HALLE Die Stadt

Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **III/2004/03881**
Datum: 10.03.2004
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser:

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	02.03.2004	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	13.04.2004	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	28.04.2004	öffentlich Entscheidung

Betreff: **Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 15 "Sonderbauflächen an der Merseburger Straße" - Abwägung und Änderung**

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der FNP-Änderung vorgebrachten Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden geprüft. Den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 15 „Sonderbauflächen an der Merseburger Straße“. Der Darstellungsänderung Mischbaufläche in Sonderbaufläche und in Wohnbaufläche wird zugestimmt, der Erläuterungsbericht gebilligt.

Finanzielle Auswirkung: keine

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Im genehmigten FNP ist die Änderungsfläche als Mischbaufläche dargestellt. Der Standort gehörte in der Vergangenheit zu einem der wichtigen städtischen Industrieschwerpunkte. Nach Aufgabe der Nutzung zu Beginn der 90er Jahre wurden weite Grundstücksflächen beräumt. Laut der im FNP-Erläuterungsbericht formulierten Zielsetzung sollten die innerstädtischen ehem. Gewerbeflächen an der Merseburger Str. wieder einer Nutzung zugeführt und städtebaulich aufgewertet werden. Dabei sollte unmittelbar an der Merseburger Straße vorrangig der tertiäre Sektor entwickelt werden, ergänzt um einen gewissen Anteil Wohnen in den abseits der Hauptverkehrsstraßen gelegenen Bereichen.

Im Verlauf der B-Planaufstellung wurde deutlich, dass sich die im FNP genannten Ziele nicht realisieren lassen. Neue Nutzungsinteressen (z. B. Polizeipräsidium, Autohandel, Dienstleistungseinrichtungen, großflächiger Einzelhandel) führten zu einer Veränderung der Ziele. Das Ziel einer Mischnutzung, die ja auch einen erheblichen Anteil Wohnnutzung beinhaltet, war nicht mehr aufrechtzuerhalten. Die neuen Nutzungen erfordern die Festsetzung einer Sondergebietsfläche im B-Plan. Da der FNP, aus dem der B-Plan zu entwickeln ist, keine Sonderbaufläche darstellt, ist ein paralleles Änderungsverfahren des FNP erforderlich.

Für den zwischen Turmstraße, Pfännerhöhe und Merseburger Straße gelegenen Teilbereich, in dem das Polizeipräsidium und weitere Dienstleistungsnutzungen angesiedelt werden sollen, ist das Ziel der FNP-Änderung die Darstellung einer *Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Verwaltung/ Dienstleistungen“*.

Innerhalb der Fläche südlich der Pfännerhöhe soll eine *Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“* dargestellt werden. In einem Einzelhandelsgutachten der GMA von 2002 sind die möglichen Auswirkungen dieses und zweier weiterer Einzelhandelsstandorte untersucht worden. Im Vergleich bietet das Areal an der Merseburger Straße die günstigsten Voraussetzungen im Hinblick auf die Einbindung in bestehende Versorgungsstrukturen. Zulässig soll ein SB-Warenhaus mit max. 3500 m^2 Verkaufsfläche sowie eine ergänzende Mall mit 1500 m² Verkaufsfläche sein. Das SB-Warenhaus soll zu einem wettbewerbsfähigen D-Zentrum „Merseburger Str.“ führen. Dies sieht das neue Konzept der städtischen Zentren vor, das sich vor der Beschlussfassung durch den Stadtrat befindet.

Westlich der Turmstraße wurde auf einer Restfläche der ehem. Maschinenfabrik die gründerzeitliche Blockstruktur mit einer Wohnbebauung auf Basis § 34 BauGB in 2001 geschlossen. Entsprechend der Nutzung soll der FNP nun eine *Wohnbaufläche* ausweisen.

Die Erschließung für die geplanten Einrichtungen ist über das vorhandene Straßennetz möglich. Zwei Bundesstraßen (B 91, B 6) und eine Straßenbahnhaltestelle erschließen das Gebiet hervorragend, fußläufig liegen dicht besiedelte Wohngebiete.

Halle, 9.1.2004

BESCHLUSSVORLAGE

- **Abwägung über die Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 15 „Sonderbauflächen an der Merseburger Straße“**
- **Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 15 „Sonderbauflächen an der Merseburger Straße“**

Inhaltsübersicht

Teil I **Abwägung**

Teil II **Änderung**
bestehend aus:
– Änderungsplan
– Erläuterungsbericht

TEIL I ABWÄGUNG

Abwägung über die Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 15 „Sonderbauflächen an der Merseburger Straße“

Inhaltsübersicht

1. Sachdarstellung

2. Stand des Verfahrens

3. Abwägung

3.1 Stellungnahmen über die eine Abwägung nicht erforderlich ist
3.1.1 Beteiligte, die keine Stellungnahme abgegeben haben
3.1.2 Beteiligte, die keine abwägungsrelevanten Anregungen äußerten

3.2 Abwägungsvorschläge zu Anregungen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden
3.2.1 Stellungnahme der IHK Halle-Dessau vom 20.2.03
3.2.2 Stellungnahme des Regierungspräsidiums Halle, obere Landesplanungsbehörde (Dezernat 32), vom 28.2.03 und 24.10.03
3.2.3 Stellungnahmen zum Thema denkmalgeschützte Gebäude
- Regierungspräsidium Halle, obere Denkmalschutzbehörde (Dezernat 35)
- Landesamt für Denkmalpflege
3.2.4 Stellungnahme des Regierungspräsidiums Halle, Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr (Dezernat 34), vom 28.2.03 und 24.10.03
3.2.5 Stellungnahme des Regierungspräsidiums Halle, obere Immissionsschutzbehörde (Dezernat 46), vom 28.2.03

Anlage: Auflistung der beteiligten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

1. Sachdarstellung

Im genehmigten FNP ist die Änderungsfläche als Mischbaufläche dargestellt. Der Standort gehörte in der Vergangenheit zu einem der wichtigen städtischen Industrieschwerpunkte. Nach Aufgabe der Nutzung zu Beginn der 90er Jahre wurden weite Grundstücksflächen beräumt. Laut der im FNP-Erläuterungsbericht formulierten Zielsetzung sollten die innerstädtischen ehem. Gewerbeflächen an der Merseburger Str. wieder einer Nutzung zugeführt und städtebaulich aufgewertet werden. Dabei sollte unmittelbar an der Merseburger Straße vorrangig der tertiäre Sektor entwickelt werden, ergänzt um einen gewissen Anteil Wohnen in den abseits der Hauptverkehrsstraßen gelegenen Bereichen.

