



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **III/2004/04031**
Datum: 04.05.2004
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt:
Verfasser:

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	20.04.2004	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	11.05.2004	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	26.05.2004	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 75.1 Dessauer Platz, SB-Warenhaus -
 Abwägungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Den Beschlussvorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der vorgebrachten Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 75.1 Dessauer Platz, SB-Warenhaus wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, in diesem Sinne die Einwänder von dem Abwägungsbeschluss zu unterrichten, soweit Anregungen nur teilweise oder nicht berücksichtigt werden.

Finanzielle Auswirkung: keine

Begründung:

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

05.03. 2004

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. Der heterogenen und zum Teil ungeordneten Nutzungsstruktur des Plangebietes entspricht das diffus wirkende städtebauliche Erscheinungsbild. Aufgrund der attraktiven Lage des Gebietes, der verkehrlichen Rahmenbedingungen und der Vorgaben aus der näheren Umgebung sind grundsätzlich günstige Voraussetzungen für eine erfolgreiche Sanierung und Entwicklung des Bereiches gegeben, die in einigen Fällen auch schon begonnen hat. Städtebauliches Ziel ist die Aufwertung des Gebietes durch eine dem Standort am Stadteingang angemessene Bebauung und Gestaltung sowie die Erweiterung des überwiegend gewerblich geprägten Nutzungsspektrums. Mit dem geplanten Neubau eines SB-Warenhauses mit maximal 3.800 m² VKF soll dies erreicht und damit ein Anstoß für die weitere Entwicklung gegeben werden. Daher und im Interesse einer quantitativen und qualitativen Verbesserung des Angebotes an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfes insbesondere in den angrenzenden Stadtteilen sowie darüber hinaus im Stadtbezirk Nord wurde dem Antrag stattgegeben, ein SB-Warenhaus im Hermes-Areal zuzulassen.

Die künftige Nutzungsstruktur des Plangebietes hängt wesentlich von der Verbesserung der inneren, aber vor allem von der Verbesserung der Leistungsfähigkeit der äußeren Erschließung ab, da für eine intensivere Nutzung des Plangebietes mit zusätzlichen Quell- und Zielverkehren für die Verkehrsanlagen der äußeren Erschließung im Bestand keine ausreichenden Leistungsfähigkeitsreserven bestehen. Im Zusammenhang mit dem geplanten SB-Warenhaus wurde ein verkehrstechnisches Gutachten erstellt, das für die Entwicklung des Gebietes einen Ausbau der äußeren Erschließung für erforderlich nachweist. Diese als notwendig ermittelten Ausbaumaßnahmen sind durch den Eigentümer des Hermes-Areals planerisch und baulich umzusetzen. Der Eigentümer des Hermes-Areals übernimmt die im Zusammenhang mit der auf seinem Grundstück vorgesehenen Entwicklung entstehenden Kosten für die Verbesserung der äußeren und inneren Erschließung. Die Kostenübernahme bzw. die Übernahme der Erschließungsleistungen wird bis zur Sitzung des PUA im Mai in einem Erschließungsvertrag geregelt.

In einer frühen Phase in dem Prozess der Neufassung des Zentrenkonzeptes wurde die Stadt mit Anträgen für drei großflächige Einzelhandelsvorhaben in Trotha, am Dessauer Platz und an der Merseburger Straße konfrontiert, die nicht mit dem im genehmigten Flächennutzungsplan enthaltenen Zentrenkonzept konform gehen. Bereits damals war aber erkennbar, dass dieses Zentrenkonzept der Überarbeitung bedarf. In einer gutachterlichen Stellungnahme der GMA vom Mai 2002 wurden die drei Standorte einer Bewertung unterzogen. Im Ergebnis wird unter Berücksichtigung der möglichen Auswirkungen insbesondere für die noch vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen in den Kerneinzugsbereichen empfohlen, die Standorte Trotha und Dessauer Platz nicht zu realisieren. Im Zuge der Neufassung des Zentrenkonzeptes sind diese drei Standorte jedoch berücksichtigt. Die Stadt reagiert damit auf die strukturellen Veränderungen im Einzelhandel und vor allem im Bereich der Nahversorgung. Mit den SB-Warenhäusern in Trotha und am Dessauer Platz soll u. a. den veränderten Einkaufsgewohnheiten Rechnung getragen und im Stadtbezirk Nord mit einem ermittelten rechnerischen Defizit an Verkaufsflächen an geeigneten Standorten Einzelhandelseinrichtungen für den Wocheneinkauf mit dem Pkw angeboten werden. Laut Gutachten der GMA ist durch das SB-Warenhaus eine Umsatzverteilung zu Lasten bestehender Lebensmittelmärkte im Kerneinzugsbereich zu erwarten. Existenzgefährdende Wirkungen und damit negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Wirkungen sind laut GMA deshalb wahrscheinlich. Das heißt mit anderen Worten, dass Geschäftsveränderungen durch Umstrukturierungen aber auch

Geschäftsschließungen im Einzugsbereich des Vorhabens die Folge sein werden. Mit dem SB-Warenhaus wird jedoch der Kaufkraftabfluss aus der Stadt in das Umland eingeschränkt und darüber hinaus Kaufkraft zurückgewonnen. Die Stadt kommt damit ihrer oberzentralen Versorgungsfunktion nach.

Stadt Halle (Saale)

05.03. 2004

Abwägungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 75.1 Dessauer Platz, SB-Warenhaus

Inhaltsverzeichnis

1. Abwägung
2. Kinderfreundlichkeitsprüfung

**Abwägung
zum Bebauungsplan Nr. 75.1 Dessauer Platz, SB-Warenhaus**

05.03. 2004

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Stand des Verfahrens	2
2. Abwägung	2
2.1 Stellungnahmen über die eine Abwägung nicht erforderlich ist	2
2.1.1 Keine abwägungsrelevanten Anregungen äußerten	2
2.1.2 Nachfolgende Beteiligte haben keine Stellungnahme abgegeben	3
2.2 Abwägung von Anregungen der Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange und von weiteren Anregungen	4
Nachbargemeinden	
2.2.1 Stellungnahme der Gemeinde Braschwitz (Saalkreis), Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Saalkreis-Ost vom 12.12. 2001 und 07.05. 2003	4
2.2.2 Stellungnahme der Gemeinde Peißen, Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Saalkreis-Ost vom 17.06. 2003	5
Träger öffentlicher Belange	
2.2.3 Stellungnahme der Halleschen Verkehrs-AG vom 12.05. 2003	7
2.2.4 Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau vom 27.12. 2001 und 28.05. 2003	7
2.2.5 Stellungnahme der Polizeidirektion Halle vom 12.12. 2001	12
2.2.6 Stellungnahme des Regierungspräsidiums Halle / Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 20.12.2001 / 09.01.2002 und 15.07. 2003 / 31.07.2003	13
Weitere Beteiligte / öffentliche Anregungen	
2.2.7 Stellungnahme der Landesversicherungsanstalt Sachsen-Anhalt vom 18.12. 2001 und 29.04. 2003	16
2.2.8 Stellungnahme von Frau Ingrid Klinkhammer, Nürnberg vom 20.05. 2003	17
2.2.9 Stellungnahme von Frau Bettina Fischer, Halle vom 14.11. 2001	17
2.2.10 Stellungnahme von Frau Kirsten Michael, Halle vom 10.11. 2001	18
2.2.11 Stellungnahme von Frau Martina Wankum, Halle vom 13.11. 2001	19
3. Eingeschränkte Beteiligung zur Veränderung des Entwurfes	20

Anlage Auflistung der beteiligten Nachbargemeinden, Träger öffentlicher Belange und weiterer Beteiligte bzw. der öffentlichen Anregungen

1. Stand des Verfahrens

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 75 Dessauer Platz wurde vom Stadtrat der Stadt Halle (Saale) am 19.09. 2001 gefasst.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom 14.11. 2001 bis 27.11. 2001 durchgeführt worden.

Mit Schreiben vom 08.11. 2001 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1)

BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB beteiligt.

Der Bebauungsplan Nr. 75 wird in Teilbereiche aufgeteilt. Der erste Teilbereich erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 75.1 Dessauer Platz, SB-Warenhaus.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 75.1 Dessauer Platz, SB-Warenhaus wurde vom Stadtrat der Stadt Halle (Saale) am 26.03. 2003 gefasst.

Mit Schreiben vom 14.04. 2003 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB beteiligt und über die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Satzung gemäß § 3 (2) BauGB benachrichtigt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 75.1 gemäß § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 15.05. 2003 bis 17.06. 2003 durchgeführt.

2. Abwägung

Die beteiligten Nachbargemeinden, Träger öffentlicher Belange und weitere Beteiligte bzw. öffentliche Anregungen sind in der Anlage zur Abwägung mit Datum ihrer Stellungnahme aufgelistet.

In der vorliegenden Abwägung der Anregungen werden die Ergebnisse der Beteiligungen und der öffentlichen Auslegungen zusammengefasst.

2.1 Stellungnahmen über die eine Abwägung nicht erforderlich ist

2.1.1 Keine abwägungsrelevanten Anregungen äußerten

<u>Nachbargemeinden</u>	<u>Stellungnahme vom</u>
Verwaltungsgemeinschaft Saalkreis Ost	11.12. 2001 19.05. 2003
Gemeinde Oppin, Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Saalkreis-Ost	27.05. 2003
<u>Träger öffentlicher Belange</u>	<u>Stellungnahme vom</u>
Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt	27.11. 2001 15.01. 2002 02.06. 2003
Bundesvermögensamt Halle	30.11. 2001 06.05. 2003
Deutsche Bahn Netz AG	07.12. 2001 04.06. 2003
Deutsche Telekom AG	09.01. 2002 27.05. 2003
Energieversorgung Halle GmbH	11.12. 2001 16.05. 2003
<u>Träger öffentlicher Belange</u>	<u>Stellungnahme vom</u>
Hallesche Wasser und Abwasser GmbH, Abwasser	12.12. 2001 04.06. 2003
Hallesche Wasser und Abwasser GmbH, Wasser	18.12. 2001 08.05. 2003
Handwerkskammer Halle (Saale)	10.12. 2001

	08.05. 2003
Hallesche Verkehrs-AG	14.12. 2001
Katasteramt Halle	13.12. 2001
	05.05. 2003
Landesamt für Archäologie Sachsen-Anhalt	30.11. 2001
	09.05. 2003
Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt	13.05. 2003
Landesamt für Straßenbau Sachsen-Anhalt	07.05. 2003
Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt	20.12. 2001
	28.05. 2003
Landkreis Saalkreis	28.11. 2001
	24.04. 2003
Polizeidirektion Halle	22.05. 2003
Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt	05.12. 2001
	05.05. 2003
Stadtwirtschaft GmbH Halle	27.11. 2001
	28.04. 2003

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 unter Punkt 2.2 aufgeführten Stellungnahmen über die abwägungsrelevanten Anregungen hinaus gegebenen Hinweise.

