



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **III/2003/03641**  
Datum: 20.04.2004  
Bezug-Nummer.  
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000  
Verfasser:

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	21.10.2003	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss) Hauptausschuss	09.12.2003	öffentlich Vorberatung
10.12.2003	10.12.2003	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	17.12.2003	öffentlich Entscheidung
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss) Stadtrat	11.05.2004	öffentlich Vorberatung
26.05.2004	26.05.2004	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Neues Zentrenkonzept**

**Beschlussvorschlag:**

1. Das Konzept der städtischen Zentren wird als Grundlage der Zentrenentwicklung beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, Änderungen des Flächennutzungsplanes vorzunehmen, wenn diese im Zusammenhang mit der Umsetzung des Konzeptes erforderlich sind.
3. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind grundsätzlich nur in den beschlossenen Zentrenbereichen zulässig.
4. Einzelhandelsvorhaben, welche die Grenze der Großflächigkeit nicht überschreiten, sind nur dann zulässig, wenn sie die Funktionsfähigkeit der Zentren nicht gefährden. Hierzu sind gegebenenfalls Bebauungspläne aufzustellen.
5. Bei Verlagerung bzw. Neuansiedlung städtischer Einrichtungen (Verwaltung, Bürgerservice, Bibliotheken etc.) sind die Zentren bevorzugt als Standorte zu berücksichtigen.
6. *Das Zentrenkonzept ist im Zuge der Entwicklung zum Stadtumbau fortzuschreiben und den Gremien erneut vorzulegen. Dabei ist der vom Planungsausschuss in seiner Sitzung am 09.12.2003 vorgelegte und noch zu beantwortende Fragenkatalog einzubeziehen.*

**Finanzielle Auswirkung:** keine



## Information

### **zur Neufassung des Konzeptes der städtischen Zentren für die Stadt Halle (Saale)**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle aus dem Jahre 1998 enthält im Erläuterungsteil im Kapitel „Zentrenstruktur und Einzelhandel“ den Abschnitt „Städtische Zentren“.

Aus heutiger Betrachtungssicht ist festzustellen, dass sich das darin vorgesehene Konzept der städtischen Zentren nicht in allen Fällen wie geplant umsetzen ließ und in manchen Fällen an den jeweiligen Standorten nicht umsetzen lassen wird, da sich die Rahmenbedingungen wie Kaufkraft, Einwohnerzahl etc. entscheidend verändert haben. Hinzu kommen weitere Probleme, die man allgemein dem Begriff Stadtumbau zuordnet.

Im Zuge der Diskussionen um die SB-Warenhausstandorte Trotha, Dessauer Platz und Merseburger Straße, die nicht mit dem bisherigen Zentrenkonzept konform gehen, wurde ebenfalls eine Überarbeitung des Zentrenkonzeptes von verschiedenen Seiten (u. a. RP, Stadtrat, IHK und Händlern) eingefordert. Dahinter stand das Ziel, weitere insbesondere großflächige Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der Zentren zu verhindern.

Bereits im März 2003 anlässlich des 3. Runden Tisches Handel kündigte die Stadtverwaltung an, dass das Zentrenkonzept überarbeitet wird.

In der Stadtratssitzung im Mai 2003 stellte die PDS-Fraktion schließlich den Antrag, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Flächennutzungsplan zu überarbeiten. Dieser Antrag wurde in die Ausschüsse (Planungs- und Umweltausschuss und Wirtschaftsausschuss) verwiesen.

Im Planungs- und Umweltausschuss wurde der Antrag im August 2003 behandelt. Seitens der Verwaltung wurde in der Ausschusssitzung erklärt, dass der FB 61 zusammen mit dem FB 80 eine solche Überarbeitung bereits vornimmt.

Die Überarbeitung des Zentrenkonzeptes erfolgt im Rahmen der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen zu einem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept“.

Der Entwurf des neuen Zentrenkonzeptes liegt nunmehr vor. Nach der Billigung des Zentrenkonzeptes durch die Beigeordnetenkonferenz und der Vorstellung des Konzeptes anlässlich der nächsten Veranstaltung des Runden Tisches Einzelhandel soll es im Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten und im Wirtschaftsausschuss beraten und anschließend dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

# **NEUFASSUNG DES KONZEPTEES DER STÄDTISCHEN ZENTREN FÜR DIE STADT HALLE (SAALE)**

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Was ist ein städtisches Zentrum?
2. Ausgangslage und Notwendigkeit der Überarbeitung des Zentrenkonzeptes
3. Das Zentrenkonzept im Flächennutzungsplan
4. Auswirkungen des bisherigen Zentrenkonzeptes
5. Methodik der neuen Zentrenuntersuchung
6. Das neue Zentrenkonzept

