

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

Satzungsbeschluss

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. Der Bebauungsplan wurde aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Rahmenbedingungen und vorliegender aktueller Gutachten überarbeitet. Aufgrund der erfolgten Novellierung des Baugesetzbuches war es auch erforderlich, eine Umweltprüfung durchzuführen. Mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 3. April 2008 (BVerwG, Beschluss vom 03.04.2008 – 4 CN 3.07) entstand abermals eine neue Rechtslage, die eine grundlegende Überarbeitung der Planung erforderte. Das Gericht hatte geurteilt, dass sogenannte gebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkungen unzulässig sind. Des Weiteren hatte der Vorhabenträger inzwischen eine modifizierte Planung vorgelegt. Die beschriebenen Änderungen sind in die nunmehr vorliegende Satzungsfassung eingearbeitet worden.

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 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 m² Verkaufsfläche für die primär innenstadtrelevanten Drogerie- und Textilfachmärkte für die hallesche Innenstadt nicht verträglich ist. Deshalb erfolgte eine Beschränkung der Verkaufsfläche, die eine Verdrängung von entsprechenden Fachmärkten aus der Innenstadt nicht befürchten lässt.

In dem derzeit im Entwurf vorliegenden Einzelhandel- und Zentrenkonzept ist das Vorhaben als weitgehend verfestigte Planung im Sinne von Bestand bereits enthalten.

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 verkehrstechni-

sches Gutachten erstellt, das einen Ausbau der äußeren Erschließung für erforderlich nachweist und notwendige Ausbaumaßnahmen aufzeigt. Für die vorliegende Planung 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 Erschließungsvertrag ist die Kostenübernahme für die Verbesserung der inneren und äußeren Erschließung bzw. die Übernahme der Erschließungsleistungen durch den Vorhabenträger geregelt.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat am 25. April 2012 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 75.1 bestätigt und ihn zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 22. Mai 2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom 14. Mai 2012 bis zum 18. Juni 2012 öffentlich ausgelegen. Der Abwägungsbeschluss wird in gleicher Sitzung gefasst.

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. Das Vorhaben verbessert die Versorgungsfunktion mit Waren des täglichen Bedarfs und darüber hinaus in den nördlichen Stadtteilen von Halle (Saale).

Anlagen

- Bebauungsplan Nr. 75.1 Dessauer Platz, SB-Warenhaus in der Fassung vom 1. Oktober 2012, Planzeichnung
- Bebauungsplan Nr. 75.1 Dessauer Platz, SB-Warenhaus in der Fassung vom 1. Oktober 2012, Begründung einschließlich Umweltbericht