Weitere Beteiligte / öffentliche Anregungen Stellungnahme vom

Diesbezügliche Stellungnahmen liegen nicht vor.

2.1.2 Nachfolgende Beteiligte haben keine Stellungnahme abgegeben

Nachbargemeinden

Alle Beteiligten haben Stellung genommen.

Träger öffentlicher Belange

Alle Beteiligten haben Stellung genommen.

Weitere Beteiligte

Citygemeinschaft Halle (Saale) e. V.
 Verband der Kaufleute Sachsen-Anhalt e. V.
 BP OIL Deutschland GmbH, BP Tankstelle
 Seidensticker & Sohn, Brennstoffe / Heizöl
 LEX Autovermietung
 Autohaus Am Wasserturm GmbH
 Grundstücksgesellschaft Hermes Objekt GdB

2.2 Abwägung von Anregungen der Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange und von weiteren Anregungen

Nachbargemeinden

2.2.1 Stellungnahme der Gemeinde Braschwitz (Saalkreis), Mitgliedsgemeinde der Ver-

waltungsgemeinschaft Saalkreis-Ost vom 12.12. 2001 und 07.05. 2003

Die Stadt beabsichtigt, im Wege der Umnutzung auf dem Gewerbegebiet am Dessauer Platz großflächigen Einzelhandel zu ermöglichen. Dies würde eine weitere Aufstockung von schon im Übermaß vorhandener Einzelhandelsflächen bedeuten.

Darüber hinaus sind Auswirkungen auf das ebenfalls für großflächigen Einzelhandel vorgesehene Gewerbegebiet der Gemeinde Braschwitz zu befürchten. Da unabhängig von der zukünftigen, gemeindlichen Struktur die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe Auswirkungen auf die Entwicklung regionaler Handelsgebiete hat, weiterhin ein Zuwachs an Kaufkraft nicht zu erwarten ist, widerspricht die Gemeinde Braschwitz einer Änderung des Flächennutzungsplanes.

Erläuterung:

Die obere Landesplanungsbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 31.07. 2003 festgestellt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75.1 unter Beachtung der Maßgabe, dass der Nachweis des bedarfsgerechten Ausbaus der Verkehrsanlagen für die Anbindung zu erbringen ist, nicht im Widerspruch zu den Erfordernissen der Raumordnung stehen.

Im Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt wird als ein Ziel der Raumordnung formuliert, dass Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden sind. Die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Oberzentrum Halle steht also nicht im Widerspruch zu diesem Ziel. Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle erhebt keine Einwände gegen das Vorhaben.

Die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels in einem Gewerbegebiet einer Gemeinde ohne zentralörtliche Bedeutung stünde dagegen im Widerspruch zu den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung. Großflächiger Einzelhandel sollte außerdem außerhalb von Kerngebieten nur in Sondergebieten zulässig sein. Durch geplante Ansiedlungen von großflächigem und insbesondere innenstadtrelevantem Einzelhandel in einem solchen Gewerbegebiet muss man also von einer Beeinträchtigung der oberzentralen und städtebaulichen Belange der Stadt Halle ausgehen.

Mit der Ausweisung des Sondergebietes wird der im Gebiet bereits stattfindenden Entwicklung Rechnung getragen. In den vergangenen Jahren wurden im Hermes-Areal Baugenehmigungen für Einzelhandelseinrichtungen mit insgesamt ca. 6.300 m² Verkaufsfläche erteilt, wovon derzeit noch Genehmigungen für Einzelhandelseinrichtungen mit ca. 4.500 m² Verkaufsfläche durch den Grundstückseigentümer und Vorhabenträger aufrechterhalten werden. Obwohl nicht alle Baugenehmigungen umgesetzt wurden, hat sich im Hermes-Areal um den ALDI, den Getränkemarkt und die Zoohandlung ein kleines Versorgungszentrum für die umliegenden Wohngebiete in den Stadtteilen Nördliche Innenstadt, Paulusviertel und Frohe Zukunft aber auch für Pendler aus und nach Halle entwickelt. Diese ursprünglich nicht beabsichtigte Entwicklung wird mit der vorgesehenen Planung aufgegriffen und in dem neuen Konzept der städtischen Zentren berücksichtigt.

Um die Auswirkungen der Entwicklung auf den Einzelhandel abschätzen zu können, wurden Gutachten in Auftrag gegeben. Das Einzelhandelsgutachten der GMA aus dem Jahr 1999 / 2000 hat für die Stadt und insbesondere für den Stadtbezirk Nord einen rechnerischen Bedarf an Verkaufsfläche im Vergleich mit den anderen Stadtbezirken vor allem für Waren des kurzfristigen Bedarfsegmentes (d.h. Lebensmittel, Drogerieartikel etc.) in einer Größenordnung von ca. 2.000 m² bis 3.000 m² festgestellt. Größer ist nach Einschätzung der Gutachter gesamtstädtisch gesehen der Ansiedlungsspielraum für Waren des mittelfristigen Bedarfes. In dem Gutachten wird weiter ausgeführt, dass der genannte Ansiedlungsspielraum standörtlich bedingt ist und an geeigneten Standorten unter Berücksichtigung der Sortimentszusammensetzung auch größere Verkaufsflächen vertretbar sind.

Laut Gutachten der GMA ist im näheren Umfeld des Standortes des SB-Warenhauses am Dessauer Platz eine Umsatzverteilung zu Lasten bestehender Lebensmittelmärkte im Kerneinzugsbereich (= Verdrängungswettbewerb) zu erwarten. Die GMA schätzte in einem

Gutachten aus dem Jahr 2000 aber auch ein, dass selbst bei einer Ergänzung des SB-Warenhauses um zentrenrelevante Fachmärkte und eine Verdoppelung der Verkaufsfläche an dem Standort gegenüber der derzeit geplanten dies nicht zur Schaffung eines entscheidenden Gegenpols zum Halle-Center in Peißen mit seinen ungleich größeren Verkaufsflächen und einem reichhaltigeren Branchen- und Betriebstypenmix führen würde. Auswirkungen auf Planungen von Einzelhandelsflächen in der Nachbargemeinde Braschwitz sind deshalb nicht zu erwarten.

Entscheidungsvorschlag:

Den Anregungen wird mit der o. g. Erläuterung bzw. Begründung nicht gefolgt.

2.2.2 Stellungnahme der Gemeinde Peißen, Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Saalkreis-Ost vom 17.06. 2003

Die Stadt Halle ist im regionalen Entwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt als Oberzentrum ausgewiesen und demnach jederzeit in der Lage die Flächen für die Ansiedlung eines SB-Warenhauses in dieser Größenordnung durchzuführen. Gleichwohl ist zu bedenken, dass im Raum und Umland eine erhebliche Kapazität von SB-Warenhausflächen entstanden ist, die den derzeitigen Bedarf abdecken. Aus diesem Grund erscheint die weitere Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsflächen im Bereich des Nord-Ostens von Halle unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Flächenkapazitäten insbesondere auch des Halle-Centers Peißen als nicht erforderlich.

Von besonderer Bedeutung ist die Betrachtung der verkehrlichen Anbindung dieses verkehrserzeugenden Gewerbes.

Die Verkehrsqualität im Zuge der B 100, im weiteren Verlauf Berliner Chaussee bzw. Nord-Tangente mit Anschluss an die Paracelsusstraße ist von besondere Bedeutung. Diese Verbindungsstraße stellt die Hauptverbindung der Gemeinde Peißen mit der Stadt Halle her und muss darüber hinaus die gesamte Verkehrsbeziehung aus der Stadt Halle zum Autobahnanschlusspunkt Halle-Peißen sowie Halle-A 9 aufnehmen.

Die Verkehrsqualität auf diesen Streckenabschnitten und insbesondere an den Knotenpunkten sollte die Qualitätsstufe C nach den Bewertungskriterien des Handbuches für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen 2001 (Einführung des Bundesverkehrsministeriums vom Juli 2002) nachweisen.

Derzeit wird in der vorgelegten zusammenfassenden Verkehrsuntersuchung vom 31.01. 2001, Seite 7, für den Knotenpunkt Dessauer Straße / Nord-Ost-Tangente darauf verwiesen, dass eine Überlastung der Zufahrt von der Berliner Chaussee auch nach einer Änderung der Signalisierung nach wie vor besteht. Die Ansiedlung der Einzelhandelseinrichtung gemäß der Prognose 1 hat entsprechend den Ausführungen nur geringe Auswirkungen auf den derzeitigen Verkehrsablauf am Knotenpunkt.

Im Weiteren ist festzustellen, dass nach eigenen Aussagen eine Überprüfung der Verkehrsqualität entsprechend der HGS 2001 nachträglich durchzuführen ist. Die Gemeinde Peißen fordert eine vorherige Untersuchung der Verkehrsqualität auf der Grundlage der genannten HGS 2001.

Es muss im Sinne der Stadt Halle sein, die bestehende Haupt-Ost-West-Verbindung über die B 80 und die B 100 als leistungsfähige Verkehrsbeziehung aufrecht zu erhalten. Bei der Kenntnis der neuralgischen Knotenpunkte, wie der Knotenpunkt Dessauer Straße / Berliner Chaussee kann eine weitere Belastung dieser Knotenpunktfolge durch zusätzlichen Quell- und Zielverkehr ohne weitere Maßnahmen nicht akzeptiert werden. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund, dass über die Paracelsusstraße mit den angrenzenden Knotenpunkten der gesamte zusätzliche induzierte Verkehr abgewickelt werden muss.

Eine ausschließlich auf die unmittelbar angrenzenden Knotenpunkte abgehobene Betrachtung des Verkehrsablaufs kann insbesondere bei den weiteren Entwicklungsmöglichkeiten des Baugebietes nicht ausreichen. In die Betrachtung

der gesamten Gebietesentwicklung müssen deshalb die Streckenabschnitte des angrenzenden Hauptverkehrsstraßennetzes, mitsamt der darin geplanten Infrastrukturmaßnahmen einbezogen werden.

