 3 Nr. 1.6 UVPG)

Mit der im Plangebiet vorgesehenen Nutzung sind keine außerordentlichen Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen verbunden, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:

- verwendete Stoffe und Technologien sowie
- die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen des § 3 (5a) des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

#### 7.1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit (Anlage 3 Nr. 1.7 UVPG)

Mit der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen Nutzung sind keine außerordentlichen Risiken für die menschliche Gesundheit z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft verbunden.



## 7.2 Standort der Bebauungsplanung

### 7.2.1 Aktuelle Nutzung des Gebietes (Anlage 3 Nr. 2.1 UVPG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile südöstlich der Eislebener Innenstadt zwischen der Hauptstraße und der Halleschen Straße. Er umfasst das Grundstück an der Halleschen Straße 224 c und beinhaltet einen Teil des Flurstücks 7/2, sowie die Flurstücke 449 und 451 in der Flur 21 der Gemarkung Helfta. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,77 ha. Das Plangebiet wird bereits seit vielen Jahren als Standort eines ALDI-Marktes baulich genutzt.

### 7.2.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen (Anlage 3 Nr. 2.2 UVPG)

#### Flächen

Das Plangebiet befindet sich im Zusammenhang der bebauten Ortsteile und wird bereits heute entsprechend der Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) baulich genutzt. Bisher unbebaute Grün- oder Freiflächen werden nicht beansprucht.

#### Boden

Aufgrund der bisherigen baulichen Nutzung ist für das Plangebiet von einer veränderten Bestandsituation im Hinblick auf den natürlicherweise an diesem Standort vorkommenden Bodentypus auszugehen. Durch Bebauung und sonstige Versiegelungen ist im Plangebiet mit Ausnahme der randlichen Grünflächen kein natürlich anstehender Boden mehr zu erwarten. Dabei sind insbesondere in den Versiegelungsbereichen die Bodenfunktionen weitgehend zum Erliegen gekommen. Insgesamt besitzt das Plangebiet somit für das Schutzgut Boden sowie die Ausprägung der Bodenfunktionen lediglich nachrangige Bedeutung.

#### Wasser

Im Hinblick auf die natürlichen hydrogeologische Voraussetzungen des Standortes ist für das Plangebiet aufgrund der bisherigen baulichen Nutzung von einer veränderten Bestandssituation auszugehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt zudem keine Relevanz für nutzbare Grundwasservorkommen und befindet sich nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten und/oder Heilquellenschutzgebieten. Dementsprechend ist für die das Grundwasser betreffenden Funktionen lediglich von einer nachrangigen Wertigkeit auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

#### Klima

Das Plangebiet ist durch ein hohes Maß anthropogener Überformung, einer nahezu flächendeckenden gewerblichen Nutzung, einen hohen Versiegelungsgrad sowie verkehrs- und nutzungsbedingte Immissionsbelastungen gekennzeichnet. Da zudem innerhalb des Plangebietes keine thermische, lufthygienische oder klimatische Ausgleichsfunktionen durch Kaltluftentstehungs-, Waldflächen und/oder Kaltluftabflussbahnen vorhanden sind, weist es hinsichtlich der Klimafunktionen lediglich nachrangige Bedeutung auf.

#### Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet ist durch ein hohes Maß an Versiegelung mit kaum ausgeprägten Saumstrukturen charakterisiert. Durch die Lage des Plangebietes innerhalb des durch Bebauung, Versiegelung und geringem Grünflächenanteil geprägten, städtischen Siedlungsraumes wird zudem die Qualität des Gebietes für Pflanzen und Tiere als gering- bis sehr geringwertig eingestuft. Höherwertige, natur-



nahe Lebensräume sind nicht vorhanden. Aufgrund der geringen Größe und Ausstattung bilden die Grünflächen des Plangebietes lediglich einen floristisch-faunistischen Lebensraum von nachrangiger Bedeutung.

#### Landschaft

Als Teil der im südöstlichen Teil Eislebens gelegenen Siedlungsflächen, die insbesondere durch die Gewerbe- und Sondergebiete nördlich der Halleschen Straße sowie durch die südlich und westlich benachbarte Wohnbebauung gebildet werden ist das Plangebiet intensiv durch anthropogen überformte Strukturen bei einem nur sehr geringen Maß an Naturnähe ohne naturraumtypische Einzel-elemente gekennzeichnet. Daher wird das Plangebiet in Bezug auf die Eigenart des Landschafts-raumes sowie aufgrund seiner Lage, seiner geringen Vielfalt, Schönheit und Eigenart als sehr geringwertig eingestuft.

#### Biologische Vielfalt

Die bereits lange andauernde bauliche Nutzung des Plangebietes, die Auswirkungen der angrenzend vorhandenen, als Barrieren mit Zerschneidungseffekt wirkenden Verkehrswege und Siedlungsflächen sowie nicht vorhandene Biotopvernetzungsstrukturen für mögliche Wechselbeziehungen faunistischer Populationen bedingen lediglich eine geringe bis sehr geringe floristische und faunistische Lebensraumqualität. Im Plangebiet ist daher keine biologische Vielfalt zu erwarten. Geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet zudem nicht vorhanden.

#### Untergrund

Nach Informationen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen (LAGB) in Halle (Saale) vom 8.8.2019 liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, in dem vor 1945 bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Das Kupferschieferflöz der Mansfelder Mulde wurde (hier) im Bereich der 5. Sohle in Teufen um ca. 330 m abgebaut (Bergbau ohne Rechtsnachfolger). Auswirkungen der bergbaulichen Tätigkeit: Die großflächigen Senkungen der Tagesoberfläche als Folge des Abbaus sind mit Sicherheit abgeklungen. Maßnahmen zur Verhinderung und Verminderung von Bergschäden: Das Einleiten besonderer Maßnahmen wegen des umgegangenen Bergbaues ist nach Einschätzung des Landesamtes für Geologie und Bergwesen nicht erforderlich. Belange, die das LAGB, Abteilung Bergbau zu vertreten hat, stehen den hier beschriebenen Planungen nicht entgegen.

#### 7.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter (Anlage 3 Nr. 2.3 UVPG)

Weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch in benachbarten Bereichen sind Flächen als Schutzgebiete entsprechend der in Anlage 3 Nr. 2.3.1 bis 2.3.9 und 2.3.11 zum UVPG genannten Kategorien ausgewiesen.

Bezugnehmend auf Anlage 3 Nr. 2.3.10 gilt jedoch die Lutherstadt Eisleben als Zentraler Ort im Sinne des § 2 (2) Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes, da die Lutherstadt Eisleben im Regionalplan für die Planungsregion Halle als Mittelzentrum kategorisiert wird (vgl. auch Kap. 2 der Begründung zum Bebauungsplan).

### 7.3 Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

Im Ergebnis der Beurteilung der Kriterien gemäß Anlage 3 Nr. 1 und 2 UVPG ist davon auszugehen, dass das durch den Bebauungsplan zugelassene Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter haben wird. Eine Betrachtung möglicher Auswirkungen im Sinne der Gesichtspunkte nach Anlage 3 Nr. 3.1 bis 3.7 UVPG ist daher nicht erforderlich.