



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **III/2004/04032**
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 -
Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 75.1 Dessauer Platz, SB-Warenhaus, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB als Satzung.
2. Die Begründung wird gebilligt.

Finanzielle Auswirkung: keine

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.

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanes Nr. 75.1 Dessauer Platz, SB-Warenhaus

Inhaltsverzeichnis

1. Satzung zum Bebauungsplan
 - Präambel
 - Teil A Planzeichnung
 - Teil B Textliche Festsetzungen
2. Begründung zur Satzung
3. Kinderfreundlichkeitsprüfung

Satzung der Stadt Halle (Saale) zum Bebauungsplan Nr. 75.1 Dessauer Platz, SB-Warenhaus

05.03. 2004

PRÄAMBEL

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 75.1 Dessauer Platz, SB-Warenhaus, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08. 1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07. 2002 (BGBl. I, S. 2850)

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01. 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 4. 1993 (BGBl. I, S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG) vom 25.03. 2002 (BGBl. I, S. 1193)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG) vom 05.09. 2001 (BGBl. I, S. 2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06. 2002 (BGBl. I, S. 1914)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt

(UVPG LSA) vom 27.08. 2002 (GVBl. LSA S. 372)

Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt

(GO LSA) vom 05.10. 1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08. 2002 (GVBl. LSA S. 336)

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

(BauO LSA) vom 09.02. 2001 (GVBl. LSA S. 50/2001), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.08. 2002 (GVBl. LSA S. 358)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt

(NatSchG LSA) vom 11.02. 1992 (GVBl. LSA S. 108), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.08. 2002 (GVBl. LSA S. 372)

Feld- und Forstordnungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt

(FFOG LSA) vom 16.04. 1997 (GVBl. LSA S. 4769), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03. 2002 (GVBl. LSA S. 130)

Planzeichenverordnung 1990

(PlanzV 90) vom 18.12. 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

Landeswaldgesetz

(LandeswaldG) vom 13.04. 1994 (GVBl. LSA S. 520), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.08. 2002 (GVBl. S. 372)

Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Sondergebiet (SO) - großflächiger Einzelhandel

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 (3) BauNVO

Zulässig sind: - 1 SB-Warenhaus bis 3.800 m² Verkaufsfläche

- Lebensmitteldiscounter bis 800 m² Verkaufsfläche

- Handelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Folgende zentrenrelevante Sortimente sind daher nicht zulässig: Nahrungs- und Genussmittel; Drogerie- und Parfümerieprodukte; Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation; Kunst und Antiquitäten; Baby- und Kinderartikel; Bekleidung, Lederwaren, Schuhe; Unterhaltungselektronik und Computer, Elektrohaushaltswaren; Foto und Optik; Blumen; Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel; Kunstgewerbe; Musikalienhandel; Uhren und Schmuck; Spielwaren, Sportartikel; Fahrräder; Zooartikel.

Die Verkaufsfläche aller Einrichtungen darf in der Summe 6.800 m² nicht überschreiten.

1.2 Gewerbegebiet (GE)

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (5), (6) und (9) BauNVO

Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sind gemäß § 1 (6) BauNVO allgemein zulässig.

Dienstleistungsbetriebe sind nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die resultierenden Verkehrsbelastungen im bestehenden Straßennetz aufgenommen werden können.

1.3 Festsetzungen über Vorkehrungen des Schallschutzes im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

§9 (1) Nr. 24 BauGB

In Bereichen, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' für die jeweilige Nutzung überschritten werden, sind bei wesentlichen baulichen Änderungen bzw. Neubauten Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vorzunehmen.

Der großflächige Einzelhandelsbetrieb (SB-Warenhaus) ist so zu errichten und zu betreiben, dass er mit seinen Schallimmissionswerten mindestens 6 dB (A) unter den geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegt.

2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

Auf den mit Anpflanz- und Erhaltungsgebot festgesetzten Flächen sind Laubgehölze auf der gesamten Länge als Hecken mit einem Pflanzabstand von maximal 0,5 m und / oder Einzelbaumreihen mit einem Abstand von maximal 10,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten.

Auf Parkplatzanlagen ist je 6 Stellplätze in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen mindestens ein Laubbaum aus heimischen Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 4,0 m².