Erläuterung:

In der Erläuterung zu Punkt 2.2.1 wurde bereits dargelegt, warum man sich für die Planung von großflächigen Einzelhandelsflächen entschieden hat. Es wird daher auf diese Erläuterung verwiesen.

Der verkehrlichen Erschließung des Vorhabens stehen weder rechtliche noch tatsächliche Hindernisse entgegen. Gesetzliche Vorgaben hinsichtlich einer einzuhaltenden Mindest-Verkehrsqualität bestehen nicht. Die verkehrliche Erschließung ist somit prinzipiell gesichert. Mit den für die Verbesserung der äußeren Erschließungsanlagen festgelegten Ausbaumaßnahmen wird die zu erreichende Qualität des Verkehrsablaufs dem Standard des aktuellen technischen Regelwerks entsprechen.

Das Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Ausgabe 2001 (HBS 2001) wurde mit Schreiben vom 28.05. 2003 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) für die Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes eingeführt. Damit gilt das Handbuch nicht für die die Leistungsfähigkeit der B100 im Umfeld des Vorhabens bestimmenden lichtsignalgesteuerten Knotenpunkte, da diese in Baulast der Stadt Halle liegen (die Baulastgrenze der B100 liegt auf der Berliner Chaussee ca. in Höhe des Mühlrains). Des weiteren widerspricht die Forderung der Gemeinde Peißen, mindestens die Verkehrsqualitätsstufe C einzuhalten, dem vorgenanntem, dem Handbuch vorangestellten Einführungsschreiben des BMVBW. In diesem wird als Mindestanforderung die nächstniedrigere Verkehrsqualitätsstufe D angegeben, wobei - aus wirtschaftlichen Gründen - möglichst auch keine bessere Verkehrsqualitätsstufe anzustreben ist. Die Verkehrsqualitätsstufe D wird im Handbuch mit „ständigem Reststau“, „beträchtlichen Wartezeiten“ und „noch stabilem Verkehrszustand“ beschrieben. Nach augenscheinlicher Prüfung ist dieser Verkehrszustand mit den am Anfang des Jahres 2001 am Knotenpunkt Dessauer Straße / Berliner Chaussee (B100) durchgeführten baulichen Maßnahmen mindestens erreicht worden. Er wird durch das Vorhaben voraussichtlich auch nicht maßgeblich verändert werden.

In dem zum Vorhaben angefertigten Verkehrsgutachten mit Fertigstellungsdatum 31.01.2001 konnte die vorgenannte leistungsfähigkeitserhöhende Maßnahme keine Berücksichtigung mehr finden, dementsprechend schlecht musste seinerzeit die verkehrliche Situation prognostiziert werden.

Im Verkehrsgutachten nachträglich zum Vorhaben beschriebene Maßnahmen beziehen sich lediglich auf eine mögliche Optimierung der Signalprogramme der Lichtzeichenanlagen unter dem Einfluss der dann realen Verkehrsbelastungen und stellen an sich nicht die zukünftig ausreichende Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen in Frage.

Entscheidungsvorschlag:

Den Anregungen wird mit der o. g. Erläuterung bzw. Begründung nicht gefolgt.

Träger öffentlicher Belange

2.2.3 Stellungnahme der Halleschen Verkehrs-AG vom 12.05. 2003

Die Prüfung der Planunterlagen hat ergeben, dass entsprechend der gutachterlichen Untersuchung eine Optimierung der Phasenprogramme an den LSA vorgesehen ist. Die HAVAG stellt die Forderung, dass es dadurch zu keiner Beeinträchtigung und Verschlechterung des Straßenbahnbetriebes kommt. Wir machen gleichzeitig darauf aufmerksam, dass die Lichtsignalanlagen auf dem Streckenabschnitt Steintor – Frohe Zukunft im Rahmen von Beschleunigungsmaßnahmen erst im Jahr 2002 optimiert wurden. Es ist weiterhin zu verhindern, dass durch eventuelle Rückstaus der Kfz die Gleisüberfahrt von der Äußeren Hordorfer Straße in die Paracelsusstraße durch Fahrzeuge zugestellt wird.

Erläuterung :

Im Verkehrsgutachten wurde festgestellt, dass sich relevante Auswirkungen durch das geplante Vorhaben im wesentlichen für den Knotenpunkt Paracelsusstraße / Äußere Hordorfer Straße ergeben. Hier sind bauliche Erweiterungen des Knotenpunktes notwendig, da signaltechnische Maßnahmen als nicht ausreichend eingeschätzt werden müssen. Durch die vorgeschlagene bauliche Maßnahme eines zusätzlichen Linksabbiegefahrstreifens aus Richtung der nördlichen Paracelsusstraße sollen nachteilige Auswirkungen auf die derzeitige Verkehrssituation verhindert werden.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregung wurde bereits berücksichtigt. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

2.2.4 Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau vom 27.12. 2001 und 28.05. 2003

Die Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau lehnt die vorgenommene Beplanung des Gebietes aus städtebaulichen, raumordnerischen und verkehrlichen Gründen ab.

Hauptgründe sind:

- Es existiert ein gemeinsam in Auftrag gegebenes Fachgutachten, das diesen Standort als ungeeignet einstuft. Die funktionierende wohnungsnaher Versorgung wird gefährdet, es ist kein Bedarf im Segment Nahversorgung vorhanden.
- Das im Flächennutzungsplan enthaltene Zentrenkonzept wurde durch die Stadt Halle offensichtlich aufgegeben, es erfolgen derzeit mehrere Standortbeplanungen ohne Betrachtung der gemeinsamen Auswirkungen.
- Die Ausweisung von großflächigem Einzelhandel an diesem Standort widerspricht dem Landesentwicklungsplan und dem Einzelhandelserlass des Landes.
- Es würde die Erhöhung des Quell- und Zielverkehrs an einem Hauptknotenpunkt zur Folge haben.

Die vorgelegte Planung entspricht nicht dem im genehmigten Flächennutzungsplan enthaltenen hierarchisch gestuften polyzentrischen System von Zentren für den Einzelhandel. Die im Flächennutzungsplan angegebene Zielgröße der Verkaufsflächenentwicklung für das Jahr 2005 mit einer Gesamtfläche von 330.000 m² bis 360.000 m² Verkaufsfläche ist mit derzeit ca. 366.000 m² Verkaufsfläche insgesamt überschritten. Problematisch ist diese Entwicklung vor dem Hintergrund stagnierender Kaufkraft je Einwohner und absolut sinkender Kaufkraft aufgrund zurückgehender Bevölkerung (Prognose für das Jahr 2015 lt. Statistischem Landesamt: 221.100 Einwohner bei Basisjahr 1999 mit 254.400 Einwohnern).

Laut Planungsunterlagen soll das Warensortiment der im Plangebiet insgesamt zulässigen Verkaufsfläche auf maximal 6.800 m² beschränkt werden, innerhalb dieser Fläche soll ein SB-Warenhaus mit 3.800 m² Verkaufsfläche zulässig sein. Das Warensortiment soll so

ausgelegt sein, dass überwiegend der örtliche Bedarf abgedeckt wird, so dass für den innerstädtischen Handel keine Nachteile entstehen.

Es ist aber festzustellen, dass in dem geplanten Einzugsgebiet Wohnstadt Nord der örtliche Bedarf durch 14 Discounter der Nahversorgung (zwischen 580 m² und 900 m² Verkaufsfläche), 35 Fachgeschäfte (Bäcker, Fleischer, Drogerie, Getränke, Zeitung, Lotto), 4 Apotheken und den Philipps Sonderposten-Markt mit allen Sortimenten (1.330 m² Verkaufsfläche) durchaus gesichert ist. Eine rechnerisch niedrigere Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner im Norden der Stadt relativiert sich bei Berücksichtigung von direkt an der Stadtgrenze im Saalkreis ansässigen Verkaufseinrichtungen mit Sogwirkung auf halleische Bürger sofort.

Das geplante Projekt steht im Widerspruch zu den gesetzlichen Bestimmungen des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt. Dort ist geregelt, dass in Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel entstehende Projekte städtebaulich integriert sein sollen und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch diese nicht gefährdet werden soll. Derartige Auswirkungen sind bei diesem Projekt, wie das vorliegende Gutachten auch bestätigt, aber zu erwarten. So wird einerseits die verbrauchernahe Versorgung im angrenzenden Stadtwohngebiet Nord und andererseits entgegen den Festlegungen des Landesentwicklungsplanes die kaufkräftige Nachfrage für mittelfristigen Bedarf in der Innenstadt gefährdet. Auch schon im ersten GMA-Gutachten wird der Standort als Zufallsstandort für den Handel ohne Bezug zu den gewachsenen Einkaufslagen bewertet. Im Falle des zweiten vergleichenden Flächengutachtens wird dieser Standort vollkommen ausgeschlossen.

Laut Richtlinie zur Beurteilung von geplanten Einzelhandelsgroßprojekten im Land Sachsen-Anhalt sind bei zentrenrelevanten Sortimenten in der Regel negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur insbesondere auf die Innenstadtentwicklung zu erwarten, wenn sie überdimensioniert an nicht integrierten Standort angesiedelt werden. Dies wäre bei einem typischen Sortiment eines SB-Warenhauses durchaus der Fall.

Der Argumentation, dass mit den beabsichtigten 6.800 m² Gesamtverkaufsfläche der im Gebiet zurzeit vorhandene bzw. bauordnungsrechtlich genehmigte Bestand gesichert wird, kann durch die IHK Halle-Dessau nicht gefolgt werden. Bei den auf der Grundlage von § 34 BauGB erteilten Baugenehmigungen handelt es sich durchgängig um Verkaufsflächen unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Summation derartiger Flächen führt nicht automatisch zu Großflächigkeit, dazu ist die geplante Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel erforderlich. Man kann daher nicht von Bestandsschutz ausgehen, der die geplante Nutzung derzeit schon zulassen würde.

Weitere erhebliche Bedenken resultieren auch aus den beschränkten Möglichkeiten der verkehrlichen Anbindung und den zu erwartenden Einschränkungen auf einer wichtigen Bundes- und Zufahrtsstraße zu den Autobahnen A 14 und A 9.