## **6.1 Zentrenbestandsanalyse**

## **6.2 Vorschlag für das neue Zentrenkonzept**

## **6.3 Das A-Zentrum - die City**

## **6.4 Ergänzende Nahversorgungsbereiche und großflächiger Einzelhandel**

# **7. Planungsrechtliches Instrumentarium zur Steuerung der Standortentwicklung**

Anlagen:

- Anlage 1 Kriterien der Zentrenklassifikation in Halle
- Anlage 2 Übersichtskarte Zentren im FNP (Stand 1998)
- Anlage 3 Übersichtskarte Zielplanung Zentren (Stand 2003)
- Anlage 4 Übersichtskarte großflächiger Lebensmitteleinzelhandel in Halle
- Anlage 5 Übersichtskarte zur Verteilung von Zentren und großflächigem Lebensmitteleinzelhandel in Halle

### **1. Was ist ein städtisches Zentrum?**

Zentren im Sinne dieses Konzeptes sind Orte unterschiedlicher Nutzung, unterschiedlicher Größe und Qualität im Stadtgebiet, die der Versorgung der Einwohner in den Stadtteilen mit Waren und Dienstleistungen dienen. Einige Zentren haben sich an geeigneten Standorten herausgebildet, sind gewissermaßen mit der Stadt gewachsen und tragen nun nicht nur zur Versorgung, sondern auch zu einer Identifizierung der Einwohner mit ihrem Stadtteil, ihrer Stadt bei. Andere sind vorrangig mit dem Ziel, die Versorgung in den Stadtteilen zu verbessern, neu geplant und errichtet worden.

Obwohl der Einzelhandel eine wichtige Rolle für die Existenz eines Zentrums spielt, darf man ein Zentrum aber nicht mit einem Einkaufszentrum verwechseln. Nicht jedes Einkaufszentrum erfüllt den Anspruch an ein städtisches Zentrum.

Zentren im Sinne des Konzeptes sollen mehr als nur den Handel beinhalten. Sie sollen gemäß dem Kriterienkatalog in Anlage 1 zu diesem Konzept eine Nutzungsmischung aus Handelseinrichtungen, Freizeit- und Kultur-, Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen entsprechend der jeweiligen Zentrenkategorie umfassen.

### **2. Ausgangslage und Notwendigkeit der Überarbeitung des Zentrenkonzeptes**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle aus dem Jahre 1998 enthält im Erläuterungsteil im Kapitel 5.4 Zentrenstruktur und Einzelhandel den Abschnitt 5.4.1 Städtische Zentren. Dem darin beschriebenen Zentrenkonzept lag das Leitbild einer dezentralen Versorgungsstruktur für Güter und Dienstleistungen sowie für soziale, kulturelle und Verwaltungseinrichtungen zu Grunde. Bestehende und sich entwickelnde zentrale Lagen der Stadtteile und Stadtviertel sollten durch weitgehende Zusammenfassung insbesondere von Einzelhandels-, Dienstleistungs- sowie anderen zentralen Einrichtungen gestärkt und ihre Funktion als Zentrum gesichert und ausgebaut werden.

Der Aufbau eines polyzentrischen Systems in der Stadt Halle hatte u. a. die Zielsetzungen:

- den erhöhten Anforderungen in der verbrauchernahen Versorgung Rechnung zu tragen,
- einen Beitrag zur Entlastung des Stadtzentrums bezüglich der Funktionen zur wohnortnahen Versorgung zu leisten,
- wohnortnah Versorgungs- und Dienstleistungen anzubieten,
- Investitionsabsichten besser steuern sowie öffentliche und private finanzielle Mittel zielgerichteter einsetzen zu können.

Aus heutiger Betrachtungssicht ist festzustellen, dass sich das Konzept nicht in allen Fällen wie geplant umsetzen ließ und in manchen Fällen nicht umsetzen lassen wird. Der Grund dafür ist, dass die Entwicklung von Zentren von vielen Determinanten abhängig ist, u. a. von

- der Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet
- der Verkehrsanbindung
- der Ausstattung mit Einzelhandel und konsumnahen Dienstleistungen sowie mit Gastgewerbe
- den Wanderungsbewegungen innerhalb der Stadt Halle
- dem Verbraucherverhalten
- dem funktionalen Aufbau und der gestalterischen Vielfalt der Zentren
- der attraktiven Umfeldgestaltung.

Positive und negative Entwicklungen der Rahmenbedingungen erfordern deshalb eine ständige Beobachtung der Entwicklung der Zentren.

Die Rahmenbedingungen haben sich in den Jahren seit dem Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes und damit auch des Zentrenkonzeptes entscheidend geändert. Sie sind geprägt von den Prozessen, die man unter den Bezeichnungen „schrumpfende Stadt“ und „Stadtumbau“ zusammenfasst.