Im Verlauf der B-Planaufstellung wurde deutlich, dass sich die im FNP genannten Ziele nicht realisieren lassen. Neue Nutzungsinteressen (z. B. Polizeipräsidium, Autohandel, Dienstleistungseinrichtungen, großflächiger Einzelhandel) führten zu einer Veränderung der Ziele. Das Ziel einer Mischnutzung, die ja auch einen erheblichen Anteil Wohnnutzung beinhaltet, war nicht mehr aufrechtzuerhalten. Die neuen Nutzungen erfordern die Festsetzung einer Sondergebietsfläche im B-Plan. Da der FNP, aus dem der B-Plan zu entwickeln ist, keine Sonderbaufläche darstellt, ist ein paralleles Änderungsverfahren des FNP erforderlich.

Für den zwischen Turmstraße, Pfännerhöhe und Merseburger Straße gelegenen Teilbereich, in dem das Polizeipräsidium und weitere Dienstleistungsnutzungen angesiedelt werden sollen, ist das Ziel der FNP-Änderung die Darstellung einer *Sonderbaufläche mit der*

Zweckbestimmung „Verwaltung/ Dienstleistungen“.

Innerhalb der Fläche südlich der Pfännerhöhe soll eine *Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“* dargestellt werden. In einem Einzelhandelsgutachten der GMA von 2002 sind die möglichen Auswirkungen dieses und zweier weiterer Einzelhandelsstandorte untersucht worden. Im Vergleich bietet das Areal an der Merseburger Straße die günstigsten Voraussetzungen im Hinblick auf die Einbindung in bestehende Versorgungsstrukturen. Zulässig soll ein SB-Warenhaus mit max. 3500 m^2 Verkaufsfläche sowie eine ergänzende Mall mit 1500 m² Verkaufsfläche sein. Das SB-Warenhaus soll zu einem wettbewerbsfähigen D-Zentrum „Merseburger Str.“ führen. Dies sieht das neue Konzept der städtischen Zentren vor, das sich vor der Beschlussfassung durch den Stadtrat befindet.

Westlich der Turmstraße wurde auf einer Restfläche der ehem. Maschinenfabrik die gründerzeitliche Blockstruktur mit einer Wohnbebauung auf Basis § 34 BauGB in 2001 geschlossen. Entsprechend der Nutzung soll der FNP nun eine *Wohnbaufläche* ausweisen.

Die Erschließung für die geplanten Einrichtungen ist über das vorhandene Straßennetz möglich. Zwei Bundesstraßen (B 91, B 6) und eine Straßenbahnhaltestelle erschließen das Gebiet hervorragend, fußläufig liegen dicht besiedelte Wohngebiete.

2. Stand des Verfahrens

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) wurde in der 33. Tagung am 16.07.1997 vom Stadtrat der Stadt Halle beschlossen und mit Verfügung des Regierungspräsidiums Halle vom 18.02.1998, Aktenzeichen Az.: 25-21101/02, sowie mit Verfügung vom 27.07.1998, Aktenzeichen Az.: 25-21101/02, genehmigt und ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) vom 10.09.1998 wirksam. Die letzte Änderung wurde mit Verfügung des Regierungspräsidiums Halle vom 07.08.2003, Az.: 25-21101-7.Ä/02, genehmigt und mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle vom 27.08.2003 wirksam.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB fand vom 23.1.03 bis 7.2.03 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 13.1.03 an der Planung beteiligt und mit Schreiben vom 11.9.03 über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB benachrichtigt. Die beteiligten TÖB mit Datum ihrer Stellungnahmen sind in der Anlage zur Abwägung aufgelistet.

Der Aufstellungsbeschluss und Offenlagebeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes lfd. Nr. 15 „Sonderbauflächen an der Merseburger Straße“ wurde vom Stadtrat der Stadt Halle (Saale) am 27.8.2003 gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB fand nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 10.9.03 in der Zeit vom 22.9.03 bis 21.10.03 statt.

In der vorliegenden Abwägung der Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Ergebnisse der Beteiligungen und der öffentlichen Auslegung zusammengefasst.

3. Abwägung

3.1 Stellungnahmen über die eine Abwägung nicht erforderlich ist

3.1.1 Beteiligte, die keine Stellungnahme abgegeben haben

Nr.	Träger öffentlicher Belange
1	Bundesanstalt für Arbeit, Arbeitsamt Halle
17	Ministerium für Bau und Verkehr Sachsen-Anhalt, Abt. Raumordnung, Stadtentwicklung und Wohnen

3.1.2 Beteiligte, die keine abwägungsrelevanten Anregungen äußerten

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom:
2	Bundesvermögensamt Halle	17.1.03
3	Deutsche Telekom AG	27.3.03
4	Energieversorgung Halle GmbH	7.2.03
5	Hallesche Wasser und Abwasser GmbH, Abwasser	27.1.03
6	Hallesche Wasser und Abwasser GmbH, Wasser	28.1.03
7	Handwerkskammer Halle	23.1.03
8	Hallesche Verkehrs AG (HAVAG)	29.1.03
10	Katasteramt Halle	24.1.03
11	Landesamt für Archäologie Sachsen-Anhalt	7.2.03/20.10.03
13	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt	3.3.03
14	Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt	5.2.03
15	Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt, Gewerbeaufsicht Süd	3.2.03
16	Landkreis Saalkreis	23.1.03
18	Polizeidirektion Halle	7.2.03
19	Regierungspräsidium Halle Dez. 15 Dez. 41 Dez. 42 Dez. 43 Dez. 47	28.2.03/24.10.03
20	Regionale Planungsgemeinschaft Halle	18.2.03
21	Staatshochbauamt Halle	18.2.03
22	Stadtwirtschaft GmbH Halle	21.1.03
23	Wehrbereichsverwaltung Ost	29.1.03

In den Stellungnahmen enthaltene Hinweise, z. B. zu Anschlusspunkten an Versorgungsnetze oder zu gesetzlichen Bestimmungen etc., sind bei der Ausführungsplanung zu beachten bzw. im Bauantrag nachzuweisen. Dies gilt auch für die in den aufgeführten Stellungnahmen über die abwägungsrelevanten Anregungen hinaus gegebenen Hinweise.