Insgesamt ist festzustellen, dass in der Stadt Halle derzeit parallel mehrere Planvorhaben für großflächigen Einzelhandel vorangetrieben werden. In Übereinstimmung mit dem Regierungspräsidium möchten wir darauf hinweisen, dass eine Gesamtschau aller Verkaufsflächen und die Überarbeitung des bisherigen Zentrenkonzeptes im Rahmen des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan und der dabei parallel erfolgenden Bebauungsplanverfahren erforderlich sind. Hier sollte die Stadt ihrem planerischen Willen Ausdruck verleihen, an welcher Stelle sie Versorgungszentren situiert und auf welche Zentren, die sie bislang vorgesehen hat, sie demgegenüber im Hinblick auf die demografische Entwicklung verzichten wird. Auf der Grundlage eines geänderten bzw. angepassten Zentrenkonzeptes, das selbstverständlich alle drei untersuchten Standorte umfassen muss, ist dann erst die Abwägung zu treffen. Ein weiteres Instrument zur

planvollen Entwicklung des Handels in der Stadt wäre neben dem Flächennutzungsplan und dem Zentrenkonzept ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Halle.

Erläuterung :

Träger öffentlicher Belange sollen sich in ihren Stellungnahmen auf Anforderungen ihres Aufgabenbereiches beschränken, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Die Industrie- und Handelskammer ist zuständig für die öffentlichen Belange Handel, Handwerk, Gewerbe und Industrie, nicht jedoch für den öffentlichen Belang Raumordnung. Dieser wird vom Regierungspräsidium / Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt als oberer Landesplanungsbehörde bzw. der Regionalen Planungsgemeinschaft vertreten.

Die obere Landesplanungsbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 31.07. 2003 festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 75.1 unter Beachtung der Maßgabe, dass der Nachweis des bedarfsgerechten Ausbaus der Verkehrsanlagen für die Anbindung zu erbringen ist, nicht im Widerspruch zu den Erfordernissen der Raumordnung steht. Im Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt wird als ein Ziel der Raumordnung formuliert, dass Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden sind. Die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Oberzentrum Halle steht also nicht im Widerspruch zu diesem Ziel. Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle erhebt keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

Mit der Ausweisung des Sondergebietes wird der im Gebiet bereits stattfindenden Entwicklung Rechnung getragen. In den vergangenen Jahren wurden im Hermes-Areal Baugenehmigungen für Einzelhandelseinrichtungen mit insgesamt ca. 6.300 m² Verkaufsfläche erteilt, wovon derzeit noch Genehmigungen für Einzelhandelseinrichtungen mit ca. 4.500 m² Verkaufsfläche durch den Grundstückseigentümer und Vorhabenträger aufrechterhalten werden. Obwohl nicht alle Baugenehmigungen umgesetzt wurden, hat sich im Hermes-Areal um den ALDI, den Getränkemarkt und die Zoohandlung ein kleines Versorgungszentrum für die umliegenden Wohngebiete in den Stadtteilen Nördliche Innenstadt, Paulusviertel und Frohe Zukunft aber auch für Pendler aus und nach Halle entwickelt. Diese ursprünglich nicht beabsichtigte Entwicklung wird mit der vorgesehenen Planung aufgegriffen und in dem neuen Konzept der städtischen Zentren berücksichtigt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle aus dem Jahre 1998 enthielt im Erläuterungsteil den Plan Einzelhandel / Zentren. Diesem Plan lag das Leitbild einer dezentralen Versorgungsstruktur zu Grunde. Mit dem Aufbau eines polyzentrischen Systems in der Stadt Halle sollte nach den damaligen Zielen den erhöhten Anforderungen in der verbrauchernahen Versorgung Rechnung getragen und zugleich ein Beitrag zur Entlastung des Stadtzentrums geleistet werden. Neben den Zentren sollten sogenannte Nahversorgungsbereiche in den Wohngebieten und großflächige Einzelhandelsstandorte an den Hauptverkehrsstraßen das Versorgungsangebot ergänzen. Die Rahmenbedingungen für die Umsetzung dieses Zentrenkonzeptes haben sich in den letzten Jahren deutlich verändert. Die Probleme der schrumpfenden Stadt sowie die strukturellen Veränderungen im Bereich des Einzelhandels erfordern eine Anpassung des Konzeptes der städtischen Zentren an diese aktuellen Gegebenheiten. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass nach dem Wegbrechen der kleinen Ladengeschäfte in den Wohngebieten gegenwärtig die in der Fläche pro Einrichtung immer mehr expandierenden Lebensmittelmärkte die Funktion `Träger der Nahversorgung` übernehmen. In einer frühen Phase in dem Prozess der Neufassung des Zentrenkonzeptes wurde die Stadt mit Anträgen für drei großflächige Einzelhandelsvorhaben in Trotha, am Dessauer Platz und an der Merseburger Straße konfrontiert, die nicht mit dem im genehmigten Flächennutzungsplan enthaltenen Zentrenkonzept konform gehen. Es handelt sich um SB-Warenhäuser, deren Betreiber nach eigenen Angaben mit ihren Sortimenten vorzugsweise den periodischen Bedarf bedienen und sich deshalb im weiteren Sinne auch als Nahversorger verstehen. Bereits damals war aber erkennbar, dass dieses Zentrenkonzept der Überarbeitung bedarf. Die Anträge zu den drei Vorhaben spiegeln die allgemeinen Trends im Einzelhandel wieder, wie z. B. den Trend

zu immer größeren Verkaufsflächen, die sich in die gewachsenen Zentren nicht oder nur schwer integrieren lassen.

Um die Auswirkungen der Entwicklungen auf den Einzelhandel abschätzen zu können, wurden Gutachten in Auftrag gegeben. Das Einzelhandelsgutachten der GMA aus dem Jahr 1999 / 2000 hat für die Stadt und insbesondere für den Stadtbezirk Nord einen rechnerischen Bedarf an Verkaufsfläche im Vergleich mit den anderen Stadtbezirken vor allem für Waren des kurzfristigen Bedarfsegmentes (d.h. Lebensmittel, Drogerieartikel etc.) in einer Größenordnung von ca. 2.000 m² bis 3.000 m² festgestellt. Größer ist nach Einschätzung der Gutachter gesamtstädtisch gesehen der Ansiedlungsspielraum für Waren des mittelfristigen Bedarfes. In dem Gutachten wird weiter ausgeführt, dass der genannte Ansiedlungsspielraum standörtlich bedingt ist und an geeigneten Standorten unter Berücksichtigung der Sortimentszusammensetzung auch größere Verkaufsflächen vertretbar sind. Die Gutachter haben empfohlen, diesen Ansiedlungsspielraum an Verkaufsflächen in dem laut Zentrenkonzept im genehmigten Flächennutzungsplan festgelegten Nahversorgungszentren, insbesondere im C-Zentrum in Trotha, zu realisieren. Das C-Zentrum Trotha sollte als Grundversorgungszentrum über den Stadtteil Trotha hinaus den Bedarf von mindestens 20.000 Einwohnern im Einzugsgebiet im wesentlichen mit Waren und Dienstleistungen des periodischen Grundbedarfes decken. Dieses Zentrum lässt sich aber an dem geplanten Standort aus Gründen, die die Stadt nicht zu vertreten hat, nicht umsetzen. In dem Gutachten der GMA vom November 2002 wurden im Bestand deutlich mehr Zentren festgestellt, als in dem Zentrenkonzept im genehmigten Flächennutzungsplan enthalten sind. Die Empfehlungen des Gutachters zur Entwicklung von Zentren wurden einer ersten Bewertung unterzogen. Daraus abgeleitet wurde seitens der Verwaltung ein Vorschlag für eine Neufassung des Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle erarbeitet. Dabei ist die Stadtverwaltung der Einschätzung der Gutachter gefolgt, dass nicht alle bisher als städtische Zentren im Bestand anerkannten Standorte erhalten bleiben können. Die GMA hatte bereits selbst eingeschätzt, dass vor allem die kleineren Nahversorgungszentren (D-Zentren) kaum überlebensfähig sein werden. Gerade unter dem Gesichtspunkt einer Investitionssteuerung im Zusammenhang mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung muss die Stadt sich deshalb auf die bestands- und entwicklungsfähigen Zentren konzentrieren. Das geplante C-Zentrum und derzeitige D-Zentrum in Trotha an der Köthener Straße gehört neben dem D-Zentrum Reileck und dem D-Zentrum in der Dessauer Straße zu den städtischen Zentren im Stadtbezirk Nord, denen keine Überlebensfähigkeit attestiert wurde. Laut Gutachter ist dies neben anderen Gründen auch auf die Wirkung der geplanten SB-Warenhäuser zurückzuführen. Das Zentrum in Trotha hat sich nicht in dem Maße entwickelt wie geplant. Bedingt u. a. auch durch die stagnierende und geringfügig rückläufige Einwohnerzahl in Trotha blieb das Zentrum im Bereich der Endhaltestelle im Ansatz stecken und geht über eine Wirkung als Nahversorger für die umliegenden Wohngebiete nicht hinaus. Das 1991 begonnene Aufstellungsverfahren für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 20 Geschäftshaus in Halle-Trotha, Trothaer Straße / Oppiner Straße konnte bis zum heutigen Tag nicht abgeschlossen werden. Am D-Zentrum Reileck wurden u. a. das Fehlen großflächiger Lebensmittelangebote im unmittelbaren Zentrumsbereich, die Kleinflächigkeit der Geschäfte und das Fehlen von Parkplätzen bemängelt, so dass das Zentrum nicht mehr den Anforderungen des modernen Einzelhandels entspricht. Das in einer Zufallslage entstandene D-Zentrum an der Dessauer Straße wird als gering frequentiert, ungünstig mit dem Pkw erreichbar, einseitig auf den kurzfristigen Bedarf ausgerichtet und mit mangelnder Aufenthaltsqualität sowie insbesondere durch fehlende Erweiterungsflächen charakterisiert. Als Ergänzung für diese nicht ausbaufähigen Zentren mit an den jeweiligen Standorten auch nicht zu behebbenden Mängeln sollen die geplanten SB-Warenhäuser im wesentlichen die Einwohner von Trotha, Seeben, Giebichenstein, des Paulusviertels, der Frohen Zukunft, der nördlichen Innenstadt und darüber hinaus von Teilen des Saalkreises mit Waren des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfes (im niedrigpreisigen Segment) versorgen. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass ein SB-Warenhaus mit der dieser Betriebsform eigenen Sortimentsstruktur selbst nicht in Konkurrenz zum innerstädtischen Einzelhandel tritt. Eine Gefährdung der Versorgungslagen in der Innenstadt durch das SB-Warenhaus am Dessauer Platz ist deshalb laut Gutachter grundsätzlich nicht zu erwarten.