Ausgelöst wurden diese Veränderungen der Rahmenbedingungen u. a. durch den Strukturbruch in der Wirtschaft verbunden mit einer hohen Arbeitslosigkeit und den Rückgang der Einwohnerzahl der Stadt, dessen Gründe in dem Geburtenrückgang sowie in der in den letzten Jahren wieder verstärkten Abwanderung nicht nur ins Umland liegen.

Der Einwohnerrückgang im gesamten Marktgebiet des Oberzentrums Halle in Verbindung mit der hohen Arbeitslosigkeit führt zu einem Kaufkraftrückgang bzw. zur Stagnation in der Kaufkraftentwicklung. Dies hat wiederum Auswirkungen auf den Einzelhandelsbesatz in der Stadt und in den Zentren. Die wachsende Zahl leerstehender Geschäfte in den Einkaufsstraßen und Zentren macht das Problem deutlich.

Wachsende Leerstände gibt es auch im Wohnungsbestand der Wohnungsunternehmen, dem man mit Abriss zu begegnen sucht. Dadurch wird aber das bauliche Umfeld und mit dem Einwohnerverlust die Existenz mancher Zentren insbesondere in den

Großwohnsiedlungen in Frage gestellt.

Aus diesen genannten Gründen ergibt sich die Notwendigkeit der Überarbeitung des Zentrenkonzeptes, die im Rahmen der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen zu einem Integrierten Stadtentwicklungskonzept erfolgt.

### 3. Das Zentrenkonzept im Flächennutzungsplan

Dem bisherigen System der städtische Zentren in der Stadt Halle, wie es im Flächennutzungsplan dokumentiert ist, wurde aufbauend auf früheren Überlegungen ein vierstufiges Zentrenmodell zu Grunde gelegt. Neben dem A-Zentrum City wurden ein B-Zentrum, vier C-Zentren und fünf D-Zentren ausgewiesen.

Die City übernimmt die Rolle eines Zentrums für die Gesamtstadt und den oberzentralen Einzugsbereich. Die Stadtteilzentren sollten Mittelpunkt für ca. 80.000 und mehr Einwohner (B-Zentrum), für 20.000 bis 80.000 Einwohner (C-Zentrum) und für 5.000 bis 20.000 Einwohner (D-Zentrum) sein.

<b>A-Zentrum</b>	Altstadt/zum Teil Innenstadt
<b>B-Zentrum</b>	Neustadt (Zentrum Neustadt)
<b>C-Zentrum</b>	- Trotha - Südstadt - Silberhöhe Süd - Heide-Nord, I. WK
<b>D-Zentrum</b>	- Büschdorf - Ammendorf - Gimritzer Damm - Eselsmühle - Zollrain

Bei der Entwicklung des Modells wurde darauf geachtet, dass eine Beschränkung auf die wichtigsten Zentren stattfindet und eine zu große Differenzierung vermieden wird, um die o. g. Zielsetzung der Investitionssteuerung umsetzen zu können. Grundsätzlich wurde angestrebt, die Zentren in der Nähe der Bevölkerungsschwerpunkte zu entwickeln und die Erreichbarkeit insbesondere mit dem ÖPNV sicherzustellen.

Zur Untersetzung der Zentrenstruktur und im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung wurden Bereiche mit Nahversorgungsfunktion vorgeschlagen, die vor allem auf traditionellen Standorten mit bestehenden Versorgungsschwerpunkten aufbauen. Eine spätere Entwicklung dieser Standorte zu einem Zentrum der o. g. D-Kategorie war dabei durchaus einkalkuliert. Zu den Bereichen mit Nahversorgungsfunktion gehören:

- Reileck
- Rannischer Platz
- Lutherbogen
- Dieselstraße
- Damaschkestraße
- Silberhöhe Nord
- Reideburg
- Burgstraße
- Hubertusplatz
- Heide-Nord II.WK
- Dölau

## 4. Auswirkungen des bisherigen Zentrenkonzeptes

Das Zentrenkonzept zeigte seit seiner Inkraftsetzung mit der Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes 1998 unterschiedliche Wirkungen.

So war die Steuerungsfähigkeit für die Ansiedlung kleinerer und mittlerer Einzelhandelsbetriebe in Zentrenbereichen sehr gering, was mit dem neuen Zentrenkonzept verbessert werden soll.

SB-Märkte - wichtige Frequenzbringer für die integrierten Stadtteilzentren - entstanden überwiegend an Pkw-orientierten Standorten außerhalb der Zentren sowohl vor als auch nach Inkrafttreten des FNP. Die Erhebung der Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit den Untersuchungen für die Einzelhandelskonzeption machte deutlich, dass diese Entwicklung in der Stadt Halle besonders weit vorangeschritten ist. Dies zeigt auch die Karte mit den Standorten des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels in Halle.

Als Folge dieser dynamischen Entwicklung in den dezentralen Lagen verzeichneten und verzeichnen die Geschäfte in den Innenstädten, Stadtteil- und Nahversorgungszentren einen relativen Bedeutungsverlust.