Stadt Halle (Saale)

Bebauungsplan Nr. 75.1 Dessauer Platz, SB-Warenhaus

Begründung

Begründung zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 75.1 Dessauer Platz, SB-Warenhaus

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Erfordernis der Planaufstellung	2
1.1 Aufstellung des Bebauungsplanes	2
1.2 Änderung des Flächennutzungsplanes	2
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation	3
4. Umweltverträglichkeitsprüfung	3
5. Bestandsaufnahme	4
5.1 Eigentumsverhältnisse	4
5.2 Baubestand	4
5.3 Natur und Landschaft	4
5.4 Verkehrliche Erschließung	5
5.5 Stadttechnische Erschließung	5
6. Planungskonzept	5
6.1 Städtebauliches Zielkonzept	5
6.2 Grünordnerisches Zielkonzept	6
6.3 Verkehrskonzept	6
7. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	7
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
7.2 Immissionsschutz	10
7.3 Grünordnung	11
7.4 Nachrichtliche Wiedergaben / Hinweise	12
8. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	12
9. Stadttechnische Erschließung	12
10. Flächenbilanz	13
11. Planverwirklichung	13
12. Wesentliche Auswirkungen der Planung	13

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Stadteingang 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.

Aufgrund dieser besonderen Lage sind erhöhte Anforderungen an das Erschließungssystem, die Nutzungsstruktur nach Art und Maß sowie an das bauliche Erscheinungsbild zu stellen.

Dies fand im Flächennutzungsplan, der das Gebiet als Mischbaufläche darstellt, insofern Berücksichtigung, dass im Erläuterungsbericht die städtebauliche Zielrichtung formuliert wurde, dieses Gebiet zu einem Dienstleistungsstandort zu entwickeln, bei dem „auch in stadtgestalterischer Hinsicht beim Thema Stadteingang wichtige Ziele beachtet werden müssen“.

Diesen Anforderungen wird das Gebiet in seinem gegenwärtigen Zustand nur sehr unvollkommen gerecht.

Der Widerspruch zwischen Anforderungen und tatsächlicher Situation ist als Umstrukturierungsbedarf zu werten. Dies gilt insbesondere für das sogenannte Hermes-Areal, den Kern des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 75.

Es ist festzustellen, dass die Umgebung des Plangebietes zwar die verschiedensten Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen (Verwaltung), insgesamt aber auch eine klare städtebauliche Ordnung aufweist, während das Gebiet selbst durch eine mehr oder weniger durch Zufälligkeiten entstandene Nachfolgestruktur aus zum Teil schwachen Gewerbe- und Handelsbetrieben geprägt ist. Eine bestimmte Entwicklungstendenz ist z. Z. nicht erkennbar.

Der heterogenen und zum Teil ungeordneten Nutzungsstruktur des Plangebietes entspricht das diffus wirkende städtebauliche Erscheinungsbild. Mit Ausnahme des dominanten, mehrgeschossigen Hermes-Gebäudes selbst lässt die übrige, deutlich niedrigere Bebauung keine gestalterisch qualifizierte Ordnung erkennen. Der negative Eindruck wird verstärkt durch die Verkehrskulisse.

Aufgrund der attraktiven Lage des Gebietes in der Stadt, 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 (Umnutzungen im Hermes-Areal / Sanierung des Hermes-Hauptgebäudes, Ansiedlung einer Tankstelle). Insbesondere zum Hermes-Areal gibt es seitens des Eigentümers intensive Bestrebungen zur weiteren Umnutzung und Anfragen, z.B. zur Ansiedlung eines SB-Warenhauses, eines Sport- und Freizeitzentrums und eines Schulungszentrums. Mit dem geplanten Neubau eines SB-Warenhauses mit maximal 3.800 m² Verkaufsfläche soll dieser wichtige Stadteingangsbereich aufgewertet und damit ein Anstoß für die weitere Entwicklung des Gebietes gegeben werden. Diese Aufwertung entspricht auch den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes.

