

## **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung Bebauungsplan Nr. 75.1 Dessauer Platz, SB-Warenhaus**

### **Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Der Aufstellungsbeschluss für das gesamte Plangebiet (Bebauungsplan Nr. 75) wurde am 19. September 2001 gefasst. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 75.1 Dessauer Platz, SB-Warenhaus wird die planungsrechtliche Sicherung zunächst auf den Teilbereich beschränkt, für den konkret Bauvorhaben beabsichtigt sind. Am 26. März 2003 fasste der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) den Beschluss zur öffentlichen Auslegung und am 25. August 2004 den Satzungsbeschluss. Als Folge eines Rechtsstreits zur parallelen Flächennutzungsplanänderung wurde die Änderung erst mit Verfügung des Landesverwaltungsamtes vom 29. März 2007 genehmigt und ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) vom 23. Mai 2007 wirksam. Der Bebauungsplan konnte bis dahin nicht in Kraft treten. Das Planverfahren wurde im Jahr 2007 wieder aufgenommen. Der Bebauungsplan wurde aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Rahmenbedingungen und vorliegender aktueller Gutachten überarbeitet. Aufgrund der erfolgten Novellierung des Baugesetzbuches war es erforderlich, eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Planverfahren konnte aus verschiedenen Gründen nicht wie vorgesehen 2009 abgeschlossen werden. Mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 3. April 2008 (BVerwG, Beschluss vom 03.04.2008 – 4 CN 3.07) ist abermals eine neue Rechtslage entstanden, die eine grundlegende Überarbeitung der Planung erfordert. Das Gericht hat geurteilt, dass sogenannte gebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkungen unzulässig sind. Des Weiteren liegt inzwischen eine modifizierte Planung des Grundstückseigentümers vor, die im aktuellen Planentwurf berücksichtigt wurde.

Das Plangebiet liegt an bedeutsamer Stelle zwischen der kompakt bebauten Innenstadt und den überwiegend von Eigenheimbebauung geprägten nordöstlichen Stadtvierteln. Es ist Schnittpunkt wichtiger städtischer, regionaler und überregionaler Verkehrsverbindungen. Eine bestimmte Entwicklungstendenz ist z. Z. nicht erkennbar. Städtebauliches Ziel sind die Aufwertung des Gebietes durch eine dem Standort am Stadteingang angemessene Bebauung sowie die Erweiterung des überwiegend gewerblich geprägten Nutzungsspektrums. Mit dem geplanten Neubau eines SB-Warenhauses soll dies erreicht werden und damit ein Anstoß für die weitere Entwicklung des Gebietes gegeben werden.

Im Ergebnis eines Gutachtens von 2006 wurde eingeschätzt, dass die geplante Ansiedlung eines SB-Warenhauses dazu beiträgt, Flächen- und Betriebsformdefizite im periodischen Bedarfsbereich abzubauen. Damit verbunden ist auch der Effekt, dass ein Teil der Kaufkraft im periodischen Bedarf zurück gewonnen werden könnte. Die ermittelten Umsatzumlenkungen wurden aus Gutachtersicht als verträglich eingestuft. Bezüglich der ergänzend vorgesehenen Fachmärkte wurde in einem Gutachten von 2008 eingeschätzt, dass vor allem die Variante, deren Hauptnutzer Getränke- und Zoofachmarkt bereits seit langem am Standort ansässig sind, als ökonomisch verträglich einzustufen ist. Da der Gutachter aber im Wesentlichen die Umsatzumverteilungen untersucht hat, die nach jüngerer obergerichtlicher Rechtsprechung allein nicht geeignet sind, den Nachweis zu erbringen, dass schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt nicht zu befürchten sind, wurden ergänzende Analysen seitens der Stadt vorgenommen. Im Ergebnis wird eingeschätzt, dass die untersuchte Größenordnung von 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die primär innenstadtrelevanten Drogerie- und Textilfachmärkte für die halesche Innenstadt nicht verträglich ist. Deshalb erfolgte eine Beschränkung auf maximal 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die eine Verdrängung von entsprechenden Fachmärkten aus der Innenstadt nicht befürchten lässt.

Seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahr 2001 wurde die Planung durch die Stadt kontinuierlich weiterbetrieben. Entsprechend dem zurzeit in Aufstellung befindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept widerspricht diese Planung den Grundsätzen und Zielen des Konzeptes und könnte somit zum heutigen Zeitpunkt nicht veranlasst werden. Die Verwaltung sieht jedoch keine Möglichkeit, die Planung einzustellen, da die vorliegenden Beschlüsse sowie das bisherige stadinterne Handeln dem entgegenstehen und sich daraus ein gewisser Vertrauensschutz für den Investor ableitet.

Die künftige Nutzungsstruktur des Plangebietes hängt wesentlich von der Verbesserung der inneren, aber vor allem von der Verbesserung der Leistungsfähigkeit der äußeren Erschließung ab. Im Zusammenhang mit dem geplanten SB-Warenhaus wurde ein verkehrstechnisches Gutachten erstellt, das einen Ausbau der äußeren Erschließung für erforderlich nachweist und notwendige Ausbaumaßnahmen aufzeigt. Für den vorliegenden Entwurf ist die Aktualität des Gutachtens anhand einer Verkehrsuntersuchung auf der Grundlage von aktuellen Verkehrszählungen geprüft worden. Insgesamt können die Maßnahmen und Empfehlungen des Verkehrsgutachtens für die Umsetzung des Bebauungsplanes übernommen werden. In einem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag wird die Kostenübernahme für die Verbesserung der inneren und äußeren Erschließung bzw. die Übernahme der Erschließungsleistungen durch den Investor geregelt.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde im Jour fixe Familienverträglichkeit am 21. September 2011 vorgestellt. Es wurde festgestellt, dass der Beschluss die Belange der Familienverträglichkeit nicht berührt.

### Anlagen

- Bebauungsplan Nr. 75.1 Dessauer Platz, SB-Warenhaus in der Fassung vom 20. Februar 2012, Planzeichnung
- Bebauungsplan Nr. 75.1 Dessauer Platz, SB-Warenhaus in der Fassung vom 20. Februar 2012, Begründung einschließlich Umweltbericht