Zielgerichtet umgesetzt wurde dagegen die Entwicklung der Zentren in der Neustadt, zuletzt mit der Errichtung des Neustadt-Centrums, und in der Silberhöhe mit der Errichtung des E-Centers im Bereich des Zentrums Silberhöhe Süd.

Die Entwicklung der City hatte bei der Umsetzung des Zentrenkonzeptes uneingeschränkte Priorität. So konnte die Stadt Halle ihre Zentralität von ursprünglich 90 auf 121 Zentralitätspunkte erhöhen und damit wieder mehr Kaufkraft aus dem Umland binden.

## 5. Methodik der neuen Zentrenuntersuchung

Dies war der Hintergrund für die gemeinsam von der IHK Halle-Dessau und der Stadt Halle im Jahr 2002 beauftragten Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption, zu der eine Erfassung des Bestandes an Zentren in der Stadt auf der Grundlage festgelegter Kriterien (siehe „Kriterien der Zentrenklassifikation in Halle“) sowie eine Bewertung der Zentren hinsichtlich ihrer Entwicklungsfähigkeit gehörte.

Für diese Aufgabe war eine Erfassung und Bewertung des Einzelhandelsbestandes (u. a. Lage und Verkaufsfläche, Betriebstyp) sowie eine Erfassung wesentlicher Komplementärnutzungen aus dem Dienstleistungs-, Gastgewerbe- und Freizeitbereich in Halle und seinen Versorgungszentren erforderlich.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden in der „Einzelhandelskonzeption für die Stadt Halle“ aus dem Jahr 2002 dokumentiert.

Auf der Grundlage dieser Bestandanalyse wurden die Entwicklungschancen aller festgestellten bestehenden Zentren und potenziellen Zentren untersucht und eine Prognose



der Zentrenentwicklung abgegeben. Nach dieser Einschätzung können mittel- bis langfristig nicht alle Versorgungslagen als vollwertige Nahversorgungszentren (D-Zentren) erhalten werden. Die Gründe dafür sind u. a.

- die rückläufige Einwohnerzahl in der Stadt insgesamt sowie insbesondere in den Stadtgebieten mit Großwohnsiedlungen,
- das veränderte Einkaufs- und Mobilitätsverhalten,
- die gestiegene Erwartung der Kunden an Gestaltung und Sortimentstruktur der Zentren, der nicht alle Zentren gerecht werden,
- die Konkurrenz neuer großflächiger Einkaufszentren, die zu einer Umverteilung zu Lasten der bestehenden Zentren führen,
- die Überschneidung der Einzugsbereiche der Zentren in einzelnen Stadtgebieten, die deren Entwicklungsfähigkeit einschränkt.

Auf der Grundlage dieser Bewertung erarbeitete die Stadt eine neue gestufte Zentrengliederung. Dabei wurde als zusätzliches Kriterium zu dem vom Gutachter genutzten Bewertungssystem die Erkenntnisse aus dem Stadtumbau, insbesondere aus den Stadtteilentwicklungskonzepten für die Umstrukturierungsgebiete (Neuordnungskonzepte) mit besonderer Priorität Neustadt, Silberhöhe, Südstadt sowie Nördliche und Südliche Innenstadt und die Überlegungen zu Heide-Nord, berücksichtigt.

## **6. Das neue Zentrenkonzept**

### **6.1 Zentrenbestandsanalyse**

Die in der Untersuchung der GMA festgestellte Zahl der Zentren im Erhebungsjahr 2002, insbesondere der D-Zentren, liegt deutlich über der des im Flächennutzungsplan enthaltenen Konzeptes.

Dafür gibt es verschiedene Gründe. Einige der im Flächennutzungsplan als Bereiche mit Nahversorgungsfunktion bezeichneten Standorte haben sich zu D-Zentren entwickelt. Andere D-Zentren sind „ungeplant“ und abweichend vom Zentrenkonzept in einer Zufallslage entstanden.

Es sind durch den Gutachter unter Zugrundelegung der Bewertungskriterien in Anlage 1 im Vergleich zu dem Konzept im Flächennutzungsplan Höherstufungen und Abstufungen von Zentren festgestellt worden. Zum Beispiel haben sich die im FNP geplanten D-Zentren Gimritzer Damm und Zollrain zu C-Zentren entwickelt. Im umgekehrten Fall haben es die als C-Zentren geplanten Standorte Trotha, Silberhöhe Süd und Heide-Nord I. WK nur zur Wirkung eines D-Zentrums gebracht.

Die Südstadt musste durch die Gutachter von einem C-Zentrum zum B-Zentrum hochgestuft werden, da das Kaufland-Center aufgrund seiner Ausstattung und Größe mittlerweile eine entsprechende Versorgungsfunktion wahrnimmt.