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. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Vorhaben und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Gebietscharakter des Plangebietes entspricht zur Zeit dem eines Gewerbegebietes. Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsstruktur ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ und einer gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan. Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes soll in der gleichen Stadtratssitzung behandelt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadteingangsbereich von Halle, südlich des Knotenpunktes B 100 / Dessauer Straße und wird begrenzt

- auf der Nordostseite von Gewerbeflächen und der S-Bahnlinie
- auf der Südseite von Gewerbeflächen und der Hermesstraße
- auf der Westseite von dem Dessauer Platz und der Hermesstraße.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke:

Gemarkung Halle

Flur 9, Flurstücke 16/46, 17/9, 17/16, 17/18, 17/19, 17/20, 17/22

Flur 11, Flurstücke 4588/16 (anteilig), 35/2 (anteilig), 35/3, 35/12

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 3,3 ha. Die Flächen befinden sich in Privateigentum.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

Das Regionale Entwicklungsprogramm enthält keine Festlegungen, durch die der Bebauungsplan berührt würde.

Sowohl der Landschaftsplan als auch der Landschaftsrahmenplan stellen das Plangebiet als Gewerbegebiet dar. Weitere planerische Aussagen werden nicht getroffen.

Das Gebiet wird im Flächennutzungsplan der Stadt Halle als gemischte Baufläche dargestellt. Die beabsichtigte bauliche Entwicklung erfordert die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ und einer gewerblichen Baufläche. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wird deshalb parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Rechtsgrundlage zur Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes bilden die § 2 ff BauGB.

Der Aufstellungsbeschluss für das gesamte Plangebiet Bebauungsplan Nr. 75 mit ca. 8 ha wurde am 19.09.2001 gefasst. Mit dem vorliegenden Teilbebauungsplan Nr. 75.1 wird die planungsrechtliche Sicherung zunächst auf den Teilbereich beschränkt, für den konkret Bauvorhaben beabsichtigt sind mit entsprechendem Regelungsbedarf, sowohl hinsichtlich des Vorhabens wie der Sicherstellung des Konzeptes für das Gesamtgebiet (vgl. Anlage 2 der Begründung).

4. Umweltverträglichkeitsprüfung

Lt. der Anlage 1 zum UVPG ist für das geplante Vorhaben (SB-Warenhaus) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Daher wurde 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.

5. Bestandsaufnahme

5.1 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich vollständig in Privateigentum.

5.2 Baubestand

Die Umgebung des Plangebietes und das Plangebiet selbst wird bestimmt durch eine Vielzahl von alten Gewerbe- und Industrieanlagen. Neben alteingesessenen und weiterbestehenden Betrieben, z. B. dem Brennstoffhandel, haben sich in anderen Gebäuden nach Auslauf der ursprünglichen Nutzung kleinere Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt (u. a. LEX-Autovermietung, FORD-Autohaus, Firma Klinkhammer, ALDI, Mega-Zoo, Bowling-Bahn, Fitness-Center).

Schwerpunkt dieser Entwicklung ist das sogenannte Hermes-Areal. Das markante 6-geschossige und unter Denkmalschutz stehende Hermes-Hauptgebäude wird seit seiner Sanierung von der Hochschule für Kunst und Design genutzt.

Die Bebauung ist ansonsten durchgängig zweigeschossig.

Außerhalb des Plangebietes entstand auf dem Gelände einer ehemaligen Kleingartenanlage an der Dessauer Straße eine Tankstelle.

5.3 Natur und Landschaft

Naturraum

Das Plangebiet liegt naturräumlich gesehen außerhalb der Saaleaue im Bereich des sandlößbestimmten Halleschen Plateaus. Dieser Raum gehört zum Ebenen-Flachhanggefüge des Hochplateaus und ist aufgebaut aus saalezeitlichem Geschiebemergel. Das Plangebiet ist mit einer Neigung von 0° - 3° nahezu eben und weist eine Höhenlage von ca. 116 m ü. HN auf.

Schutzgut Boden

Vor der Nutzung als Gewerbefläche wurde das Gelände bis um etwa 1900 ackerbaulich genutzt und aus den Tschernosem / Braunerden aus Löß und Sandlöß über Geschiebelehm haben sich anthropogen stark veränderte Siedlungsböden entwickelt, die jedoch zu mehr als 80% versiegelt sind.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet gibt es keine oberirdischen Gewässer. Eine Wasserscheide quert das Gebiet in Nord-Süd Richtung, die das Einzugsgebiet der Saale von dem der Reide trennt. Der Grundwasserflurabstand ist mit > 5m relativ hoch.

