



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **III/2003/03829**
Datum: 29.01.2004
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser:

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	03.02.2004	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	09.03.2004	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	28.04.2004	öffentlich Entscheidung

Betreff: Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 20 Geschäftshaus in Halle-Trotha, Trothaer Straße/Oppiner Straße - Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und Aufhebung des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Aufhebung des Beschlusses Nr. 91/ I - 19/ 321 der 19. öffentlichen Tagung der Stadtverordnetenversammlung Halle (Saale) vom 18.09. 1991 über die Aufstellung und die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 20 Geschäftshaus in Halle-Trotha, Trothaer Straße / Oppiner Straße.

Finanzielle Auswirkung: keine

Anlagen:

Stadt Halle (Saale)

GB II Planen, Bauen und Straßenverkehr

FB 61 Stadtentwicklung und -planung

28.11. 2003

Aufhebung

des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 20 Geschäftshaus in Halle-Trotha, Trothaer Straße / Oppiner Straße

Inhaltsverzeichnis

Sachdarstellung und Begründung

1. Stand des Verfahrens
2. Beschreibung des Vorhabens
3. Begründung für die Aufhebung

Anlage

- Übersichtsplan mit der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 20

Sachdarstellung und Begründung

für die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 20 Geschäftshaus in Halle-Trotha, Trothaer Straße / Oppiner Straße

1. Stand des Verfahrens

Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 20 Geschäftshaus in Halle-Trotha, Trothaer Straße / Oppiner Straße wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Halle (Saale) in ihrer 19. öffentlichen Tagung am 18.09. 1991 gefasst (Beschluss-Nr. 91/ I - 19/ 321).

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.06. 1994 gemäß § 4 (1) BauGB am Verfahren beteiligt und über die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Satzung gemäß § 3 (2) BauGB benachrichtigt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 20 gemäß § 3 (2) BauGB wurde nach amtlicher Bekanntmachung am 04.07. 1994 in der Zeit vom 12.07. 1994 bis 19.08. 1994 durchgeführt.

Ein Durchführungsvertrag wurde nicht abgeschlossen.

2. Beschreibung des Vorhabens

Es war vorgesehen, am Standort Trothaer Straße / Oppiner Straße in exponierter städtebaulicher Lage eine Neubebauung zu errichten. Neben einer kleinen Anzahl von Wohnungen sollte das Vorhaben Büros, Praxen, Dienstleistungseinrichtungen und Einzelhandel beinhalten. Die zulässige Einzelhandelsfläche beschränkte sich auf 3.000 m² Verkaufsfläche (VKF). Davon entfielen auf einen SB-Verbrauchermarkt 2.300 m² VKF und auf ergänzende Einzelhandelseinrichtungen 700 m² VKF.

Das gesamte Vorhaben sollte den Charakter eines Stadtteilzentrums für Trotha bekommen. Mit dem Vorhaben sollte weiterhin ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung des Angebotes an Einkaufsmöglichkeiten und ergänzenden Funktionen für das Gebiet geleistet werden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 10.400 m².

Im Flächennutzungsplan der Stadt Halle ist der Bereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

Die Schaffung des notwendigen Baurechts für den geplanten großflächigen Einzelhandel und die Gewährleistung einer gebietsverträglichen Einordnung erforderten ein Planverfahren.

3. Begründung für die Aufhebung

Nach der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange führten verschiedene Faktoren zu einer Verzögerung der Realisierung des Vorhabens. Zu diesen Faktoren gehörten u. a. ungeklärte Eigentumsverhältnisse sowie Restitutionsansprüche, konzeptionelle Veränderungen durch die Vorhabenträger und Uneinigkeiten der Vorhabenträger untereinander. Diese Probleme führten zu einem Stillstand des gesamten Verfahrens. Ein im Entwurf vorbereiteter Durchführungsvertrag kam nicht mehr zur

Unterzeichnung. Die letzten Gespräche mit den Vorhabenträgern fanden 1998 statt. Seitdem waren durch die Vorhabenträger noch die Problematik Liegenschaften zu klären, notwendige Änderungen in den Vorhaben- und Erschließungsplan einzuarbeiten und ein Schallgutachten zu erarbeiten. Ende des Jahres 2000 trat im Auftrag der Vorhabenträger eine Projektentwicklungsgesellschaft an die Stadt heran mit der Absicht, das Vorhaben weiterzuführen. Gleichzeitig wurde ein neuer Vorhabenträger ins Spiel gebracht, der das Projekt realisieren sollte. Dieser Versuch, das Verfahren durch einen neuen Vorhabenträger weiterzuführen, scheiterte ebenfalls.

Es liegen keine aktuellen Anfragen von Investoren oder Betreibern für die Weiterführung dieses Planverfahrens vor.

Des Weiteren ist auf der Grundlage des neuen Zentrenkonzeptes der Stadt Halle und im Zusammenhang mit den geplanten drei SB-Warenhausstandorten Trotha, Dessauer Platz und Merseburger Straße vorgesehen, im Flächennutzungsplan dargestellte Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ zu reduzieren. Dies trifft u. a. auch für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 20 zu.

In einer frühen Phase in dem Prozess der Neufassung des zu überarbeitenden Zentrenkonzeptes wurde die Stadt mit Anträgen für drei großflächige Einzelhandelsvorhaben an den o. g. Standorten konfrontiert, die nicht mit dem im genehmigten Flächennutzungsplan enthaltenen Zentrenkonzept konform gehen. In dem nun erarbeiteten Entwurf für die Neufassung des Zentrenkonzeptes sind diese drei Standorte berücksichtigt. Die Stadt reagiert damit auf die strukturellen Veränderungen im Einzelhandel. Diese drei großflächigen Einzelhandelsbetriebe, z. T. in dezentraler Lage, mit dem Schwerpunkt im Lebensmittelbereich ergänzen das gesamtstädtische Versorgungsangebot und stellen darüber hinaus auch ein Angebot für das Umland dar. Für die geplanten Standorte sind Änderungen des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Ausgleich zu dieser Neuaufnahme von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ in den Flächennutzungsplan und im Zuge der Neubewertung der städtischen Zentren sollen bestehende Flächen reduziert werden.

Nach der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses soll mit Änderung des Flächennutzungsplanes die Sonderbaufläche durch eine Mischbaufläche ersetzt werden.

Durch den Beschluss werden keine Belange berührt, die eine Kinderfreundlichkeitsprüfung erfordern.