3.2 Abwägungsvorschläge zu Anregungen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

3.2.1 Stellungnahme der IHK Halle-Dessau vom 20.2.03

<u>Anregung(en):</u>
Die IHK bezieht sich in ihrer Stellungnahme ausschließlich auf den Teil der FNP-Änderung,

der die Ausweisung einer Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ anstelle der bisherigen Mischbaufläche vorsieht. Dies hält sie zunächst für grundsätzlich möglich und verweist auf die Stellungnahme der GMA Erfurt zu diesem Einzelhandelsvorhaben. Einschränkend weist die IHK auf folgende Punkte hin:

- Die IHK sieht die positive Einschätzung des Standortes in Zusammenhang mit der Ablehnung von zwei anderen durch die Stadt Halle geplanten Standorten für großflächigen Einzelhandel: SB-Warenhaus Magdeburger Chaussee und SB-Warenhaus Hermes-Areal. „Leider werden derzeit beide Standorte entgegen den Aussagen des Gutachtens und im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung /Landesplanung des Landes Sachsen-Anhalt weiter als großflächige Handelsstandorte gehandelt. Sollten beide Standorte als Ansiedlungsorte für großflächigen Einzelhandel genutzt werden, verändern sich ebenfalls die Bedingungen für den hier beplanten Standort.“ Die IHK mahnt bei gestiegener Handelsfläche und deutlich rückläufiger Bevölkerung Halles einen sorgsamen Umgang mit der Ausweisung großflächiger Einzelhandelsflächen an.
- In die Abwägung ist die Schließung des bestehenden Edeka-Marktes in der Leipziger Straße einzubeziehen, da dieser frequenzsteigernde Wirkung für die Leipziger Straße habe.
- Die Ausweisung des Standortes solle im Einklang mit einem neuen Zentrenkonzept und in Übereinstimmung mit den vorliegenden Gutachten erfolgen.

<u>Abwägungsbegründung:</u>

Argumentation Zuständigkeit Raumordnung/Junktim mit anderen beiden SB-Warenhäusern:
Für die hier geplante FNP-Änderung sieht die obere Landesplanungsbehörde als für den Belang Raumordnung zuständige Behörde keinen Widerspruch zu den Erfordernissen der Raumordnung (siehe Abwägung unten, Kap. 3.2.2). Für die beiden anderen von der Stadt derzeit geplanten Standorte von SB-Warenhäusern an der Magdeburger Chaussee und im Hermes-Areal haben sowohl die obere Landesplanungsbehörde als auch die Regionale Planungsgemeinschaft die Verträglichkeit mit den Zielen der Raumordnung bestätigt und keine grundsätzlichen Einwände erhoben. Des weiteren überschneidet sich der Einzugsbereich des hier geplanten Standortes für ein SB-Warenhaus an der Merseburger Str. nicht mit den Einzugsbereichen der beiden anderen geplanten SB-Warenhäuser (laut Stellungnahme der GMA von 2002). Ein Junktim des hier geplanten Standortes großflächiger Einzelhandel mit diesen beiden anderen Standorten ist inhaltlich nicht begründbar und damit nicht relevant für die FNP-Änderung.

Argumentation Handelsfläche/Bevölkerungsentwicklung:
Die IHK weist auf die Steigerung der Handelsfläche in der Stadt Halle um 7% von 1999 zu 2002 hin bei gleichzeitig stark rückläufiger Bevölkerungszahl. Die Annahmen des Flächennutzungsplanes haben die Trends im Einzelhandel in den letzten zehn Jahren unterschätzt. So gibt es besonders in Ostdeutschland mit einem Bestand von z. T. aus der Vorkriegszeit gewachsenen, jedoch zumeist wenig konkurrenz- und ausbaufähigen Stadtteilzentren (D- und C-Zentren in der Hierarchie des FNP) einen Trend zu immer größeren Verkaufsflächen pro Einrichtung, die sich in diese gewachsenen Zentren schlecht integrieren lassen. Insofern ist die Vergleichbarkeit mit Durchschnittswerten aus den Alten Bundesländern verzerrend, da in Ostdeutschland die Einzelhandelsstrukturen erst in den letzten zehn Jahren stark ausgebaut wurden, während das im alten Bundesgebiet seit den 60er Jahren sukzessive der Fall war. Neuere Einzelhandelsstrukturen sind deutlich flächenintensiver als ältere Strukturen, selbst wenn sie die gleichen Sortimente anbieten. Die gesamtstädtische Verkaufsflächenentwicklung ist kein hinreichendes Argument gegen die Realisierung der drei Standorte für großflächigen Einzelhandel.

Seit 2001 hat sich der Bevölkerungsverlust der Stadt Halle deutlich verlangsamt. Die für die Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes beauftragte Aktualisierung der Bevölkerungsprognose der Stadt von Ende 2003 geht von einer höheren Einwohnerzahl in 2010 aus, als die vorangegangene Prognose. Für den Einzelhandel bedeutet dies eine

geringere Verschlechterung der Rahmenbedingungen als angenommen. Für den hier geplanten Standort im Stadtviertel Südliche Innenstadt ist aus der neuesten Bevölkerungsprojektion zu entnehmen, dass den Stadtvierteln im Gründerzeitgürtel und der Altstadt bis 2015 (z. T. deutliche) Bevölkerungsgewinne vorhergesagt werden, während die starke Schrumpfung in den Plattenbaugebieten anhält. Leichtes Bevölkerungswachstum betrifft auch den Kerneinzugsbereich des hier geplanten SB-Warenhauses an der Merseburger Straße, so wie er in der Stellungnahme zu den drei geplanten SB-Warenhäusern durch die GMA von 2002 abgegrenzt wurde. Damit erhöht sich das Nachfragepotenzial für den geplanten Standort des SB-Warenhauses.

Argumentation Edeka Markt Leipziger Str.:
Die Schließung des bestehenden Edeka-Marktes in der Leipziger Straße ist nicht in ursächlichem Zusammenhang mit der Entwicklung des SB-Warenhauses durch Edeka an der Merseburger Straße zu sehen. Auch unabhängig von diesem Projekt würde Edeka diesen Markt schließen, da er erhebliche Entwicklungsprobleme aufweist. Eine wesentliche Attraktivierung der oberen Leipziger Straße wird durch den Umbau des Riebeck-Platzes erwartet. In das entstehende Oval sollen insgesamt 1800 m² Verkaufsfläche integriert werden. Die Nahversorgungsfunktion des Edeka-Marktes ist zudem bereits teilweise durch den Lebensmittelmarkt im sanierten Hauptbahnhof übernommen worden. Negative Folgen für das Standortumfeld sind durch Schließung des Edeka-Marktes somit nicht zu erwarten.

Argumentation Neues Zentrenkonzept:
Das neue Konzept der städtischen Zentren für die Stadt Halle befindet sich vor der Beschlussfassung durch den Stadtrat. In diesem Konzept wird der Standort des geplanten SB-Warenhauses an der Merseburger Straße mit dem laut Gutachten der GMA bestehenden potenziellen Zentrum in der Karl-Meseberg-Straße zusammengelegt. Das geplante SB-Warenhaus soll künftig den Schwerpunkt dieses potenziellen D-Zentrums bilden, welches die Bezeichnung Merseburger Straße erhält. Damit wird die in dem GMA-Gutachten von 2002 empfohlene Aufwertung des bisher zu kleinen potenziellen D-Zentrums durch quantitative Expansion umgesetzt, womit dem Standort eine langfristige Überlebensfähigkeit im Wettbewerb gesichert wird. Damit befindet sich die Entwicklung dieses Standortes im Einklang mit dem neuen Zentrenkonzept und den vorliegenden Gutachten.