Schutzgut Klima/Luft

Durch den hohen Versiegelungsgrad weist das Gebiet kaum eine lufthygienische/klimatische Ausgleichsfunktion auf.

Schutzgut Arten und Biotope

Bei den wenigen im Plangebiet verbliebenen Vegetationsbeständen handelt es sich um mehr oder weniger intensiv gepflegte Rasenflächen sowie um angepflanzte Laub- und Nadelbäume (z.B. Ahornarten, Kastanien, Linden) unterschiedlichen Alters. Die Bedeutung dieser Grünstrukturen ist aufgrund ihrer zumeist geringen Größe und oft isolierten Lage im Gebiet als relativ gering für den Arten- und Biotopschutz einzuschätzen.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/Erholungseignung

Das Landschaftsbild dieses naturfernen Gewerbegebietes ist von geringer Vielfalt und weist keinerlei Erholungseignung auf.

Schutzgebiete/-objekte

Im Planungsgebiet gibt es keine Schutzgebiete/-objekte.

Zusammenfassende Bewertung

Die vorgesehene Planung hat aufgrund des bereits durch die vorhandene Nutzung beeinträchtigten Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Schutzgüter keine weiteren negativen Auswirkungen auf dieselben.

5.4 Verkehrliche Erschließung (Bestand)

Die hauptsächliche Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz besteht im Anschluss der Äußeren Hordorfer Straße an die Paracelsusstraße. Bereits bestehende Anlieger der Äußeren Hordorfer Straße mit wesentlichem Verkehrsaufkommen sind die Landesversicherungsanstalt Sachsen-Anhalt und die Stadtwirtschaft GmbH Halle.

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. Bedingt wird dies durch das hohe tägliche Verkehrsaufkommen auf der wichtigsten Verkehrsanbindung der Stadt Halle an das Fernstraßen- und Autobahnnetz (B100, A14 und A9) im Zuge der Paracelsusstraße und Dessauer Straße, das die lichtgesteuerten Knotenpunkte in ihrer Leistungsfähigkeit zum Teil hoch auslastet.

Städtebauliche Veränderungen und Veränderungen der Nutzung im Plangebiet sind deshalb mit zum Teil aufwendigen Maßnahmen zur Verbesserung der inneren, vor allem aber der äußeren Erschließung verbunden.

Das Plangebiet ist an das ÖPNV-Netz angebunden. An der Einmündung Äußere Hordorfer Straße befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle, nördlich vom Dessauer Platz eine S-Bahnhaltestelle, beide in fußläufig zumutbarer Entfernung.

5.5 Stadttechnische Erschließung

In dem Bestandsgebiet stellt die stadttechnische Erschließung kein Problem dar. Anschlüsse an die Medien (Wasser, Abwasser, Energie, Gas) sind vorhanden. Sofern erforderlich, sind bestehende Leitungen zu erneuern oder hinsichtlich der Kapazität zu verändern.

6. Planungskonzept

6.1 Städtebauliches Zielkonzept

Anknüpfungspunkte für die städtebauliche Entwicklung sind die vorhandenen Ansätze, die Erschließungssituation und die künftige Verkehrsgestaltung im Umfeld des Plangebietes sowie die städtebauliche Struktur der Umgebung. 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 der geplanten Errichtung eines SB-Warenhauses soll ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden. Mit der Neubauung erfährt das Gebiet eine bauliche Abrundung und Aufwertung, die zugleich auch ein Anstoß sein soll für die weitere Entwicklung. Durch die Beschränkung in der Geschossigkeit bleibt der Blick auf das markante Hermes-Gebäude frei. Des weiteren soll mit dem geplanten SB-Warenhaus ein Beitrag zur qualitativen und quantitativen Angebotsverbesserung geleistet werden.

Mit den vorhandenen und neuen Nutzungsstrukturen kann ein interessantes Nutzungsgefüge aus Gewerbe, Dienstleistung und Einzelhandel entstehen, mit dem sich das Ziel, die städtebauliche Aufwertung des Stadteingangsbereiches, erreichen lässt.

Weiteres Ziel ist es, die vorhandenen Mängel im Erschließungssystem zu beheben und einen hinreichend leistungsfähigen Erschließungsgrad zu erreichen.