Der Kategorie potenzielles Zentrum wurden die Standorte zugerechnet, in denen es Ausstattungsdefizite gibt, die die Einstufung als reguläres Zentrum noch nicht rechtfertigen.

Siehe dazu auch die Übersicht in der Anlage mit der Gegenüberstellung des Zentrenkonzeptes im Flächennutzungsplan mit dem aktuellen Vorschlag.

## 6.2 Vorschlag für das neue Zentrenkonzept

Zielsetzung des neuen Zentrenkonzeptes ist es, die nachfolgend aufgeführten städtischen Zentren durch die gezielte Lenkung von investiven Maßnahmen (öffentliche und private) zu stärken und Komplementärnutzungen zu bündeln.

Auf der Grundlage der unter dem Punkt Methodik genannten Untersuchungen ergibt sich folgender Vorschlag für die Verteilung der Versorgungszentren auf das Stadtgebiet:

<b>A-Zentrum</b>	Altstadt/zum Teil Innenstadt
<b>B-Zentrum</b>	Neustadt (Zentrum Neustadt) Südstadt (Kaufland-Center)
<b>C-Zentrum</b>	-
<b>D-Zentrum</b>	Trotha (potenzielles Zentrum) Reileck Büschdorf (potenzielles Zentrum) Merseburger Straße (potenzielles Zentrum) Diesterwegstraße Vogelweide Ammendorf (potenzielles Zentrum) Silberhöhe Nord Gimritzer Damm (Saale-Center) Am Treff Am Gastronom Heide-Nord, I. WK (Heideringpassage)

Der neue Zentrenvorschlag nimmt die vom Gutachter vorgelegte Prognose für 2010 auf, weicht aber aufgrund bestimmter Überlegungen in einigen Fällen davon ab.

So wurde bedingt durch die Entwicklungen im Stadtumbauprozess die Zahl der Zentren in den großen Plattenbaugebieten, die gleichzeitig Umstrukturierungsgebiete mit besonderer Priorität sind, reduziert. Doch auch die Tragfähigkeit der noch verbleibenden **D-Zentren** in Halle-Neustadt (**Gimritzer Damm, Am Treff, Am Gastronom**), Silberhöhe (**Silberhöhe Nord**) und Heide-Nord (**I. WK Heideringpassage**) muss unter dem Gesichtspunkt des sich fortsetzenden Stadtumbauprozesses immer wieder überprüft werden. Die weitere Entwicklung dieser Zentren stellt sich momentan daher eher indifferent dar.

Mit dem Verweis auf den Stadtumbauprozess wurde auch dem Saale-Center am *Gimritzer Damm* (wie übrigens bereits in dem damaligen FNP-Konzept) künftig nur noch die Bedeutung eines D-Zentrums beigemessen. Da der Zollrain mit dem Kaufland der Kategorie „Großflächiger Einzelhandel“ zugeordnet wurde, entfällt die Stufe C-Zentrum, da für keines der anderen Zentren der dafür erforderliche Entwicklungsspielraum gesehen wird.

**Trotha, Ammendorf, Büschdorf** und die **Karl-Meseberg-Straße** werden als **potenzielle D-Zentren** charakterisiert. Der Fortbestand bzw. die Entwicklung dieser Zentren wird davon abhängen, ob es gelingt, die Ausstattungsdefizite zu überwinden.

Z. B. soll im Bereich des potenziellen D-Zentrums Karl-Meseberg-Straße über einen Bebauungsplan ein SB-Warenhaus ergänzt werden. Parallel dazu wird der Flächennutzungsplan geändert, um an dem Standort eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ darzustellen. Das Zentrum verlagert damit

seinen Schwerpunkt an die Merseburger Straße und erhält damit auch die Bezeichnung **Merseburger Straße**.

Die Entscheidung für Büschdorf fiel nicht zuletzt aufgrund der weiteren Entwicklung als Wohnungsbaustandort. Das D-Zentrum Büschdorf soll zentrale Funktionen für den gesamten Stadtbezirk Ost übernehmen.

Trotha, Ammendorf und Büschdorf sind aber nicht nur als Versorgungsstandorte für die jeweiligen Stadtteile von Interesse, sondern auch als wichtige Städteingangsbereiche. Deshalb wird trotz aller Probleme an den Absichten zur Entwicklung von Zentren in diesen Bereichen festgehalten.

In Trotha wurde durch den Gutachter ein Zentrenansatz im Bereich der Köthener Straße in dem in den 90er Jahren errichteten Wohn- und Geschäftshaus gesehen. Das traditionelle Kommunikations- und Versorgungszentrum befindet sich aber in der Jupiterstraße um den dort vorhandenen Supermarkt und die Sparkasse.