Eine Einschränkung der Entwicklungschancen des innerstädtischen Versorgungszentrums würde jedoch im Zusammenhang mit einer Erweiterung des SB-Warenhauses um Discounter / Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten die Folge sein. Die gesamtzulässige Verkaufsfläche ist daher begrenzt und zentrenrelevante Fachmärkte sind ausgeschlossen.

In einer gutachterlichen Stellungnahme der GMA vom Mai 2002 wurden die drei Standorte einer Bewertung unterzogen. Im Ergebnis wird unter Berücksichtigung der möglichen Auswirkungen insbesondere für die noch vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen in den Kerneinzugsbereichen empfohlen, die Standorte Trotha und Dessauer Platz nicht zu realisieren. Dem Standort Merseburger Straße wurde eine größere Verträglichkeit attestiert, da er über ein hohes Bevölkerungspotenzial im Nahbereich verfügt. Als negativ wurde bewertet, dass der Standort des EDEKA-Marktes an der oberen Leipziger Straße, für den der Standort Merseburger Straße in gewisser Weise der Ersatz ist, im Zuge der Umbaumaßnahmen am Riebeckplatz aufgegeben werden soll. Dies würde u. a. zu einer Verschlechterung der Nahversorgung im Standortumfeld führen. Im Zuge der Neufassung des Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle sind diese drei Standorte jedoch berücksichtigt. Die Stadt reagiert damit auf die strukturellen Veränderungen im Einzelhandel und vor allem im Bereich der Nahversorgung. Der Standort Merseburger Straße wird aufgrund seiner integrierten Lage Teil eines städtischen Zentrums sein, während die beiden Standorte Dessauer Platz und Trotha als großflächige Einzelhandelsstandorte ergänzend zu den Zentren Versorgungsfunktionen für die Einwohner der Stadt übernehmen. Im Ausgleich zu dieser Neuaufnahme von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel in den Flächennutzungsplan und im Zuge der Neubewertung der städtischen Zentren werden bestehende Flächen reduziert. Dies wird in Büschdorf der Fall sein und in Trotha. In Trotha erfolgt diese Änderung im Nachgang der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den nicht zur Realisierung gekommenen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 20 für ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben. Mit den SB-Warenhäusern in Trotha und am Dessauer Platz soll u. a. den veränderten Einkaufsgewohnheiten Rechnung getragen und im Stadtbezirk Nord mit einem ermittelten rechnerischen Defizit an Verkaufsflächen an geeigneten Standorten Einzelhandelseinrichtungen für den Wocheneinkauf mit dem Pkw angeboten werden. Der von den Gutachtern ermittelte rechnerische Ansiedlungsspielraum im kurzfristigen Bedarfsbereich wird mit den geplanten Einrichtungen zwar übertroffen, aber das wird im Interesse der quantitativen und qualitativen Verbesserung des Angebotes an Waren und Dienstleistungen in den angrenzenden Stadtteilen und darüber hinaus im Stadtbezirk Halle-Nord hingenommen. Zusätzlich erhofft sich die Stadt durch die Ansiedlung des Einzelhandelsbetriebes die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und einen Anstoß für die städtebauliche Aufwertung des Gebietes.

Laut Gutachten der GMA ist aufgrund der begrenzten Einwohnerzahl im näheren Umfeld des Standortes des SB-Warenhauses am Dessauer Platz eine Umsatzverteilung zu Lasten bestehender Lebensmittelmärkte im Kerneinzugsbereich (= Verdrängungswettbewerb) zu erwarten. Die ermittelten Umsatzverteilungen in Höhe von 12 bis 15 % belegen, so die GMA, dass die Nahversorgermärkte im Kerneinzugsgebiet dabei deutlich negativ tangiert werden. Nach gängiger Rechtspraxis ist eine Betroffenheit in der Regel dann gegeben, wenn plausibel dargelegt werden kann, dass es mindestens zu einem Kaufkraftabzug von ca. 10 % kommt. Existenzgefährdende Wirkungen und damit negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Wirkungen sind laut GMA bei der ermittelten Umsatzverteilung im Zusammenhang mit dem SB-Warenhaus deshalb wahrscheinlich. Das heißt mit anderen Worten, dass Geschäftsveränderungen durch Umstrukturierungen aber auch Geschäftsschließungen im Einzugsbereich des Vorhabens die Folge sein werden. Durch die Ausweisung eines Sondergebietes soll dennoch die Voraussetzung geschaffen werden, ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben an dem Standort im Hermes-Areal zu realisieren, da sich durch das SB-Warenhaus das Angebot an einem mit dem ÖPNV und auch fußläufig erreichbarem Standort verbessern wird. Der Einzugsbereich des SB-Warenhauses geht aber über das fußläufig erreichbare Umfeld hinaus. Für Einzelhandelseinrichtungen dieser Art rechnet man einen Einzugsbereich, bei dem von Pkw-Kunden Fahrzeiten von ca. 30 min

akzeptiert werden. Mit dem SB-Warenhaus wird der Kaufkraftabfluss aus der Stadt in das Umland eingeschränkt und darüber hinaus Kaufkraft zurückgewonnen. Die von den Gutachtern ermittelte Umsatzverteilung zeigt, dass ein bedeutender Anteil des Umsatzes durch eine höhere Kaufkraftbindung im Kerneinzugsgebiet erzielt werden kann. In einer gutachterlichen Betrachtung des Standortes Dessauer Platz aus dem Jahr 2000 schätzte die GMA aber auch ein, dass selbst bei einer Ergänzung des SB-Warenhauses um zentrenrelevante Fachmärkte und eine Verdoppelung der Verkaufsfläche an dem Standort gegenüber der derzeit geplanten dies nicht zur Schaffung eines entscheidenden Gegenpols zum Halle-Center in Peißen mit seinen ungleich größeren Verkaufsflächen und einem reichhaltigeren Branchen- und Betriebstypenmix führen würde.

Die äußere Erschließung des Plangebietes wurde im Rahmen eines verkehrstechnischen Gutachtens hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen für den motorisierten Individualverkehr untersucht. Das Plangebiet ist an das öffentliche Straßennetz im Schnittpunkt wichtiger städtischer, regionaler und überregionaler Verkehrsverbindungen mit einer entsprechend hohen Auslastung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur angeschlossen. Für eine intensivere Nutzung des Plangebietes mit zusätzlichen Quell- und Zielverkehren bestehen für die Verkehrsanlagen der äußeren Erschließung im Bestand keine ausreichenden Leistungsfähigkeitsreserven. Die Entwicklung des Gebietes bedingt deshalb nicht nur die Verbesserung der inneren, sondern vor allem eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit der äußeren Erschließung. Dabei werden der intensiven Entwicklung des Gebietes Grenzen durch die nur eingeschränkt mögliche Erweiterbarkeit der Verkehrsanlagen für die äußere Erschließung gesetzt.

Mit den für die Verbesserung der äußeren Erschließungsanlagen im Gutachten festgelegten Ausbaumaßnahmen können aber die Voraussetzungen für die ausreichende Erschließung des SB-Warenhauses geschaffen werden ohne nachteilige Auswirkungen auf die derzeitige Verkehrssituation. Die zu erreichende Qualität des Verkehrsablaufes wird dem Standard des aktuellen technischen Regelwerkes entsprechen.

Entscheidungsvorschlag:

Den Anregungen wird mit o. g. Erläuterung bzw. Begründung nicht gefolgt.

2.2.5 Stellungnahme der Polizeidirektion Halle vom 12.12. 2001

Unter dem Gesichtspunkt verkehrsrechtlicher Sicherheit kann den geplanten städtebaulichen Veränderungen nur zugestimmt werden, wenn eine Verbesserung der äußeren Erschließung erfolgt.

Durch sehr hohes Verkehrsaufkommen im Bereich des Knotenpunktes B 100 / Dessauer Brücke ist die Situation gegenwärtig sehr angespannt. Die Belastung wirken sich bis auf den Knotenpunkt Paracelsusstraße / Äußere Hordorfer Straße aus. Unter heutigen Bedingungen würde ein weiteres Anwachsen des Verkehrs zu einer unzumutbaren Belastung führen.

Insbesondere, um die Sicherheit der Fußgänger beim Überqueren der Paracelsusstraße in Richtung Äußere Hordorfer Straße zu gewährleisten, muss die rote Ampelphase (Wartezeit) verkürzt und die grüne Ampelphase verlängert werden. Bereits jetzt beträgt die Rotphase für die Fußgänger 120 Sekunden und liegt damit deutlich über der vom Stadtrat festgelegten Phasendauer von 80 bis 90 Sekunden. Demzufolge kann der geplanten Beschleunigung der Straßenbahnlinie 1 nicht zugestimmt werden, da dies die Rotphase für die Fußgänger auf ca. 160 Sekunden erhöhen würde.

Erläuterung:

Im Punkt 2.2.2 und 2.2.4 wurde die Thematik äußere Erschließung bereits erläutert. Es wird daher auf diese Erläuterungen verwiesen. In der Begründung zur Satzung werden dazu ebenfalls Ausführungen gemacht. Die Anregung wurde bereits berücksichtigt.

Die im Verkehrsgutachten genannten baulichen Maßnahmen dienen der Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes. Negative Auswirkungen auf die Signalisierung für die Fußgänger sind derzeit nicht zu erkennen.

Entscheidungsvorschlag:

Den Anregungen wird mit o. g. Erläuterung bzw. Begründung nicht gefolgt.

2.2.6 Stellungnahme des Regierungspräsidiums Halle / Landesverwaltungsamtes vom 20.12. 2001 / 09.01. 2002 und 15.07. 2003 / 31.07. 2003

Dezernat 32 – Obere Landesplanungsbehörde / Referat 309, Stellungnahme vom 31.07. 2003

Im Ergebnis des Verkehrsgutachtens wurde herausgearbeitet, dass nur durch Ausbaumaßnahmen an nahezu allen betrachteten Knoten das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu bewältigen ist. Aus den Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes ist nicht ersichtlich, welche Maßnahmen durchgeführt werden, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen von und zum Hermes-Areal aufzunehmen.

Maßgabe: Der Nachweis des bedarfsgerechten Ausbaus der Verkehrsanlagen für die Anbindung „Mischbaufläche am Dessauer Platz“ ist zu erbringen.

Als obere Landesplanungsbehörde stelle ich fest, dass das beantragte Vorhaben unter Beachtung der Maßgabe nicht im Widerspruch zu den Erfordernissen der Raumordnung steht.