6.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Die im Rahmen der Grünplanung festgelegten Maßnahmen orientieren sich an den übergeordneten Leitbildern des Landschaftsrahmen- sowie des Landschaftsplanes:

- Erhalt und Neuschaffung zusammenhängender Freiraum- und Grünstrukturen und ihre Anbindung an angrenzende lokale Raumstrukturen im Hinblick auf eine Biotopvernetzung bzw. des Biotop- und Artenschutzes
- Minimierung der Belastung von Boden- und Grundwasserverhältnissen
- Erhaltung des klimatischen Regenerationspotentials.

Durch den hohen Versiegelungs- und Bebauungsgrad des Plangebietes sind die meisten naturräumlichen Potentiale und Schutzgüter bereits nur noch sehr eingeschränkt funktionstüchtig. Als Zielvorstellung gilt deshalb, diesen Zustand, wenn nicht zu verbessern, dann jedoch zumindest nicht weiter zu verschlechtern.

Der Entwurf der grünordnerisch / landschaftsplanerischen Maßnahmen im Plangebiet basiert auf den vorgenannten Entwicklungszielen. Diese Ziele sollen verwirklicht werden durch den weitestgehenden Erhalt der nur noch kleinräumig vorhandenen aber z.T. ortsbildprägenden Gehölzstrukturen und der Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum durch ein an der West- und Ostseite des Gebietes umlaufendes, ca. 8 m breites Pflanz- und Erhaltungsgebot.

Bei dem ortsbild- und straßenraumprägenden Laubbaumbestand handelt es sich z.B. um Kastanien entlang des Dessauer Platzes oder um einen Lindenbestand innerhalb des Plangebietes. Für den restlichen Gehölzbestand ist die Baumschutzsatzung der Stadt Halle anzuwenden.

6.3 Verkehrskonzept

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Netz bleibt auf den Vollanschluss Äußere Hordorfer Straße und den untergeordneten Halbinschluss Hermesstraße beschränkt, da ein zusätzlicher Anschluss im Bereich der Dessauer Brücke mit unverhältnismäßig hohem technischen Aufwand und Kosten verbunden ist. Der untergeordneten Anbindung Hermesstraße kommt dabei nur für Entlastungs- und Havariezwecke Bedeutung zu.

Im Zusammenhang mit dem geplanten SB-Warenhaus wurde ein verkehrstechnisches Gutachten erstellt, das, ergänzend zur Verbesserung der inneren Erschließung, für die Entwicklung des Gebietes einen Ausbau der äußeren Erschließung für erforderlich nachweist. Für den Knotenpunkt Paracelsusstraße / Äußere Hordorfer Straße 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 planerisch und baulich umzusetzen.

Die innere Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 75 besteht aus der Hermesstraße und einer von dieser in östlicher Richtung winkelförmig nach Norden abgehenden Verlängerung. Sie ist außer dem im nördlichen Bereich des Plangebietes vorgesehenen Wendehammer auch für den Teilbereich 75.1 relevant. Diese innere Erschließung soll die vorhandenen Grundstückszufahrten Dessauer Platz ersetzen. Der Ausbau ist mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m und beidseitigen mindestens 2 m breiten Gehwegen vorgesehen.

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 ist in einem Erschließungsvertrag geregelt.

7. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur und den beabsichtigten Entwicklungsschwerpunkten wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als bauliche Nutzungen ein Sondergebiet und ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Für die Errichtung eines SB-Warenhauses (großflächiger Einzelhandelsbetrieb) ist die Ausweisung eines Sondergebietes eine Voraussetzung. Mit der Ausweisung eines 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. Im Interesse einer quantitativen und qualitativen Verbesserung des Angebotes an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfes sind in dem Gebiet im Rahmen einer festgelegten Obergrenze von 6.800 m² Verkaufsfläche ein SB-Warenhaus mit maximal 3.800 m² Verkaufsfläche und zusätzliche Einzelhandelseinrichtungen mit nichtinnenstadtrelevanten Sortimenten zulässig. Diese Regelungen und Beschränkungen sollen nachteilige Auswirkungen auf die Einzelhandelssituation in dem Stadtteil sowie in der Gesamtstadt verhindern.