Obwohl vom Gutachter in der Prognose als möglicherweise nicht bestandsfähig eingeschätzt, bleiben das **Reileck** und der Bereich **Vogelweide** in der Zielplanung als **D-Zentren** erhalten, da diese innerstädtischen Bereiche von Zuzügen insbesondere auch aus der Binnenwanderung profitieren bzw. in der künftigen Entwicklung als stabil anzusehen sind.

Als D-Zentrum erhalten bleibt außerdem der Bereich **Diesterwegstraße**.

Als B-Zentren zur Versorgung der beiden einwohnerstärksten Stadtbezirke West und Süd fungieren in **Neustadt** das Zentrum mit dem Neustadt-Center und der Neustädter Passage sowie in der **Südstadt** das Kaufland-Center, das sich aus einem C-Zentrum entwickelt hat.

Höchste Priorität besitzt aber nach wie vor die weitere Entwicklung des **A-Zentrums, der City**, die nach Einschätzung der Gutachter immer noch Defizite aufweist, z. B.

- ein geringes Einzelhandelsangebot im hochwertigen Sektor,
- eine teilweise geringe Aufenthaltsqualität,
- ein geringes Angebot an Außengastronomie,
- eine mangelnde Ausstattung mit Freizeiteinrichtungen.

Alle in dem aktuellen Konzept festgelegten Zentren sind bereits standörtlich vorhanden. Es gibt keine vollständig neu geplanten Zentren.

In den meisten Fällen entspricht aber die Ausstattung der Zentren nicht dem laut dem Kriterienkatalog Möglichen. D. h. es bestehen Ausstattungsmängel, die sich allerdings nicht nur auf den Einzelhandelsbereich, sondern auch auf die Komplementärnutzungen, die Umfeldgestaltung, unzureichende öffentliche Maßnahmen oder sonstiges beziehen.

Wenn es gelingt, diese angestrebte räumlich-funktionale Verteilung der Zentren zu erhalten, kann man von einer zufriedenstellenden Versorgungssituation in der Stadt Halle ausgehen. Dies schließt allerdings nicht aus, dass auch bei einer konsequenten Umsetzung der Ziele noch Ergänzungsbedarf in Teilbereichen bestehen kann. So können insbesondere in dünnbesiedelten Stadträumen, z. B. in Einfamilienhaus- und Siedlungsgebieten Lücken im Nahversorgungsnetz auftreten. Solche Defizite außerhalb festgelegter Handelsstandorte rechtfertigen aber nicht die Etablierung eines Zentrums oder eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Vielmehr sollen kleinräumige Defizite in den Zwischenräumen der Zentren durch die Stärkung vorhandener Lagen oder die Ansiedlung kleinerer Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beseitigt werden.

**Gegenüberstellung des Zentrenkonzeptes im Flächennutzungsplan von  
1998 und der Zentrenzielplanung des neuen Zentrenkonzeptes**

Zentrenkategorie	Zentrenkonzept im FNP (Stand 1998)	aktuelle Zentrenzielplanung
<b>A-Zentrum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altstadt/zum Teil Innenstadt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altstadt/zum Teil Innenstadt</li> </ul>
<b>B-Zentrum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neustadt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neustadt (Neustadt-Center und Passage)</li> <li>• Südstadt (Kaufland-Center)</li> </ul>
<b>C-Zentrum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trotha</li> <li>• Südstadt</li> <li>• Silberhöhe Süd</li> <li>• Heide-Nord, I.WK</li> </ul>	-
<b>D-Zentrum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Büschdorf</li> <li>• Gimritzer Damm</li> <li>• Eselsmühle</li> <li>• Zollrain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trotha (<i>potenziell</i>)</li> <li>• Reileck</li> <li>• Büschdorf (<i>potenziell</i>)</li> <li>• Merseburger Straße (<i>potenziell</i>)</li> <li>• Vogelweide</li> <li>• Diesterwegstraße</li> <li>• Ammendorf (<i>potenziell</i>)</li> <li>• Silberhöhe Nord</li> <li>• Gimritzer Damm (Saale-Center)</li> <li>• Am Treff</li> <li>• Am Gastronom</li> <li>• Heide-Nord, I. WK (Heideringpassage)</li> </ul>

### 6.3 Das A-Zentrum - die City

Für die City soll ein maßnahmenbezogenes Konzept erarbeitet werden, mit dem auf die veränderten Rahmenbedingungen wie Reduktion des Kaufkraftvolumens und Umsatzumverteilung (z. B. durch Neubauten im Einzelhandelsbereich) reagiert, den bereits festgestellten Defiziten entgegengewirkt und den touristischen Bedürfnissen mehr Beachtung

geschenkt werden soll, um dadurch die oberzentralen Funktionen der City zu stärken.

Mit dem Konzept, das auch eine funktionsräumliche Gliederung der City, d. h. eine Funktionszuweisung für einzelne Teilräume, Straßenzüge und Plätze unter Beachtung vorhandener Nutzungsansätze beinhalten soll, ist eine bessere Steuerung des zu erwartenden Konzentrations- und Schrumpfungsprozesses im Einzelhandel möglich, in dessen Folge es zu einer Ausdünnung des Geschäftsbesatzes in den Randbereichen der Hauptgeschäftslagen kommen wird.