Abwägungsvorschlag:
Der Anregung betreffs des Junktims der Planung des Standortes Merseburger Str. mit der Nicht-Realisierung der zwei anderen geplanten SB-Warenhausstandorte wird nicht gefolgt. Die Anregung betreffs Handelsflächen- und Bevölkerungsentwicklung ist berücksichtigt. Die Anregung zur Übereinstimmung mit dem neuen Zentrenkonzept ist berücksichtigt. Der Anregung betreffs der Schließung des bestehenden Edeka-Marktes in der oberen Leipziger Str. wird nicht gefolgt.

3.2.2 Stellungnahme des Regierungspräsidiums Halle, obere Landesplanungsbehörde (Dezernat 32), vom 28.2.03 und 24.10.03

Anregung(en):
Die obere Landesplanungsbehörde sieht für die beantragte Änderung des Flächennutzungsplans keinen Widerspruch zu den Erfordernissen der Raumordnung, „wenn die o. g. 5 Grundsätze der Raumordnung für die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe berücksichtigt werden.“ Diese Grundsätze beziehen sich auf den Einzugsbereich und die städtebauliche Integration großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung, die Erschließung durch den ÖPNV und die nichtmotorisierten Fortbewegungsarten und die Vermeidung unverträglicher Belastungen des Umfeldes durch PKW- und LKW-Verkehre.

Abwägungsbegründung:
Die geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel entspricht den Grundsätzen der Raumordnung für diesbezügliche Einzelhandelseinrichtungen. Der Standort ist städtebaulich integriert bzw. bildet durch die Neufassung des Zentrenkonzeptes der Stadt Halle, die vor der Beschlussfassung durch den Stadtrat steht, den Schwerpunkt des potenziellen D-Zentrums Merseburger Straße. Der Einzugsbereich umfasst laut Stellungnahme der GMA von 2002 zu den drei geplanten SB-Warenhäusern den südlichen Teil der Stadt, zwischen Hochstrasse und den Altneubau- bzw. Plattenbaugebieten. Durch die geplante städtebauliche Integration in ein D-Zentrum ist das SB-Warenhaus selbst Träger der Nahversorgung. Das nahräumliche Umfeld weist eine hohe Bevölkerungsdichte mit prognostizierten leichten Zunahmen auf. Die verkehrliche Anbindung einschließlich ÖPNV und nichtmotorisierter Fortbewegungsarten ist über die Merseburger Straße und die Turmstraße gewährleistet. Die induzierten Neuverkehre – die GMA geht von ca. 190 Pkw/h Kundenverkehr aus – sind ohne eine unverträgliche Zusatzbelastung des Umfeldes aufnehmbar. Der B-Plan Nr. 88.5 B „Maschinenfabrik Merseburger Straße, südlicher Teilbereich“ sieht Ergänzungen des vorhandenen Straßen- und Wegesystems in Teilbereichen vor, die die verkehrliche Anbindung verbessern.

Abwägungsvorschlag:
Die Anregungen wurden bereits berücksichtigt.

3.2.3 Stellungnahmen zum Thema denkmalgeschützte Gebäude

Im folgenden werden zwei Stellungnahmen zu obigem Thema gemeinsam beantwortet:
- Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Halle, obere Denkmalschutzbehörde (Dezernat 35), vom 28.02.03 und 30.10.03
- Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege vom 31.1.03 und 19.9.03

Anregung RP, obere Denkmalschutzbehörde:
„Über den Umgang mit den denkmalgeschützten Gebäuden innerhalb der beiden Sonderflächen werden in den vorgelegten Unterlagen bedauerlicherweise keine Aussagen gemacht; Ansätze zu einer Integration der vorgesehenen Nutzungen in die historische Bausubstanz sind nicht zu erkennen. Insofern bestehen erhebliche Bedenken gegen die Ausweisung der beiden Sonderflächen. Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege wird dringend empfohlen, die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude in möglichst großem Umfang für die auf den Sonderflächen geplanten Verwendungszwecke umzunutzen.“

Anregung Landesamt für Denkmalpflege:
Wörtlich identisch mit der Anregung der oberen Denkmalschutzbehörde

Abwägungsbegründung:
Denkmalschutz ist nur teilweise ein Belang des FNP. Der FNP weist Naturdenkmale und Denkmalbereiche aus. Diese sind zusätzlich in Erläuterungsplänen im Erläuterungsbericht dargestellt. Hinzu kommen archäologische Denkmalbereiche. Nicht dargestellt sind auf der Planungsebene des FNP einzelne denkmalgeschützte Gebäude. Deswegen werden in der Änderung zum FNP auch keine Aussagen zum Umgang mit denkmalgeschützten Gebäuden gemacht. Die angesprochenen denkmalgeschützten Gebäude sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung – hier dem B-Plan 88.5 B Maschinenfabrik Merseburger Str. – umfassend berücksichtigt und in die Planung integriert (grundlegendes Planungsziel des B-Plans). Dies kann im einzelnen hier nicht ausgeführt werden.

Abwägungsvorschlag:
Die Anregung ist für den FNP nicht relevant.

3.2.4 Stellungnahme des Regierungspräsidiums Halle, Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr (Dezernat 34), vom 28.2.03 und 24.10.03

Anregung:
In Bezug auf den Großraum- und Schwerverkehr stehen der FNP-Änderung keine Einwände entgegen. Es wird jedoch der Hinweis gegeben, dass ein Verkehrskonzept mit Angaben zu Verkehrsmengen, -anbindung, -verteilung und Stellplätzen vorzulegen ist, um die Realisierbarkeit der Erschließung zu prüfen.

Abwägungsbegründung:
Die großräumige Lage des FNP-Änderungsbereiches ist als sehr verkehrsgünstig einzuschätzen: zwei Bundesstraßen (B 91, B 6) erschließen das Gebiet, eine Straßenbahnhaltestelle erschließt das Gebiet im 300-400 m Radius, fußläufig liegen dicht besiedelte Wohngebiete. Die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließungsanlagen für die geplanten Nutzungen, insbesondere aus Sicht des Großraum- und Schwerverkehrs ist unfraglich gegeben. Es handelt sich um einen der verkehrlich am besten erschlossenen Innenstadtbereiche Halles. Auf der Ebene der vorbereitenden Bebauungsplanung ist die verkehrliche Erschließung damit eigentlich ausreichend behandelt. Im folgenden wird zur Untermauerung auf die verbindliche Bauleitplanung Bezug genommen.