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 im Oberzentrum Halle geht mit diesem Ziel konform. 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, das dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt wird. 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 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 behebenden 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. Zur Beurteilung von zentren- bzw. nichtzentrenrelevanten Sortimenten ist die „Richtlinie zur Beurteilung von geplanten Einzelhandelsgroßprojekten im Land Sachsen-Anhalt (Gem. RdErl. des MU, MW und MWV vom 22.10.1998)“ anzuwenden. Unter Punkt „2.6 Sortimente“ sind die zentren- bzw. nichtzentrenrelevanten Sortimente aufgeführt bzw. definiert. Zentrenrelevant sind daher: Nahrungs- und Genussmittel; Drogerie- und Parfümerieprodukte; Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation; Kunst und Antiquitäten; Baby- und Kinderartikel; Bekleidung, Lederwaren, Schuhe; Unterhaltungselektronik und Computer, Elektrohaushaltswaren; Foto und Optik; Blumen; Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel; Kunstgewerbe; Musikalienhandel; Uhren und Schmuck; Spielwaren, Sportartikel; Fahrräder; Zooartikel. Dadurch kann bei Ansiedlungsentscheidungen auf der Grundlage des Bebauungsplanes eine eindeutige Position zur Frage, was zentrenrelevant ist und was nicht, bezogen werden.

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 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine Bebauung ermöglichen, die den Charakter der vorhandenen Bebauung aufnimmt, aber auch der besonderen Art der Nutzung angemessen ist und zugleich dem Gebiet am nordöstlichen Stadteingang eine gewisse Prägung verleiht. Folgende Festsetzungen wurden daher für das Sondergebiet getroffen: maximal 2 Vollgeschosse, maximale Gebäudehöhe von 12,0 m über OK Gelände. Die Beschränkung auf 2 Geschosse dient der Begrenzung der Nutzungsverdichtung und damit der Begrenzung der Verkehrserzeugung.

Die Nutzungsregelungen zum Gewerbegebiet sollen ein relativ breites Nutzungsspektrum nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe ermöglichen.

Der Einzelhandel soll im Sinne des Gutachtens der GMA auf den Bereich des Sondergebietes beschränkt bleiben. Deshalb wurden in diesem Gebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Die Hochschule für Kunst und Design wird durch die allgemeine Zulässigkeit von kirchlichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen grundsätzlich abgesichert. Auch eine maßvolle Erweiterung ist so möglich.

Das vorhandene Straßennetz weist im Bereich Dessauer Platz eine erhebliche Belastung auf, so dass zusätzliche Belastungen zu prüfen sind. Die Regelung, dass Bauvorhaben von Dienstleistungsbetrieben ihr Verkehrsaufkommen und die Aufnahmefähigkeit im

Verkehrsnetz nachweisen müssen, dient dem Schutz des Verkehrsnetzes vor weiterer Belastung.

In der Planzeichnung ist eine GRZ von 0,8 gemäß den Obergrenzen des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete festgesetzt. Auch die anderen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (maximal 2 Vollgeschosse, maximale Gebäudehöhe von 12,0 m über OK Gelände) lassen eine sich einfügende Bebauung zu. Ausgenommen davon ist das unter Denkmalschutz stehende Hermes-Gebäude, für das zur Bestandssicherung 6 Vollgeschosse zugelassen sind.

7.2 Immissionsschutz

Im Ergebnis der für das Plangebiet durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass es zu Überschreitungen der Orientierungsrichtwerte der DIN 18005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' aufgrund des Verkehrslärms kommt. Das Gebiet des Hermes-Areals soll dennoch neu bebaut werden, da damit ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden kann.

Zur hinreichenden Berücksichtigung des Schallschutzes kommt es darauf an, die Zumutbarkeitsgrenze der Immissionsbelastung i. S. d. § 15 BauNVO nach der konkreten Schutzwürdigkeit und -bedürftigkeit der im Plangebiet zulässigen Vorhaben zu definieren. Dafür sind wiederum die faktischen und plangebundenen Immissionsvorbelastungen maßgeblich, d.h., die Zumutbarkeitsschwelle ist in bereits lärmvorbelasteten Gebieten wie in diesem Fall, regelmäßig höher anzusetzen. Dabei soll allerdings eine Verschlechterung der Ausgangssituation vermieden und eine Verbesserung angestrebt werden.

Zur Konkretisierung dieser Anforderungen können die bestehenden Orientierungswerte der DIN

18005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' als Anhaltspunkte herangezogen werden.