Erläuterung:

In einem verkehrstechnischen Gutachten wurden die verkehrlichen Auswirkungen von verschiedenen Bebauungszuständen des gesamten Hermes-Areals abgeschätzt, so dass im Gutachten zwei Planfälle ausgewiesen sind. Im Prognosefall 1 wurde dabei von der Annahme ausgegangen, dass zusätzlich zu den bereits bestehenden Nutzungen des Gebietes ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.500 m² errichtet wird und sich damit eine maximale Einzelhandelsfläche von 6.800 m² ergibt (Bebauungsplan Nr. 75.1 Dessauer Platz, SB-Warenhaus). Im Prognosefall 2 wurde die vollständige Umsetzung der Nutzungsvorstellungen des Bebauungsplanes Nr. 75 Dessauer Platz angenommen. Es handelt sich dabei um die Bereiche Einzel- und Großhandel, Gastronomie / Dienstleistungen / Handwerk, Verwaltung, Sport- und Freizeiteinrichtungen inklusive ergänzender Dienstleistungen sowie Bildung / Kunst / Kultur mit einer geplanten Nutzfläche von ca. 46.000 m² (Nettogrundfläche). Im Ergebnis werden für den Prognosefall 2 Ausbaumaßnahmen an allen beteiligten Knoten als notwendig erachtet. Dieser Planfall ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 75.1 Dessauer Platz, SB-Warenhaus.

Im Ergebnis der Untersuchung der äußeren Erschließung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 75.1 (Prognosefall 1) hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen für den motorisierten Individualverkehr ist im Zusammenhang mit dem geplanten SB-Warenhaus ein Ausbau des Knotenpunktes Paracelsusstraße / Äußere Hordorfer Straße erforderlich. Für diesen Knotenpunkt wurden ein zusätzlicher Linksabbiegefahrstreifen aus Richtung der nördlichen Paracelsusstraße in die Äußere Hordorfer Straße und eine Verlängerung des Rechtsabbiegefahrstreifens in der Zufahrt der südlichen Paracelsusstraße für notwendig ermittelt. Für die Äußere Hordorfer Straße wird aufgrund des zweistreifigen Linksabbiegens aus der nördlichen Knotenpunktzufahrt in die Äußere Hordorfer Straße die Aufweitung ihrer Knotenpunktanbindung um den zweiten Abflussfahrstreifen notwendig. Zusätzlich sind in der Äußeren Hordorfer Straße zwischen Paracelsusstraße und Hermesstraße benutzungspflichtige Radverkehrsanlagen anzulegen. Diese im verkehrstechnischen Gutachten als notwendig ermittelten Ausbaumaßnahmen sind durch den Eigentümer des Hermes-Areals lt. Erschließungsvertrag planerisch und baulich umzusetzen. Weitere Ausbaumaßnahmen sind lt. Gutachten nicht erforderlich.

In der Begründung zur Satzung wurden diese Ergebnisse erläutert.

Des weiteren wird auf die Erläuterung zu Punkt 2.2.2 und 2.2.4 verwiesen.

Die Entwurfsplanung für den Ausbau des Knotenpunktes Paracelsusstraße / Äußere Hordorfer Straße wurde dem jetzigen Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat 307 und 309 vorgestellt.

Entscheidungsvorschlag:

Die Maßgabe wurde mit der Vorstellung der o. g. Entwurfsplanung erfüllt. Der Anregung wird gefolgt.

Dezernat 34 – Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr / Referat 307, Stellungnahme vom 31.07. 2003

Dem Vorhaben stehen aus fachlicher Sicht in bezug auf den Großraum- und Schwerverkehr folgende Einwände entgegen:

Da die zusätzlichen Ziel- und Quellverkehre nicht über ausreichend leistungsfähige Verkehrsanlagen (der äußeren Erschließung) abgewickelt werden können, kommt das von der Stadt vorgelegte Verkehrsgutachten (von 2001) zu dem Ergebnis, dass nur massive Ausbaumaßnahmen an nahezu allen betrachteten Knoten das zusätzliche Verkehrsaufkommen bewältigen. Die Stadt Halle muss deshalb verbindlich erklären, ob dies möglich und beabsichtigt ist. Unter der Voraussetzung des bedarfsgerechten Ausbaus bestehen seitens des D 34 keine Einwände gegen die Änderung des o. g. Flächennutzungsplanes.

Erläuterung:

Es wird hierzu auf die vorhergehende Erläuterung verwiesen.

Entscheidungsvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.

Dezernat 41 – Obere Abfall- und Bodenschutzbehörde / Referat 401, Stellungnahme vom 15.07. 2003

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes ist zu beurteilen, inwieweit die geplante Nutzung mit der vorhandenen Bodenbelastung vereinbar ist bzw. welche Sanierungserfordernisse bestehen. In der Begründung zum Bebauungsplan müssen hinreichende Aussagen zur Bodenbelastung sowie zur Vereinbarkeit mit der Nutzung bzw. zum Sanierungserfordernis und der voraussichtlich entstehenden Sanierungskosten enthalten sein. Da der Bebauungsplan eine sogenannte „Verlässlichkeitsgrundlage“ für die Planungen von Eigentümern und Bauwilligen bzw. bei der Errichtung und dem Kauf von Wohnungen sowie Grundstücken bildet (Gefahr von Schadensersatzansprüchen), sollte unter Berücksichtigung der ermittelten Schadstoffbelastungen des Bodens und der Bodenluft im Bereich der Dessauer Straße 214 (Punkt 7.4 der Begründung) der Bebauungsplan präzisiert werden.

Erläuterung:

Der Punkt 7.4 'Nachrichtliche Wiedergaben / Hinweise' der Begründung zur Satzung wurde entsprechend überarbeitet.

Entscheidungsvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.

Dezernat 46 – Obere Immissionsschutzbehörde / Referat 402, Stellungnahme vom 15.07. 2003

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen hinsichtlich des Immissionsschutzes werden keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes erhoben.

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorhandenen und geplanten Einkaufseinrichtungen (ALDI-Markt, geplanter SB-Markt, z. B. Kaufland) mit insgesamt 6.800 m² Verkaufsfläche in der Nachbarschaft nach § 11 BauNVO schädliche Umwelteinwirkungen verursachen können. Auswirkungen auf die Infrastruktur und den Verkehr mit entsprechenden Immissionswirkungen sind zu erwarten. Entsprechend dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, Pkt. 18.6.1 der Anlage 1 zu § 3 und § 3a UVPG ist eine UVP durchzuführen.

Die umgebenden und die im Vorhaben geplanten gewerblichen Nutzungen können zu Immissionskonflikten mit den vorhanden umgebenden Nutzungen führen. Als besonders dringlich muss aus der Sicht des Immissionsschutzes die Verminderung der Belastung mit Abgas, Lärm und Erschütterungen durch den Kfz-Verkehr für die angrenzenden Nutzungen gewertet werden. Hierzu muss die im Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes angedeutete Verkehrskonzeption entsprechend ausgestaltet werden. Sie sollte sowohl Festlegungen für die neue Gestaltung der Erschließungsstraßen bzw. der Zu- und Ausfahrten sowie der Kreuzungen mit der Dessauer Straße, der Einbindung der Nord-Ost-Tangente (B 100), Dessauer Brücke, als auch verkehrsorganisatorische Maßnahmen, z. B. Ampelregelungen, sowie die vorgesehenen Flächen für den ruhenden Verkehr in den geplanten Parkieranlagen beinhalten. Es wird empfohlen, bei der Planung der Parkieranlagen die Zufahrtswege für die Nutzer so zu gestalten, dass die angrenzenden Gebiete nicht unzulässig beeinflusst werden.

Es wird empfohlen, unter Berücksichtigung des aktuellen Planungsstandes die vorgelegten Schallimmissionsprognosen aktualisieren zu lassen und dabei sowohl den Gewerbelärm durch vorhandene gewerbliche Einrichtungen als auch die bisherigen und künftigen Verkehrsströme (Prognosejahr 2015, aus dem geplanten Vorhaben resultierender Verkehr), einschließlich der Umgestaltung des Dessauer Platzes, insbesondere die Ein- und Ausfahrten der Parkieranlagen in die Betrachtungen einzubeziehen und den Lärm des öffentlichen Straßen- und Schienenverkehrs getrennt vom Gewerbelärm – hier z. B. der Lärm von den gewerblichen Einrichtungen einschließlich der Haustechnik und des Kunden- und Lieferverkehrs im Umfeld und auf den Parkflächen – auszuweisen, um die Einhaltung der Orientierungswerte der Schallimmission nach DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für die Aufpunkte in der umliegenden Bebauung nachweisen zu können. Es sollte geprüft werden, welche Öffnungszeiten der Investor für das geplante Objekt vorsieht. Die Beschränkung der Betrachtung auf Öffnungszeiten von 9.00 bis 20.00 Uhr kann zu ungewollten Einschränkungen führen. Hier sollten die Untersuchungen die ortsüblichen Öffnungszeiten und die angestrebten Erweiterungen, z. B. 6.00 bis 22.00 Uhr, einbeziehen. In Bereichen, in denen die Orientierungswerte überschritten werden, sollten die notwendigen Schallschutzmaßnahmen ausgewiesen werden oder bezogen auf die sich ergebenden Immissionsbelastungen, die zur Vermeidung von Immissionskonflikten festzusetzenden Nutzungsbeschränkungen dargestellt werden.

Erläuterung:

Lt. der Anlage 1 zum UVPG ist für das geplante Vorhaben (SB-Warenhaus) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c (1) Satz 1 und 2 erforderlich. Daher wurde nach § 3c (1) Satz 1 UVPG eine überschlägige Prüfung dahingehend durchgeführt, ob das geplante Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hat. Die Prüfung erfolgte anhand der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien, die die Merkmale des Vorhabens, den Standort und die Merkmale der möglichen Auswirkungen des Vorhabens erfassen. Zur Feststellung der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens war im Rahmen des sogenannten „Screening“-Verfahren zu entscheiden, ob entsprechend den Auswahlkriterien der Anlage 2 zum UVPG im Einzelfall eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Es wurde durch die zuständige Behörde unter Berücksichtigung der jeweils relevanten Kriterien

eingeschätzt, dass das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hat. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht durchzuführen.

Das Verkehrskonzept zur Erschließung des Gebietes ist in der Begründung zur Satzung erläutert. Festlegungen zur Gestaltung und zu weiteren verkehrsorganisatorischen Regelungen bleiben dem Erschließungsvertrag bzw. der späteren Ausführungsplanung vorbehalten. Über den Bebauungsplan bestehen keine Möglichkeiten der Einflussnahme auf das außerhalb des Plangebietes liegende Straßennetz, z. B. hinsichtlich Oberflächenbefestigung etc..