Die B-Pläne Nr. 88.5 A „Maschinenfabrik Merseburger Str., nördlicher Teilbereich“ und 88.5 B „Maschinenfabrik Merseburger Str., südlicher Teilbereich“ sehen einige Planungen und Maßnahmen die Verkehrssituation betreffend vor. Das Straßen- und Wegesystem soll in Teilbereichen ergänzt werden. Durch die Verbindung der Heinrich-Schütz-Str. mit der Karl-Meseberg-Str. wird die Erreichbarkeit des Gebietes von Osten verbessert (über die Thüringer Str.). Zusätzlich sind private Verkehrsflächen für die innere Erschließung der Flächen der ehem. Maschinenfabrik von der Pfännerhöhe, Merseburger Str. und Turmstr. aus vorgesehen. Teilweise sollen Verbreiterungen der vorhandenen Straßenräume erfolgen. Für Fußgänger und Radfahrer werden wichtige Ost-West-Relationen durch Geh- bzw. Fahrrechte gesichert. Die Stellungnahme der GMA zu den drei geplanten Standorten für SB-Warenhäuser von 2002 geht von induzierten Kundenverkehren von ca. 190 Pkw/h und einem Stellplatzbedarf von 230 aus. Dieser Stellplatzbedarf ist im B-Plan 88.5 B planerisch gesichert. Wegen der hohen Immissionsbelastung sind im B-Planverfahren fünf Schallschutzgutachten erstellt worden (in 2001, 2002 und 2003). Festgesetzt sind passive Schallschutzmaßnahmen und flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP). Die Anregung ist in den B-Plänen 88.5 A und 88.5 B berücksichtigt.

Abwägungsvorschlag:
Die Anregung ist für den FNP nicht relevant.

3.2.5 Stellungnahme des Regierungspräsidiums Halle, obere Immissionsschutzbehörde (Dezernat 46), vom 28.2.03

Anregungen:
Durch die obere Immissionsschutzbehörde werden zahlreiche Bedenken gegen die geplante Änderung erhoben, die sich zu folgenden Punkten zusammenfassen lassen:

- Die hohe Verkehrsbelastung der den Änderungsbereich tangierenden bzw. querenden (Haupt-)Verkehrsstraßen und der ÖV-Trassen führt zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte für die Schallimmissionen nach DIN 18005, auch im Prognosefall für 2010.
- Die obere Immissionsschutzbehörde sieht die Verträglichkeit unterschiedlich schutzbedürftiger Nutzungen, wie z. B. Wohnnutzung in Nachbarschaft zu gewerblicher Nutzung, gefährdet und fordert Festlegungen zum Immissionsschutz durch die Baubehörde für die einzelnen Nutzungen.

- Besonders dringlich ist aus Sicht des Immissionsschutzes die Verminderung der Belastung der Wohngebiete durch verkehrliche Immissionen. Eine Verkehrskonzeption wird gefordert.
- Die Zufahrtswege für den Verkehr sollen bei geplanten großflächigen Dienstleistungs-/ Einzelhandelsnutzungen so gestaltet werden, dass die angrenzenden Wohnnutzungen nicht unzulässig beeinflusst werden.
- Die passiven Schallschutzmaßnahmen sollen objektkonkret dimensioniert werden. Sie sollten in den von Orientierungswertüberschreitungen betroffenen schutzwürdigen Bereichen vorgesehen werden. Eine schalltechnisch günstige Gestaltung der Bebauung ist in die Satzung der B-Pläne aufzunehmen.
- In die Begründung der B-Pläne sollte die ermittelte Belastungssituation und die Notwendigkeit der Errichtung von Wohnbebauung unter diesen Bedingungen dargelegt werden.
- Die Grünflächen sollten erhalten und in die Bauleitplanung einbezogen werden sowie durch Pflanzgebote etc. entwickelt werden.
- Die erneute Vorlage der B-Pläne einschl. schalltechnischer Gutachten beim RP Halle wird empfohlen.

<u>Abwägungsbegründung:</u>

Argumentation verkehrliche Erschließung/Verkehrskonzeption:
Die großräumige Lage des FNP-Änderungsbereiches ist als sehr verkehrsgünstig einzuschätzen: zwei Bundesstraßen (B 91, B 6) erschließen das Gebiet, eine Straßenbahnhaltestelle erschließt das Gebiet im 300-400 m Radius, fußläufig liegen dicht besiedelte Wohngebiete. Die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließungsanlagen für die geplanten Nutzungen ist unfraglich gegeben. Es handelt sich um einen der verkehrlich am besten erschlossenen Innenstadtbereiche Halles. Auf der Ebene der vorbereitenden Bebauungsplanung ist die verkehrliche Erschließung damit eigentlich ausreichend behandelt. Im folgenden wird zur Untermauerung auf die verbindliche Bauleitplanung Bezug genommen.

Die B-Pläne Nr. 88.5 A „Maschinenfabrik Merseburger Str., nördlicher Teilbereich“ und 88.5 B „Maschinenfabrik Merseburger Str., südlicher Teilbereich“ sehen einige Planungen und Maßnahmen die Verkehrssituation betreffend vor. Das Straßen- und Wegesystem soll in Teilbereichen ergänzt werden. Durch die Verbindung der Heinrich-Schütz-Str. mit der Karl-Meseberg-Str. wird die Erreichbarkeit des Gebietes von Osten verbessert (über die Thüringer Str.). Zusätzlich sind private Verkehrsflächen für die innere Erschließung der Flächen der ehem. Maschinenfabrik von der Pfännerhöhe, Merseburger Str. und Turmstr. aus vorgesehen. Damit ist die Erreichbarkeit der Stellplätze für das geplante SB-Warenhaus so verträglich wie möglich für die benachbarte Wohnbebauung realisiert. Teilweise sollen Verbreiterungen der vorhandenen Straßenräume erfolgen. Für Fußgänger und Radfahrer werden wichtige Ost-West-Relationen durch Geh- bzw. Fahrrechte gesichert. Die vorgezogene Stellungnahme der GMA zu den drei geplanten Standorten für SB-Warenhäuser von 2002 geht von induzierten Kundenverkehren von ca. 190 Pkw/h und einem Stellplatzbedarf von 230 aus. Dieser Stellplatzbedarf ist im B-Plan 88.5 B planerisch gesichert. Wegen der hohen Immissionsbelastung sind im B-Planverfahren fünf Schallschutzgutachten erstellt worden (in 2001, 2002 und 2003). Festgesetzt sind passive Schallschutzmaßnahmen und flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP).