Nach der Schallimmissionsprognose ist am äußersten westlichen Rand des Plangebietes entlang des Dessauer Platzes, im festgesetzten Gewerbegebiet, von einer maximalen Belastung von 75 – 80 dB (A) tags und 65 – 70 dB (A) nachts auszugehen. Das bedeutet gegenüber den Orientierungswerten der DIN 18005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' für Gewerbegebiete eine Überschreitung um 10 – 15 dB (A) tags und nachts. In den verbleibenden Bereichen des Plangebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' für Gewerbegebiete tags um 0 – 5 dB (A) und nachts um 0 - 10 dB (A) sowie für Sondergebiete tags um 0 – 5 dB (A) und nachts um 5 – 10 dB (A) überschritten. (Hinweis: In Anwendung der DIN 18005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' wurden für das festgesetzte Sondergebiet folgende Orientierungswerte aufgrund der Nutzung Großflächiger Einzelhandel in Anlehnung an die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete angenommen: tags 65 dB (A) und nachts 50 dB (A).) Da aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwand und / oder -wall aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen nicht möglich sind, werden im Bebauungsplan 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 im Rahmen eines Schallgutachtens 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, Abschnitt 3.2.1, 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 wird festgesetzt, dass das SB-Warenhaus so zu errichten und zu betreiben ist, dass es diesen Sachverhalt erfüllt.

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

7.3 Grünordnung

Erhalten werden sollen einzelne ortsbildprägende Bäume. Sie sind zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen. Diese Maßnahme dient der Erhaltung des verbliebenen Biotoppotentials, des Landschaftsbildes und des klimatischen Regenerationspotentials.

Entlang der West- und Ostseite des Gebietes ist ein ca. 8 m breites Pflanz- und Erhaltungsgebot vorgesehen. Diese gestalterischen Maßnahmen dienen dem Erhalt des Landschaftsbildes. Gleichzeitig wird eine positive Wirkung auf das Stadtklima und das Biotoppotential erzielt.

Für Stellplätze ist eine angemessene Begrünung durch Laubbäume festgesetzt, um diese Bereiche in ihrem Gesamteindruck aufzuwerten. Diese Maßnahme dient der positiven Wirkung auf das Stadtklima und dem örtlichen Erscheinungsbild. Das Plangebiet ist aufgrund der dichten Bebauung und hochgradigen Versiegelung, mit Ausnahme einzelner Baumgruppen und Randgrün, ohne Vegetation.

7.4 Nachrichtliche Wiedergaben / Hinweise

Bergbau

Zwischen 1856 und 1869 wurde in Teilen des Plangebietes im Untertagebau Braunkohle in Tiefen von 6,00 - 12,00 m abgebaut. Großflächige Senkungen infolge des Bergbaus sind nicht mehr zu erwarten. Punktuelle Setzungen, sogenannte Tagbrüche mit trichterförmigen Senkungen von 3,00 - 4,00 m Durchmesser, können jedoch nicht ganz ausgeschlossen werden. Im Zuge von Baumaßnahmen sind daher die örtlichen Bodenverhältnisse gutachterlich zu untersuchen und ggf. baulich-konstruktive Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden durchzuführen. Wenn bei Gründungsarbeiten bergmännische Anlagen zutage treten, sind die Arbeiten einzustellen und das Bergamt zu informieren.

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Der Unteren Bodenschutzbehörde liegen mehrere Gutachten zur Untersuchung des Altlastverdacht im Plangebiet vor.

Durch einen Gutachter wurden im Bereich des Grundstückes Dessauer Straße 214 Belastungen des Bodens mit umweltrelevanten Schadstoffen im Boden und in der Bodenluft festgestellt. Das Grundstück wurde ehemals hauptsächlich durch Autoreparaturwerkstätten genutzt. Aus diesem Grund ist das Grundstück Dessauer Straße 214 in der Planzeichnung als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gemäß § 9 (5) BauGB gekennzeichnet. Die festgestellte Bodenbelastung steht der geplanten Nutzung nicht entgegen. Weitere erforderliche Maßnahmen zur Untersuchung und eventuellen Sanierung der Bodenbelastung werden in nachfolgenden Verwaltungsverfahren festgelegt.

Die vorhandenen Gutachten können im Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) eingesehen werden.

8. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a BauGB ist in Verbindung mit § 18 und 21 BNatSchG im vorliegenden Plangebiet die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da aufgrund des bereits vorhandenen hohen

Versiegelungsgrades keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft mehr zu erwarten sind.

9. Stadttechnische Erschließung

Die Schmutzwässer und die Straßenentwässerung werden über die Kanalisation der zentralen Abwasserbehandlung zugeführt. Durch den Vorhabenträger sind die durch die vorgesehene Entwicklung entstehenden Kosten für die Verbesserung der äußeren Erschließung (Ersatzneubau Anschlusskabel Hermesstraße) und für die Herstellung der inneren Erschließung zu übernehmen. Die Erschließungsleistungen sind in einem Vertrag zwischen Vorhabenträger und HWA zu regeln.

Im Plangebiet anfallende Regenwässer können nicht in der Örtlichkeit versickert werden, da das Plangebiet in ehemaligem Bergbauggebiet liegt und aufgrund mangelhafter Verfüllung der ehemaligen Stollen Wasser in Hohlräume einströmen und zu Unterspülungen oder Tagbrüchen führen kann, die die Bebauung gefährden. Die Abflussmenge für Regenwasser ist auf die für das Plangebiet geltenden Abflusswerte zu beschränken. Bei Überschreitung dieser Werte sind auf den Privatflächen entsprechende Rückhaltungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die ausreichende Löschwasserversorgung bleibt zu prüfen im Rahmen der Planrealisierung. Hydranten stehen am Dessauer Platz und in der Äußeren Hordorfer Straße zur Verfügung.

10. Flächenbilanz

Das Plangebiet (Bebauungsplan Nr. 75.1) gliedert sich in folgende Teilflächen :

Sondergebiet	2,5 ha
Gewerbegebiet	0,6 ha
Verkehrsfläche	0,2 ha
<u>Gesamtfläche Plangebiet</u>	<u>3,3 ha</u>

11. Planverwirklichung

Das Plangebiet befindet sich vollständig in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind daher im Plangebiet nicht erforderlich. Der im Zusammenhang mit dem geplanten SB-Warenhaus erforderliche Grunderwerb im Knotenpunkt Paracelsusstraße / Äußere Hordorfer Straße zum Zwecke des Knotenausbaus wird durch den Eigentümer des Hermes-Areals getätigt und im Rahmen eines Erschließungsvertrages an die Stadt Halle übertragen.

Die Kosten für das Planverfahren trägt die Stadt Halle. Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Halle keine Kosten. Die Kosten für die innere und äußere Erschließung (Ausbau Knotenpunkt Paracelsusstraße / Äußere Hordorfer Straße) 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.

12. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der geplanten Errichtung eines SB-Warenhauses wird ein städtebaulicher Missstand in diesem Stadteingangsbereich beseitigt. Durch die Neubauung erfährt das Gebiet eine bauliche Abrundung und Aufwertung, die zugleich auch ein Anstoß sein soll für die weitere Entwicklung. Der Blick auf das markante Hermes-Gebäude als Orientierungspunkt bleibt erhalten. Des weiteren wird mit dieser großflächigen Handelseinrichtung ein Beitrag zur qualitativen und quantitativen Angebotsverbesserung geleistet 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, das Geschäftsveränderungen durch Umstrukturierungen aber auch Geschäftsschließungen im Einzugsbereich des Vorhabens die Folge sein werden.

Mit dem SB-Warenhaus wird der Kaufkraftabfluss aus der Stadt in das Umland eingeschränkt und darüber hinaus Kaufkraft zurückgewonnen. Die Stadt kommt damit ihrer oberzentralen Versorgungsfunktion nach.

Im Zusammenhang mit dem geplanten SB-Warenhaus ist ein Ausbau des Knotenpunktes Paracelsusstraße / Äußere Hordorfer Straße erforderlich. Die innere Erschließung ist mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m und beidseitigen mindestens 2 m breiten Gehwegen vorgesehen.

Aufgrund des bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrades sind keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft mehr zu erwarten.

Kosten entstehen der Stadt Halle nur für das Planverfahren. Alle weiteren Kosten im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes werden auf der Grundlage von Verträgen durch den Eigentümer des Hermes-Areals übernommen.

05.03. 2004

Kinderfreundlichkeitsprüfung

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

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