In einem schalltechnischen Gutachten wurde festgestellt, dass es zu Überschreitungen der Orientierungsrichtwerte der DIN 18005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' aufgrund des Verkehrslärms kommt. Im Bebauungsplan wurden daher passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' festgesetzt. Diese gelten für wesentliche bauliche Veränderungen bzw. Neubauten.

Für den geplanten großflächigen Einzelhandel (SB-Warenhaus) wurde die Schallimmissionsbelastung für die am nächsten gelegene schutzwürdige Nutzung ermittelt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die vorgegebenen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, tags und nachts, 6 dB (A) unterschritten werden können. Laut TA Lärm darf die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage auch bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Das ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB (A) unterschreitet. Daher wurde festgesetzt, dass das SB-Warenhaus so zu errichten und zu betreiben ist, dass es diesen Sachverhalt erfüllt. Das gilt auch für sich ändernde Öffnungszeiten, z. B. für deren Erweiterung. Eine Festsetzung bzgl. der Öffnungszeiten an sich wurde nicht getroffen. Im Baugenehmigungsverfahren ist der entsprechende Nachweis für das SB-Warenhaus zu führen.

Des Weiteren wurden die Auswirkungen der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 vorhandenen Betriebe auf die umgebende Bebauung gutachterlich untersucht. Die Emissionswerte an empfindlichen Bereichen wie Kleingärten und Wohngebäuden an der Paracelsusstraße liegen deutlich unter den für Misch- und Gewerbegebiete zulässigen Orientierungswerten. Auch die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden noch eingehalten.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregungen wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt, soweit sie im Bebauungsplan umsetzbar waren bzw. den Anregungen wird mit o. g. Erläuterung nicht gefolgt.

Weitere Beteiligte / öffentliche Anregungen

2.2.7 Stellungnahme der Landesversicherungsanstalt Sachsen-Anhalt vom 18.12. 2001 und 29.04. 2003

Im Ergebnis der Prüfung sehen wir die Belange unseres Hauses als Grundstücksnachbar dahingehend beeinträchtigt, dass die verkehrstechnische Anbindung des neuen Areals einer verstärkten Aufmerksamkeit in der Planungsvorbereitung bedarf. Wie Sie bereits feststellten, haben wir in unserem Schreiben vom 18.12. 2001 auf die gesamte verkehrstechnische Problematik im Bereich Äußere Hordorfer Straße / Paracelsusstraße / Dessauer Platz hingewiesen. In Ihrem Satzungsentwurf sind Sie ebenfalls darauf eingegangen.

Weitere explizierte Ausführungen zu dem genannten Sachverhalt sehen wir nicht.

Unabhängig davon bitten wir zukünftig Möglichkeiten zu prüfen, inwiefern das Zufahren in Folge von Rückstau des abfließenden Verkehrs im Kreuzungsbereich Paracelsusstraße / Äußere Hordorfer Straße aufgrund der starken Befahrung der Paracelsusstraße Richtung Dessauer Platz durch eine geeignete Ampelregelung und Beschilderung verhindert werden kann.

Erläuterung:

Im Punkt 2.2.2, 2.2.4 und 2.2.6 (Dezernat 32) wurde die Thematik äußere Erschließung bereits erläutert. Es wird daher auf diese Erläuterungen verwiesen. In der Begründung zur Satzung werden dazu ebenfalls Ausführungen gemacht.

Das Verkehrsgutachten weist für die Knoten des Untersuchungsgebietes auch signaltechnische Maßnahmen aus. Diese beziehen sich z. B. auf eine mögliche Optimierung der Signalprogramme der Lichtzeichenanlagen unter dem Einfluss der dann realen Verkehrsbelastungen.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregungen wurden bereits berücksichtigt. Den Anregungen wird mit o. g. Erläuterung bzw. Begründung nicht gefolgt.

2.2.8 Stellungnahme von Frau Ingrid Klinkhammer, Nürnberg vom 20.05. 2003

An der gemeinsamen Grenze (südliche Bebauungsgrenze) wurde die Grenze der Bebauung bis an unsere Grenze herangeführt, d. h. zeichnerisch dargestellt. Dies bedeutet, dass an zwei vorhandenen Hallengebäuden bestehende Fenster zukünftig verbaut werden können. Wir bitten um Prüfung dahingehend, dass die geplante Baugrenze so weit zurückgenommen wird, wie es dem gesetzlichen Grenzabstand nach der beabsichtigten und geplanten Bebauung erforderlich ist bzw. entspricht. Um entsprechende Korrektur wird gebeten.

Erläuterung:

Die an der Grenzbebauung eingebauten bzw. vorhandenen Fenster müssten über eine Baulast öffentlich-rechtlich gesichert sein, so dass ein Verbauen der Fenster nicht möglich ist. Unabhängig davon wurde jedoch die auf der südlichen Grenze des Geltungsbereiches festgesetzte Baugrenze im Ergebnis einer eingeschränkten Beteiligung zur Veränderung des Entwurfes des Bebauungsplanes (siehe Punkt 3.) um 3 m nach Norden verschoben. Die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen für geplante Vorhaben ist damit im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Entscheidungsvorschlag:

Der Anregung wird mit der o. g. Erläuterung bzw. Begründung gefolgt.

2.2.9 Stellungnahme von Frau Bettina Fischer, Halle vom 14.11. 2001

Mit Interesse habe ich im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Aufstellungsbeschlusses des B-Planes Nr. 75 Dessauer Platz die dortigen Ausführungen und Planungen zur Kenntnis genommen.

Im unmittelbaren Zusammenhang mit der angespannten Haushaltslage der Stadt ergeben sich für mich nunmehr zum Aufstellungsbeschluss folgende Fragen, da es sich doch im wesentlichen um private Eigentümer und Investoren für das SB-Warenhaus, weitere Einzelhandelsflächen sowie andere Planungsziele handelt.

1. Warum und inwieweit trägt die Stadt Halle die Kosten für ein von ihr beauftragtes

Verkehrsgutachten, welches für die Präzisierung der aufwendigen Maßnahmen zur Verbesserung der inneren, vor allem aber der äußeren Erschließung des Plangebietes privater Investoren erforderlich ist.

2. Soweit bereits bekannte und / oder noch festzulegende bauliche Veränderungen am Knoten Äußeren Hordorfer Straße / Dessauer Straße sowie im gesamten Planbereich in Frage kommender öffentlicher Verkehrsflächen zu erwarten sind, z. B. eine Verbreiterung der Dessauer Brücke und die Einrichtung einer zusätzlichen Abbiegespur in Richtung B 100, oder auch anderes, wer übernimmt die Kosten für diese Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Bau- und Planungstätigkeit der privaten Investoren im B-Plangebiet Nr. 75? Trägt die Stadt dafür die Kosten und in welcher Höhe?

3. Übernimmt die Stadt die Kosten und in welcher Höhe für erforderliche Erneuerungen oder Kapazitätsveränderungen bestehender Leitungen im Zusammenhang mit der stadttechnischen Erschließung?

4. Erscheint Ihnen die grundsätzliche Aufgabenstellung für jedes Stadtplanungsamt der Bundesrepublik Deutschland, nämlich die geordnete städtebauliche Entwicklung, in diesem Fall im Rahmen der Ansiedlungsbestrebungen privater Investoren für ein SB-Warenhaus und weitere Einzelhandelsflächen im B-Plangebiet tatsächlich als geeignete Argumentation, als Stadt die Kosten des Planverfahrens zu tragen?

Insbesondere sollte allein die Aussage des Aufstellungsbeschlusses, dass Kostenbeteiligung bzw. Übernahme von Erschließungsleistungen in städtebaulichen Verträgen geregelt werden, für die Beantwortung meiner Fragen nicht ausreichend sein. Trägt die Stadt Halle Kosten im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 75? In welcher voraussichtlichen Höhe werden diese sich belaufen und warum wurde diese Regelung getroffen, wenn im städtischen Haushalt Mittel für viele wichtige Dinge, eben auch für die dringend erforderliche Sanierung unserer Schulen, fehlen?

Erläuterung:

Die Aufstellung von Bebauungsplänen durch die Stadt mit städtischen Mitteln ist eine übliche und im Sinne der Daseinsfürsorge auch notwendige Aufgabe einer Kommune, für die Mittel im Haushalt eingestellt sind. Dabei ist zu beachten, dass letztlich der Stadtrat über den Haushalt der Stadt und damit über die Verteilung der finanziellen Mittel entscheidet. Trotz begrenzt zur Verfügung stehender Mittel, muss die Stadt Halle z. B. neben sozialen Aufgaben auch Aufgaben im Interesse der Stadtentwicklung wahrnehmen.

Die Untersuchungen zum Dessauer Platz haben bereits 1995 / 1996 begonnen. Auslöser war die Notwendigkeit, den insbesondere in verkehrlicher Hinsicht neuralgischen Punkt Dessauer Platz hinsichtlich der Verkehrsorganisation und damit zusammenhängend auch städtebaulich neu zu ordnen. Mit den ersten Arbeiten für den Bebauungsplan wurde dann 1997 begonnen, da bereits damals ein Planerfordernis für diesen Bereich bestand. Deshalb trägt die Stadt die Kosten für die Planung sowie im wesentlichen auch für alle mit dem Bebauungsplan im Zusammenhang stehenden Kosten, z. B. für Gutachten.

Wie bereits im Aufstellungsbeschluss dargestellt, sind für den Bebauungsplan Nr. 75 die Erschließungskosten von den Investoren zu tragen. Auch im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 75.1 entstehen der Stadt Halle keine Kosten. Die Kosten für die innere und äußere Erschließung und die Grünordnungsmaßnahmen werden durch den Eigentümer des Hermes-Areals auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages übernommen.

Entscheidungsvorschlag:

Den Anregungen wird mit der o. g. Erläuterung bzw. Begründung nicht gefolgt.

2.2.10 Stellungnahme von Frau Kirsten Michael, Halle vom 10.11. 2001

Als betroffener Bürger der Stadt Halle lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan

Nr.75 für das Hermes-Areal ein.