Die Planung bedeutet keine Verminderung der Belastung für die bestehende Wohnbebauung. Das ist bei dem Vorhaben – Nachnutzung einer über ein Jahrzehnt bestehenden Industriebrache – auch nicht möglich. Die Grundbelastung der umgebenden Hauptverkehrsstraßen ist jedoch so hoch, dass die Zusatzbelastung durch die Planung aufgrund der festgelegten Schallschutzmaßnahmen als nicht erheblich eingeschätzt werden kann. Für die Änderung der verkehrlichen Bestandssituation mit ihren hohen Belastungen wären umfassende verkehrsplanerische Maßnahmen erforderlich, die nicht Gegenstand des hier betrachteten Verfahrens sind, nicht sein können.

Argumentation Grünflächenschutz:
Träger öffentlicher Belange sollen sich in ihren Stellungnahmen auf Anforderungen ihres Aufgabenbereiches beschränken. Die obere Immissionsschutzbehörde ist nicht zuständig für den Grünflächenschutz. Dieser ist im übrigen im B-Plan gewährleistet.

Argumentation Schallschutzmaßnahmen:
Die Anregungen zu objektkonkreter Schallschutzmaßnahmen sind für die vorbereitende Bauleitplanung irrelevant, da diese nur eine Rahmenplanung ist. Sie beziehen sich auf die verbindliche Bauleitplanung und die Baugenehmigungsverfahren und sind dort entsprechend berücksichtigt. Das Plangebiet ist durch Emissionen des Straßenverkehrs stark belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete, Gewerbegebiete und Sondergebiete werden laut vorliegenden Gutachten im Geltungsbereich der B-Pläne z. T. deutlich überschritten. Für die schutzbedürftigen Nutzungen sind daher passive Schallschutzmaßnahmen insbesondere an denn Fenstern vorzusehen. Um den von der geplanten gewerblichen Nutzung herrührenden Lärm zu berücksichtigen und die Richtwerte der TA-Lärm einhalten zu können, wurde auf den betreffenden Flächen im Plangebiet die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) vorgenommen.

Argumentation Wohnbebauung:
Eine Wohnnutzung ist im Geltungsbereich der FNP-Änderung nicht vorgesehen. Die Änderung betrifft die Umwandlung von Mischbaufläche in eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Verwaltung/Dienstleistungen“ und eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“. Die Umwidmung der Mischbaufläche westlich der Turmstraße in eine Wohnbaufläche vollzieht eine Entwicklung nach § 34 BauGB im Bestand nach und hat zu einer Komplettierung eines gründerzeitlich angelegten Baublockes geführt.

<u>Abwägungsvorschlag:</u>
Die Anregungen sind nicht für die Änderung des FNP relevant.

Anlage zur Abwägung über die Anregungen zur Änderung des FNP der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 15 „Sonderbaufläche Freizeiteinrichtung am Holzplatz“

Auflistung der beteiligten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden
Anschreiben vom 13.1.2003 (Beteiligung Träger öffentlicher Belange) und 11.9.2003 (Benachrichtigung über die Offenlage)

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom:	Abwägung ja/nein
1	Bundesanstalt für Arbeit, Arbeitsamt Halle		
2	Bundesvermögensamt Halle	17.1.03	nein
3	Deutsche Telekom AG	27.3.03	nein
4	Energieversorgung Halle GmbH	7.2.03	nein
5	Hallesche Wasser und Abwasser GmbH, Abwasser	27.1.03	nein
6	Hallesche Wasser und Abwasser GmbH, Wasser	28.1.03	nein
7	Handwerkskammer Halle	23.1.03	nein
8	Hallesche Verkehrs AG (HAVAG)	29.1.03	nein
9	Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau	20.2.03	ja
10	Katasteramt Halle	24.1.03	nein
11	Landesamt für Archäologie Sachsen-Anhalt	7.2.03/20.10.03	nein
12	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt	31.1.03/19.9.03	ja
13	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt	3.3.03	nein
14	Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt	5.2.03	nein
15	Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt, Gewerbeaufsicht Süd	3.2.03	nein
16	Landkreis Saalkreis	23.1.03	nein
17	Ministerium für Bau und Verkehr Sachsen-Anhalt, Abt. Raumordnung, Stadtentwicklung und Wohnen		
18	Polizeidirektion Halle	7.2.03	nein
19	Regierungspräsidium Halle	28.2.03/24.10.03/ 30.10.03	
	Dez. 32		ja
	Dez. 15		nein
	Dez. 34		ja
	Dez. 35		ja
	Dez. 41		nein
	Dez. 42		nein
	Dez. 43		nein
	Dez. 46		ja
	Dez. 47		nein
20	Regionale Planungsgemeinschaft Halle	18.2.03	nein
21	Staatshochbauamt Halle	18.2.03	nein
22	Stadtwirtschaft GmbH Halle	21.1.03	nein
23	Wehrbereichsverwaltung Ost	29.1.03	nein

Nachbargemeinden wurden nicht beteiligt, da sie von der Planung nicht betroffen sind.

Anregungen aus öffentlichen Beteiligungen

keine

TEIL II ÄNDERUNG

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 15 „Sonderbauflächen an der Merseburger Straße“

Inhaltsübersicht

1. Änderungsplan

2. Erläuterungsbericht

Anlage: Darstellung im genehmigten FNP (Planausschnitt Maßstab 1:10 000)

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 15 „Sonderbauflächen an der Merseburger Straße“

---

1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegt an der Merseburger Straße im Stadtteil Südliche Innenstadt und wird im wesentlichen begrenzt

im Norden	durch den Gebäudekomplex des Statistischen Landesamtes und die Bernhardystraße
im Osten	durch die Merseburger Straße,
im Süden	durch die Karl-Meseberg-Straße,
im Westen	durch die Turmstraße und die Thomasiusstraße.

2. Erfordernis der Änderung

Die Industriebrachen an der Merseburger Straße sollen nach dem Willen der Stadt und den Absichten der Eigentümer wieder einer Nutzung zugeführt und in diesem Zusammenhang städtebaulich aufgewertet werden. Allerdings kann sich diese Entwicklung nicht auf der Grundlage des § 34 BauGB vollziehen. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 88 mit dem Teilbebauungsplan 88.5 „Maschinenfabrik Merseburger Straße“ wurde im November 1995 gefasst. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurde dieser nochmals in einen nördlichen Teilbereich A und einen südlichen Teilbereich B aufgeteilt (Dezember 2002). B-Plan Nr. 88.5 A hat im Januar 2003 offengelegen, B-Plan 88.5 B im November 2003.