In Verbindung mit der funktionalen Schwerpunktsetzung sollte ein aktives Flächenmanagement in Kooperation mit den Haus- und Grundstückseigentümern erfolgen.

Eine weitere Aufgabe ist die qualitative Aufwertung des Einzelhandelsangebotes durch die Optimierung der städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen, Stadtmarketingaktivitäten und eine Ergänzung des Branchenmixes durch hochwertige und innovative Betriebe.

Ziel ist es, einen Erlebnisraum Innenstadt zu schaffen.

#### Zusammenfassung der wichtigsten Zielsetzungen für die Innenstadtentwicklung:

- Stärkung der oberzentralen Funktionen der Innenstadt und der Kaufkraftbindung
- Gestaltung eines Erlebnisraumes Innenstadt
- Zuweisung funktionaler Nutzungsschwerpunkte
- qualitative Ausdifferenzierung des Einzelhandels in den Hauptgeschäftslagen
- konsequenter Ausbau von Gastronomiestandorten
- Weiterentwicklung touristischer Funktionen
- Erhalt von frequenzstiftenden Funktionen aus den Bereichen öffentliche Verwaltung, Märkte und Dienstleistungen
- Erhalt der Standorte und Stärkung der Bedeutung der Universität
- verbesserte Zielgruppenansprache von Familien mit Kindern und von Senioren
- stärkere Inwertsetzung der Kulturfunktion, z. B. durch Einrichtung einer „Kulturmeile“
- Beibehaltung bzw. Ausbau der Wohnfunktion
- Aufwertung des öffentlichen Raumes durch gestalterische und bauliche Maßnahmen (z. B. Marktplatzgestaltung)

## **6.4 Ergänzende Nahversorgungsbereiche und großflächiger Einzelhandel**

### ***Nahversorgungsbereiche***

Ergänzend zu den Zentren übernehmen im Stadtgebiet Nahversorgungsbereiche eine wichtige Versorgungsfunktion. Diese Funktion kommt ihnen vor allem dort zu, wo Zentren nicht oder nicht mehr tragfähig sind, insbesondere im nördlichen und östlichen Stadtbereich. Zu diesen Nahversorgungsbereichen mit überwiegend kleinteiligeren Einzelhandelsstrukturen gehören die Standorte

- Dessauer Straße
- Köthener Straße in Trotha
- Reideburg West
- Beesener Straße
- Amsterdamer Straße
- An der Eselsmühle
- Lise-Meitner-Straße
- Am Tulpenbrunnen

- Heide Nord II. WK
- Bertha-von-Suttner-Platz im  
Neubaugebiet Heide-Süd (geplant).

## *Großflächiger Einzelhandel mit Schwerpunkten im Lebensmittelbereich*

Großflächige Einzelhandelsbetriebe in dezentralen Lagen ergänzen ebenfalls das gesamtstädtische Versorgungsangebot und stellen darüber hinaus auch ein Angebot für das Umland dar.

### Bestehende Standorte:

- Hallescher-Einkaufs-Park (HEP) an der Leipziger Chaussee (B 6),
- E-Center an der Weißenfelser Straße im Stadtteil Silberhöhe
- Kaufland am Zollrain in Neustadt

### Geplante Standorte:

- SB-Warenhaus an der Magdeburger Chaussee in Trotha
- SB-Warenhaus im Hermes-Areal am Dessauer Platz

Für die genannten bestehenden Standorte werden Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel im Flächennutzungsplan dargestellt. Für die beiden noch geplanten Standorte sind Änderungen des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel der Darstellung von Sonderbauflächen erforderlich.

## **7. Planungsrechtliches Instrumentarium zur Steuerung der Standortentwicklung**

Den rechtlichen Rahmen für die bauliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung bilden vor allem das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zu beachten sind auf Landesebene weiterhin die raumordnerische Gesetzgebung (das Landesplanungsgesetz und das Gesetz über den Landesentwicklungsplan) sowie der Runderlass „Richtlinien zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten im Land Sachsen-Anhalt“ vom 22.10.1998.