Es ist mir absolut unklar, wie in einer Stadt wie Halle, die in einer völlig desolaten und katastrophalen Finanzlage steckt und im kulturellen und sozialen Bereich nichts tut, als permanent den Rotstift anzusetzen, Kosten für ein B-Planverfahren sowie Erschließungskosten im Zusammenhang mit einer gewerblichen Bebauung von der Stadt (sprich vom Steuerzahler) getragen werden sollen und Privatinvestor ferngehalten werden. Außerdem möchte ich zu Punkt 6.2 (Art der Nutzung) des Beschlusses zur Aufstellung des B-Planes bemerken, dass die Schaffung von Wohnraum für z. B. Studenten doch nicht ernst gemeint sein kann. In Anbetracht des Wohnungsleerstandes in der Innenstadt (= Universitätsnähe) wäre es doch naheliegend, die wunderbare Altbausubstanz hier nicht länger verfallen zu lassen.

Erläuterung:

Am 19.09. 2001 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 beschlossen, um den planungsrechtlich Rahmen zu schaffen, das Gebiet am Dessauer Platz, in dem das Hermes-Areal eine Teilfläche ist, neu zu ordnen und städtebaulich aufzuwerten. Die Aufstellung von Bebauungsplänen durch die Stadt mit städtischen Mitteln ist eine übliche und im Sinne der Daseinsfürsorge auch notwendige Aufgabe einer Kommune, für die Mittel im Haushalt eingestellt sind. Dabei ist zu beachten, dass letztlich der Stadtrat über den Haushalt der Stadt und damit über die Verteilung der finanziellen Mittel entscheidet. Trotz begrenzt zur Verfügung stehender Mittel, muss die Stadt Halle z. B. neben sozialen Aufgaben auch Aufgaben im Interesse der Stadtentwicklung wahrnehmen.

Wie bereits im Aufstellungsbeschluss dargestellt, sind für den Bebauungsplan Nr. 75 die Erschließungskosten von den Investoren zu tragen. Auch im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 75.1 entstehen der Stadt Halle keine Kosten. Die Kosten für die innere und äußere Erschließung und die Grünordnungsmaßnahmen werden durch den Eigentümer des Hermes-Areals auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages übernommen. Dieser Vertrag ist Voraussetzung für die Genehmigung des Vorhabens SB-Warenhaus.

Das ursprüngliche Ziel einer Mischnutzung, die ja auch einen erheblichen Anteil Wohnnutzung beinhalten sollte, wird nicht mehr aufrechterhalten. Für eine solche Wohnnutzung ist weder der Bedarf vorhanden, noch ist der Standort aufgrund der umgebenden Verkehrs- und Gewerbelärmemissionen für eine Wohnnutzung geeignet. Die Anregung wurde bereits berücksichtigt.

Entscheidungsvorschlag:

Den Anregungen wird mit der o. g. Erläuterung bzw. Begründung nicht gefolgt.

2.2.11 Stellungnahme von Frau Martina Wankum, Halle vom 13.11. 2001

Als betroffener Bürger der Stadt Halle lege ich gegen den Bebauungsplan Nr. 75 für das Hermes-Areal Widerspruch ein.

Wie kann eine Stadt, die kurz vor dem Bankrott steht, auf der einen Seite weiter im sozialen und kulturellen Bereich, also bei den Schwächsten und Ärmsten die Mittel kräftig streichen, auf der anderen Seite aber private Investoren, welche ohne finanzielle Mittel der Stadt Arbeitsplätze schaffen wollen, verprellen.

Ich habe mit Interesse die Diskussion um die beiden Standorte Trotha und Hermes verfolgt. Die Argumentation (zu nah an der City), die bei der Ablehnung des Standortes Trotha genannt wurde, konnte ich nicht nachvollziehen, zumal das Hermes-Areal viel dichter an der Innenstadt angesiedelt ist.

Deshalb lege ich Widerspruch ein.

Erläuterung:

Die Stadt hat auch für das geplante SB-Warenhaus am Standort Trotha die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117 Halle-Trotha, SB-Warenhaus Magdeburger Chaussee wurde vom Stadtrat am 26.02. 2003 gefasst. Des weiteren wird auf die Erläuterung des Punktes 2.2.10 verwiesen.

Entscheidungsvorschlag:

Der Anregung wird mit der o. g. Erläuterung bzw. Begründung nicht gefolgt.

3. Eingeschränkte Beteiligung zur Veränderung des Entwurfes

Aufgrund vorgebrachter Anregungen aus dem offiziellen Beteiligungsverfahren (siehe Punkt 2.2.8) wurde an dem Entwurf des Bebauungsplanes nach erfolgter öffentlicher Auslegung die nachstehende Veränderung vorgenommen.

Die auf der südlichen Grenze des Geltungsbereiches festgesetzte Baugrenze wurde um 3 m nach Norden verschoben.

Da diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, war eine erneute Auslegung des geänderten Entwurfes nicht erforderlich. Statt dessen wurde auf der Grundlage des § 13 BauGB im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes dem Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Träger öffentlicher Belange wurden von der Änderung nicht berührt. Das Ergebnis der Beteiligung ist im folgenden dargestellt.

Seitens des Vorhabenträgers bzw. Grundstückseigentümer, der Grundstücksgesellschaft Hermes Objekt, wurden dazu keine Anregungen vorgebracht.

Anlage zur Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 75.1 Dessauer Platz, SB-Warenhaus

Auflistung der beteiligten Nachbargemeinden, Träger öffentlicher Belange und weiterer Beteiligte bzw. der öffentlichen Anregungen

Nachbargemeinden

Ord. Nr.:	Verwaltungsgemeinschaft / Gemeinde	Anschreiben vom	Schreiben vom	Abwägung ja / nein
01	Verwaltungsgemeinschaft Saalkreis-Ost	08.11. 2001 14.04. 2003	11.12. 2001 19.05. 2003	nein
02	Gemeinde Braschwitz (Saalkreis) Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Saalkreis-Ost	08.11. 2001 14.04. 2003	12.12. 2001 07.05. 2003	ja
03	Gemeinde Peißen Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Saalkreis-Ost	08.11. 2001 14.04. 2003	17.06. 2003	ja
04	Gemeinde Oppin Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Saalkreis-Ost	-	27.05. 2003	nein

Träger öffentlicher Belange

Ord. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Anschreiben vom	Schreiben vom	Abwägung ja / nein
01	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt	08.11. 2001 14.04. 2003	27.11. 2001/ 15.01. 2002 02.06. 2003	nein
02	Bundesvermögensamt Halle	08.11. 2001 14.04. 2003	30.11. 2001 06.05. 2003	nein

03	Deutsche Bahn Netz AG	08.11. 2001 14.04. 2003	07.12. 2001 04.06. 2003	nein
04	Deutsche Telekom AG	08.11. 2001 14.04. 2003	09.01. 2002 27.05. 2003	nein
05	Energieversorgung Halle GmbH	08.11. 2001 14.04. 2003	11.12. 2001 16.05. 2003	nein
06	Hallesche Wasser und Abwasser GmbH, Abwasser	08.11. 2001 14.04. 2003	12.12. 2001 04.06. 2003	nein
07	Hallesche Wasser und Abwasser GmbH, Wasser	08.11. 2001 14.04. 2003	18.12. 2001 08.05. 2003	nein
Ord. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Anschreiben vom	Schreiben vom	Abwägung ja / nein
08	Handwerkskammer Halle	08.11. 2001 14.04. 2003	10.12. 2001 08.05. 2003	nein
09	Hallesche Verkehrs-AG	08.11. 2001 14.04. 2003	14.12. 2001 12.05. 2003	nein ja
10	Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau	08.11. 2001 14.04. 2003	27.12. 2001 28.05. 2003	ja
11	Katasteramt Halle	08.11. 2001 14.04. 2003	13.12. 2001 05.05. 2003	nein
12	Landesamt für Archäologie Sachsen-Anhalt	08.11. 2001 14.04. 2003	30.11. 2001 09.05. 2003	nein
13	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt	08.11. 2001 14.04. 2003	13.05. 2003	nein
14	Landesamt für Straßenbau Sachsen-Anhalt	14.04. 2003	07.05. 2003	nein
15	Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt	08.11. 2001 14.04. 2003	20.12. 2001 28.05. 2003	nein
16	Landkreis Saalkreis	08.11. 2001 14.04. 2003	28.11. 2001 24.04. 2003	nein
17	Polizeidirektion Halle	08.11. 2001 14.04. 2003	12.12. 2001 22.05. 2003	ja nein
18	Regierungspräsidium Halle	08.11. 2001 14.04. 2003	20.12.2001 09.01.2002/ 15.07.2003/ 31.07.2003	ja ja
19	Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt	08.11. 2001 14.04. 2003	05.12. 2001 05.05. 2003	nein

20	Stadtwirtschaft GmbH Halle	08.11. 2001 14.04. 2003	27.11. 2001 28.04. 2003	nein
----	----------------------------	----------------------------	----------------------------	------

Weitere Beteiligte

Ord. Nr.:	Weitere Beteiligte	Anschreiben vom	Schreiben vom	Abwägung ja / nein
01	Citygemeinschaft Halle (Saale) e.V.	20.11. 2001 14.04. 2003	-	nein
02	Verband der Kaufleute Sachsen-Anhalt e. V.	20.11. 2001 14.04. 2003	-	nein
Ord. Nr.:	Weitere Beteiligte	Anschreiben vom	Schreiben vom	Abwägung ja / nein
03	Landesversicherungsanstalt Sachsen-Anhalt	20.11. 2001 14.04. 2003	18.12. 2001 29.04. 2003	ja
04	BP OIL Deutschland GmbH, BP Tankstelle	20.11. 2001 14.04. 2003	-	nein
05	Seidensticker & Sohn, Brennstoffe / Heizöl	20.11. 2001 14.04. 2003	-	nein
06	LEX Autovermietung	20.11. 2001 14.04. 2003	-	nein
07	Autohaus Am Wasserturm GmbH	20.11. 2001 14.04. 2003	-	nein
08	Klinkhammer GmbH	20.11. 2001 14.04. 2003	20.05. 2003	ja
09	Grundstücksgesellschaft Hermes Objekt GdB	20.11. 2001 14.04. 2003	-	nein

öffentliche Anregungen

Ord. Nr.:	öffentliche Anregungen	zum	Schreiben vom	Abwägung ja / nein
01	Frau Bettina Fischer, Halle	Aufstellungsbeschluss B-Plan Nr.75	14.11. 2001	ja
02	Frau Kirsten Michael, Halle	Aufstellungsbeschluss B-Plan Nr.75	10.11. 2001	ja
03	Frau Martina Wankum, Halle	Aufstellungsbeschluss B-Plan Nr.75	13.11. 2001	ja

05.03. 2004

**Kinderfreundlichkeitsprüfung
Abwägungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 75.1 Dessauer Platz, SB-Warenhaus**

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