Im Verlauf der Planaufstellung wurde jedoch bald deutlich, dass sich die ursprünglich an den im Erläuterungsbericht zum FNP aus dem Jahre 1998 genannten Zielen orientierenden Planungen des Bebauungsplanes so nicht realisieren lassen. Neue Nutzungsinteressen (z. B. Polizeipräsidium, Autohandel, Dienstleistungseinrichtungen und großflächiger Einzelhandel) führten deshalb zu einer Veränderung der ursprünglich formulierten Planungsziele. Das angestrebte Ziel einer Mischnutzung, die ja immer auch einen erheblichen Anteil Wohnnutzung beinhaltet, war für die mit den oben angeführten Nutzungen zu belegenden Fläche nicht mehr aufrechtzuerhalten. Diese neuen Nutzungen erfordern die Festsetzung einer Sondergebietsfläche im B-Plan. Der FNP, aus dem der B-Plan zu entwickeln ist, stellt aber keine Sonderbaufläche dar.

Aufgrund der Art und Größe der Veränderungen, die die Grundzüge der Planung berühren, kann der Bebauungsplan mit seinen geplanten Festsetzungen nicht mehr als im Rahmen des Entwicklungsgebotes nach § 8 (2) BauGB aus dem FNP entwickelt angesehen werden. Folglich muss der FNP u. a. auch als Voraussetzung für die spätere Rechtskräftigkeit verbindlicher Bauleitpläne geändert werden.

3. Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) wurde in der 33. Tagung am 16.07.1997 vom Stadtrat der Stadt Halle beschlossen und mit Verfügung des Regierungspräsidiums Halle vom 18.02.1998, Aktenzeichen AZ.: 25-21101/02, sowie mit Verfügung vom 27.07.1998, Aktenzeichen AZ.: 25-21101/02, genehmigt und ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) vom 10.09.1998 wirksam. Die letzte Änderung wurde mit

Verfügung des Regierungspräsidiums Halle vom 07.08.2003, Az.: 25-21101-7.Ä/02, genehmigt und mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle vom 27.08.2003 wirksam.

Der Flächennutzungsplan berücksichtigt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

4. Nutzungsdarstellung im genehmigten Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) wird die Fläche für die vorgesehene Nutzungsänderung zwischen Turmstraße, Merseburger Straße und Heinrich-Schütz-Straße als Mischbaufläche mit einem in West-Ost-Richtung verlaufenden schmalen Grünzug dargestellt. Der Standort, im wesentlichen das Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik, gehörte in der Vergangenheit zu einem der wichtigen städtischen Industrieschwerpunkte. Nach Aufgabe der Nutzung zu Beginn der 90er Jahre wurden weite Grundstücksflächen bis auf einige wenige unter Denkmalschutz stehende Gebäude beräumt. Der gesamte Bereich wird gegenwärtig weder gestalterisch noch funktional seiner zentralen und verkehrsgünstigen Lage sowie seiner Bedeutung als Innenstadteingang gerecht.

Laut der im FNP-Erläuterungsbericht aus dem Jahre 1998 formulierten Zielsetzung sollten die innerstädtischen ehemaligen Gewerbeflächen an der Merseburger Straße wieder einer Nutzung zugeführt und auch städtebaulich aufgewertet werden. Dabei sollte in Anknüpfung an die Tradition der gewerblichen und industriellen Nutzung unmittelbar an der Merseburger Straße vorrangig der tertiäre Sektor entwickelt werden, ergänzt um einen gewissen Anteil Wohnen in den abseits der Hauptverkehrsstraßen gelegenen Bereichen.

Die Versorgung der Wohnquartiere sollte kleinteilig in fußläufiger Entfernung gesichert, bestehende Nahversorgungsschwerpunkte sollten erhalten werden. Großflächiger Einzelhandel war nicht vorgesehen, um keine Konkurrenzsituation zu den Geschäften im Altstadtbereich zu schaffen. Der Grünanteil sollte durch Erhalt und weitere Schaffung kleinteiliger, dezentraler Grünflächen erhöht werden.

5. Ursachen, die zur Veränderung der ursprünglichen Planungsziele führten

Aufgrund der attraktiven Lage des von der Änderung betroffenen Bereiches in der Stadt, der verkehrlichen Rahmenbedingungen und der Vorgaben aus der näheren Umgebung sind grundsätzlich günstige Voraussetzungen für die Umstrukturierung und Entwicklung im Zusammenhang mit der Wiedernutzung des o. g. Bereiches gegeben.

Da diese Entwicklung in ihrer Gesamtheit nicht auf der Grundlage des § 34 BauGB möglich ist, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Für den Bebauungsplan Nr. 88.5 Maschinenfabrik Merseburger Straße wurde im November 1995 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Im Verlauf der Planaufstellung kam es zu einer Veränderung der ursprünglich formulierten Planungsziele.

Mit den geänderten Planungszielen wird mehr Bezug auf die Lage der Flächen in einer städtebaulich geschlossenen Stadtstruktur genommen, wodurch sich die Möglichkeit bietet, Nutzungen anzusiedeln, die in einer engen Beziehung zur nahen Altstadt stehen, vor allem aber die angrenzenden, dicht bebauten Wohngebiete mit bisher fehlenden Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen ergänzen. Die nunmehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterzubringenden Nutzungen (u. a. das Polizeipräsidium, Autohandel, Dienstleistungseinrichtungen und großflächiger Einzelhandel) erfordern die Festsetzung von Sondergebieten im Bebauungsplan und damit auch die Nutzungsdarstellung von Sonderbauflächen im FNP.

Dies gilt insbesondere für die beabsichtigte Ansiedlung großflächigen Einzelhandels. Zulässig soll nach den planerischen Zielsetzungen ein SB-Warenhaus mit max. 3500 m^2 Verkaufsfläche sowie eine ergänzende Mall mit 1500 m^2 Verkaufsfläche sein.

6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die im Flächennutzungsplan der Stadt Halle enthaltene Darstellung einer Mischbaufläche für das Gebiet zwischen Turmstraße, Merseburger Straße und Heinrich-Schütz-Straße genügt nach den heutigen Erkenntnissen nicht mehr den Anforderungen als Rahmen zur Umsetzung der für diesen Bereich geplanten neuen Nutzungsstruktur über einen Bebauungsplan. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist deshalb die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Für den zwischen Turmstraße, Pfännerhöhe und Merseburger Straße gelegenen Teilbereich ist im Bebauungsplan ein Sondergebiet festgesetzt, in dem das Polizeipräsidium und weitere Dienstleistungsnutzungen angesiedelt werden . Eine ergänzende Wohnnutzung ist dort dann nicht mehr möglich und auch nicht vorgesehen. Ziel der Änderung des FNP ist demzufolge für diesen Bereich die Darstellung einer *Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Verwaltung/ Dienstleistungen“*.