## Anlage 1 zum Entwurf der Neufassung des Zentrenkonzeptes der Stadt Halle

<b>Tabelle: Kriterien der Zentrenklassifikation in Halle</b>				
<b>Anforderungen</b>	<b>A-Zentrum</b>	<b>B-Zentrum</b>	<b>C-Zentrum</b>	<b>D-Zentrum</b>
<b>Einzugsbereich</b>	gesamstädtisch, überörtlich ca. 500.000-1 Mill. Einwohner	teilstädtisch, z. T. überörtlich ca. 30.000-100.000 Einwohner	Stadtteil, z. T. autoorientiert ca. 10.000-30.000 Einwohner	Wohnumfeld, meist fußläufig orient., bis ca. 10.000 EW
<b>Branchenmix</b>	alle Bedarfsbereiche	alle Bedarfsbereiche	Schwerpunkt kurz- und mittelfristiger Bedarf	Schwerpunkt kurzfristiger Bedarf
<b>Betriebsgrößenmix</b>	2-3 Betriebe > 10.000 m <sup>2</sup> VK 5-10 Betr. 1.000-10.000 m <sup>2</sup> VK, ca. 200 sonstige Betriebe	5-10 Betr. 1.000-10.000 m <sup>2</sup> VK ca. 60-80 sonstige Betriebe	2-4 Betriebe 700-2.000 m <sup>2</sup> VK ca. 15-20 sonstige Betriebe	1-2 Betriebe > 700 m <sup>2</sup> VK 5-6 sonstige Betriebe
<b>Betriebstypenmix</b>	Kaufhäuser Textilvollsortimenter spezialisierte Fachhandel	Textilvollsortimenter SB-Warenhaus Fachmärkte Fachhandel	SB-Warenhaus Textil-Fachmarkt kleinere Fachmärkte Fachhandel	Supermarkt Lebensmittelhandwerk Fachhandel (Apotheke, Blumen, Optik)
<b>Kundenmagneten</b>	in allen Branchen	in mehreren Branchen	Lebensmittelmarkt	Lebensmittelmarkt
<b>Sortimente</b>	breit und tief	breit und in Teilen tief	breit bei Lebensmitteln und mehreren Nonfood-Sortimenten	breit bei Lebensmitteln
<b>Preissegmente</b>	mittleres bis gehobenes Niveau in allen Branchen	gehobenes Niveau in ausgewählten Branchen, mittleres Niveau in den meisten Branchen	unteres bis mittleres Niveau	unteres bis mittleres Niveau
<b>Komplementärnutzungen</b>	öffentliche Verwaltung Veranstaltungsräume und -	Außenstellen öffentlicher Verwaltung	Stadtteilbibliothek Poststelle	Evtl. Poststelle EC-Automat



	plätze Kultureinrichtungen Stadtbibliothek Hauptpost Bankhauptstellen Großkinos Entertainment Center Kommunikations- und Trendgastronomie traditionelle Gastronomie konsumorientierte Dienstleister	Poststelle Bankfiliale z. T. Großkino Restaurants, Bistros, Bars Systemgastronomie Fitness-, Sport-, Wellness- Einrichtungen	Bankfiliale Ärzte Restaurant Schankwirtschaft, Eiscafe Videothek Reisebüro Reinigung Ladenhandwerk	Ärzte Bistro, Imbiss Reinigung Friseur
<b>Angebotstransparenz/ Orientierung</b>	Elektronische Leitsysteme Orientierungstafeln Broschüren	Orientierungstafeln Branchenführer Broschüren	Orientierungstafeln	Firmierung
<b>Kriterien der Zentrenklassifikation in Halle</b>				
<b>Anforderungen</b>	<b>A-Zentrum</b>	<b>B-Zentrum</b>	<b>C-Zentrum</b>	<b>D-Zentrum</b>
<b>Verkehr</b>	Parkraumkonzept, Parkleitsystem S-Bahn, Straßenbahn, Bus Zentraler ÖPNV-Knoten Fahrradkonzept verkehrsberuhigte Bereiche Berollbarkeit Wirtschaftsverkehrskonzept	Parkierungsflächen S-Bahn, Straßenbahn, Bus Fahrradkonzept Hilfsdienst für Ältere und Behinderte Berollbarkeit	Parkierungsflächen ÖPNV-Haltepunkt Fahrradkonzept Fußweganbindung Berollbarkeit	Parkierungsflächen ÖPNV-Haltepunkt Fahrradkonzept Fußweganbindung Berollbarkeit
<b>Service / Convenience</b>	öffentliche Toiletten Touristeninformation Kinderspielgeräte evtl. Kinderbetreuung evtl. Paketaufbewahrung	Kundentoiletten Kinderspielgeräte evtl. Kinderbetreuung Ruhezonen	Kundentoiletten Kinderspielgeräte Möblierung Passfoto-Automat	Kinderspielgeräte Telefonzelle Briefkasten
<b>Veranstaltungen / Animation</b>	Großveranstaltungen überregionale Events Trendsport-Wettbewerbe Musik- /Theaterveranstaltungen Zielgruppenveranstaltungen	Stadtteilveranstaltungen Stadtteilwettbewerbe Verkaufspräsentationen Lokalkunst	Stadtteilmärkte Flohmärkte Kinder- und Familienfeste Kinderanimation	Außenverkauf Kinderanimation
Quelle: GMA-Standortforschung				