Die Abweichung von dem Ziel, mit der ursprünglichen Mischnutzung Wohnnutzung in diesem Bereich der FNP-Änderung unterzubringen, begründet sich u. a. mit den aktuellen Wohnungsmarktprognosen und den Leerstandszahlen gerade im Bereich des mehrgeschossigen Wohnungsbaus. Der Bedarf an mehrgeschossigem Wohnungsbau tendiert danach gegen Null.

Mit der geplanten Errichtung des Polizeipräsidiums wird dagegen dem Anliegen, in diesem Bereich bevorzugt Einrichtungen des tertiären Sektors, d. h. Dienstleistungseinrichtungen, anzusiedeln, Rechnung getragen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 11 (3) BauNVO außer in Kerngebieten nur in dafür festgesetzten Sondergebieten zulässig. In dem aufzustellenden Bebauungsplan wird deshalb für den Einkaufsmarkt in dem Teilbereich südlich der Pfännerhöhe als zulässige Art der Nutzung ein Sondergebiet festgesetzt. Die Änderung des FNP wird mit dem Ziel durchgeführt, innerhalb der Fläche südlich der Pfännerhöhe eine *Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“* darzustellen. Dieser großflächige Einzelhandelsstandort an der Merseburger Straße war bisher weder im Flächennutzungsplan noch im städtischen Konzept Einzelhandel/Zentren enthalten. Deshalb sollte nach den bisherigen planerischen Überlegungen der Einzelhandel in dem künftigen Nutzungsgefüge für den Standort auch nicht eine solche dominierende Rolle übernehmen. Wie die Erfahrungen jedoch zeigen, ist die Entwicklung des Gebietes ohne Einzelhandel unter den derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kaum möglich. Als positiv ist anzusehen, dass mit dem SB-Warenhaus vor allem das Angebot im Bereich des kurzfristigen Bedarfes in diesem dicht bevölkerten Stadtgebiet quantitativ und qualitativ aufgewertet wird, zumal ein Standort eines Lebensmittelmarktes an der oberen Leipziger Straße aufgegeben werden soll.

In einem Einzelhandelsgutachten, das im Auftrag der Stadt und der IHK Halle-Dessau von der GMA im April/Mai 2002 erarbeitet wurde, sind die möglichen Auswirkungen dieses und zweier weiterer Einzelhandelsstandorte auf das Einzelhandelsgefüge und insbesondere auf den City-Einzelhandel in der Stadt Halle untersucht worden. Die Gutachter kamen dabei zu dem Ergebnis, dass im Vergleich der drei Untersuchungsstandorte das Areal an der Merseburger Straße die günstigsten Voraussetzungen im Hinblick auf die Einbindung in bestehende Versorgungsstrukturen bietet. Gründe dafür sind das hohe Bevölkerungspotenzial im Nahbereich (das laut aktueller Bevölkerungsprognose bis 2015 sogar leicht wächst), die Erreichbarkeit des Standortes (auch fußläufig) sowie ein erwarteter Rückgang der Kaufkraftabflüsse zu umliegenden SB-Warenhäusern, während negative Auswirkungen auf die Einkaufs-innenstadt aufgrund der Sortimentsstruktur des SB-Warenhauses ausgeschlossen werden. Allerdings wären vorhandene integrierte Nahversorgungsmärkte von Umsatzverteilungsprozessen tangiert, die jedoch bei einer Umsatzverteilungsquote von unter 10 % nur wettbewerbliche, nicht jedoch städtebauliche Wirkungen erwarten lassen. Auch aufgrund dieser Einschätzungen wurde die Entscheidung für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels an dem Standort Merseburger Straße

getroffen. Das geplante SB-Warenhaus soll zu einem wettbewerbsfähigen D-Zentrum Merseburger Str. führen. Dies sieht das neue Konzept der städtischen Zentren vor, das sich vor der Beschlussfassung durch den Stadtrat befindet.

Die Erschließung für die geplanten Einrichtungen ist über das vorhandene Straßennetz möglich. Zwei Bundesstraßen (B 91, B 6) erschließen das Gebiet, eine Straßenbahnhaltestelle erschließt das Gebiet im 300-400 m Radius, fußläufig liegen dicht besiedelte Wohngebiete. Die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließungsanlagen für die geplanten Nutzungen ist unfraglich gegeben. Es handelt sich um einen der verkehrlich am besten erschlossenen Innenstadtbereiche Halles.

Bezüglich der zu erwartenden Lärmbelastung in dem zu ändernden Bereich wurden im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan fünf Schallgutachten in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Das Plangebiet ist durch Emissionen des Straßenverkehrs stark belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete, Gewerbegebiete und Sondergebiete werden laut vorliegenden Gutachten im Geltungsbereich der B-Pläne z. T. deutlich überschritten. Für die schutzbedürftigen Nutzungen sind daher passive Schallschutzmaßnahmen insbesondere an denn Fenstern vorzusehen. Um den von der geplanten gewerblichen Nutzung herrührenden Lärm zu berücksichtigen und die Richtwerte der TA-Lärm einhalten zu können, wurde auf den betreffenden Flächen im Plangebiet die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) vorgenommen.

Westlich der Turmstraße – Baublock zwischen Bernhardy-, Thomasius-, Turmstraße und Pfännerhöhe – befand sich eine Restfläche der ehem. Maschinenfabrik, deren gründerzeitlich angelegte Blockstruktur mit der Neubebauung des „Richard-Riedel-Hofes“ bereits 2001 auf Basis § 34 BauGB für Wohnnutzung wieder geschlossen wurde. Im FNP gehörte diese Fläche zur Mischbaufläche östlich der Turmstraße. Im Zuge der Neuordnung der Bauflächen mit vorliegender FNP Änderung soll dieser Baublock entsprechend seiner Nutzung als *Wohnbaufläche* ausgewiesen werden.

7. Flächenbilanz der Änderung des Flächennutzungsplanes

a) Änderung ***Mischbaufläche in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Verwaltung/Dienstleistungen***

Flächenbilanz:

2,7 ha Mischbaufläche	Abgang
2,7 ha Sonderbaufläche	Zugang

b) Änderung ***Mischbaufläche in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel***

Flächenbilanz:

2,1 ha Mischbaufläche	Abgang
2,1 ha Sonderbaufläche	Zugang

c) Änderung ***Mischbaufläche in Wohnbaufläche***

Flächenbilanz:

1,8 ha Mischbaufläche	Abgang
1,8 ha Wohnbaufläche	Zugang

d) Gesamtflächenbilanz:

6,6 ha Mischbaufläche	Abgang
4,8 ha Sonderbauflächen	Zugang
1,8 ha Wohnbaufläche	Zugang

Anlage: Darstellung im genehmigten FNP (Planausschnitt Maßstab 1:10 000)