



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2004/04638**
Datum: 08.12.2004
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser: GB II Planen, Bauen und
Straßenverkehr

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	21.12.2004	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	26.01.2005	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale) lfd. Nr. 6
"Mischbaufläche am Dessauer Platz"**

Beschlussvorschlag:

1. Den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 6 „Mischbaufläche am Dessauer Platz“. Die Mischbaufläche wurde in gewerbliche Baufläche und Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ geändert. Der Erläuterungsbericht wird gebilligt.

Finanzielle Auswirkung: keine

Zusammenfassende Darstellung und Begründung

Die Planungen der Stadt zur Entwicklung des zwischen der Dessauer Straße als nordwestlicher, der Bahnlinie als nordöstlicher und der Äußeren Hordorfer Straße als südlicher Begrenzung gelegenen und überwiegend gewerblich genutzten Gebietes am Dessauer Platz und damit auch des so genannten Hermes-Areals als dem zentralen Bereich in diesem Gebiet haben bereits Mitte der 90er Jahre eingesetzt. Umfangreiche verkehrsplanerische und städtebauliche Untersuchungen wurden seitdem durchgeführt.

Im Flächennutzungsplan wurde die ca. 8 ha große Fläche bisher als Mischbaufläche dargestellt. Dies geschah mit dem Ziel, dieses Gebiet langfristig als Cityentlastungsstandort für den tertiären Sektor zu entwickeln, wobei auch in stadtgestalterischer Hinsicht beim Thema „Stadteingang“ wichtige Ziele beachtet werden sollten.

Diese damaligen Zielsetzungen ließen sich mit Ausnahme der Stadteingangsthematik unter den gegenwärtigen Bedingungen jedoch nicht mehr aufrechterhalten. Neue Ziele mussten definiert werden.

Im Wesentlichen beinhalten diese neuen Ziele den Erhalt und die Stärkung der gewerblichen Nutzung in dem Gebiet. Dazu gehört aber auch die an die Erschließungsmöglichkeiten angepasste Erweiterung des durch Gewerbe geprägten Nutzungsspektrums, z. B. im Hinblick auf den Einzelhandel. Damit wird der in dem Gebiet bereits stattfindenden Entwicklung Rechnung getragen.

Vor allem zum Hermes-Areal gab und gibt es seitens des Eigentümers ergänzend zu bereits vollzogenen Umnutzungen intensive Bestrebungen zu weiteren Umnutzungen und zur städtebaulichen Aufwertung des Gebietes. Ende 1999 vorgelegte Konzepte beinhalteten die Errichtung eines SB-Warenhauses.

Diese angestrebten Entwicklungen gehen aber über die Möglichkeiten des § 34 BauGB hinaus. Für die städtebauliche Neuordnung des Bereiches im Zusammenhang mit der Verbesserung der inneren Erschließung, der Nachnutzung bereits brachliegender Flächen und einer baulichen Aufwertung ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan wurde deutlich, dass die im Flächennutzungsplan der Stadt Halle enthaltene Darstellung einer Mischbaufläche nicht als Grundlage für die erforderliche Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem FNP ausreicht. Insbesondere die Errichtung des SB-Warenhauses stand im Gegensatz zu den bisherigen Stadtentwicklungszielen für diesen Bereich, die großflächigen Einzelhandel ausschlossen (siehe FNP und FNP-Erläuterungsbericht zu den Kapiteln Einzelhandel und Zentren). Es war deshalb erforderlich, den Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu ändern.

Das Kernproblem bei dieser Änderung war der großflächige Einzelhandel, der in diesem Gebiet künftig zulässig sein soll. Einwendungen der IHK, des Regierungspräsidiums Halle und der Einzelhändler der Innenstadt, die durch das Vorhaben eine Gefahr für die Innenstadtentwicklung und die Nahversorgung gesehen haben, waren u. a. in diesem Zusammenhang im Verlauf des Änderungsverfahrens abzuwägen.

Das SB-Warenhaus soll nach dem Entwurf der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle nicht als neues Stadtteilzentrum, sondern als ein die vorhandenen Zentren ergänzender Standort großflächigen Einzelhandels mit dem Schwerpunkt auf der Versorgung im kurzfristigen Bedarfsbereich entwickelt werden.

Am 19.09.2001 wurde der Beschluss zur Durchführung des Änderungsverfahrens Nr. 6 gefasst. Ein Antrag der FDP-Fraktion vom Dezember 2001 zur Aufhebung des Beschlusses zur Durchführung des Änderungsverfahrens und zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan wurde abgelehnt.

Der Abwägungs- und Änderungsbeschluss wurde am 26.05.2004 gefasst. Ebenfalls am 26.05.2004 erfolgte die Beschlussfassung zu dem neuen Zentrenkonzept für die Stadt Halle.

Das Landesverwaltungsamt sah es als erforderlich an, dass auf der Grundlage des neuen Zentrenkonzeptes die Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau, die in dem FNP-Änderungsverfahren Anregungen vorgebracht hatte, erneut zu beteiligen wäre. Der Abwägungs- und Änderungsbeschluss muss demzufolge wiederholt werden, bevor die Unterlagen zur Genehmigung beim Landesverwaltungsamt eingereicht werden können.

Die Genehmigung der FNP-Änderung ist Voraussetzung für die künftige Rechtskräftigkeit des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 75.1 und für die Erteilung der Baugenehmigungen.

GB II - Planen, Bauen und Straßenverkehr

Halle, 03.12.2004

BESCHLUSSVORLAGE

- **Abwägung über die Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 6 „Mischbaufläche am Dessauer Platz“**
 - **Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 6 „Mischbaufläche am Dessauer Platz“**
-

Inhaltsübersicht

Teil I Abwägung

Teil II Änderung

bestehend aus:

- Änderungsplan
- Erläuterungsbericht

TEIL I ABWÄGUNG

Abwägung über die Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 6 „Mischbaufläche am Dessauer Platz“

Inhaltsübersicht

1. Sachdarstellung
2. Stand des Verfahrens
3. Abwägung
 - 3.1 Stellungnahmen, über die eine Abwägung nicht erforderlich ist
 - 3.1.1 Beteiligte, die keine Stellungnahme abgegeben haben
 - 3.1.2 Beteiligte, die keine abwägungsrelevanten Anregungen äußerten
 - 3.2 Abwägungsvorschläge zu Anregungen der Träger öffentlicher Belange

- 3.2.1 Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau vom 27.12. 2001, 28.05.2003 und 25.11.2004
- 3.2.2 Polizeidirektion Halle vom 12.12. 2001
- 3.2.3 Regierungspräsidium Halle vom 20.12.2001/09.01.2002 und 15.07.2003/31.07.2003
- 3.3 Abwägungsvorschläge zu Anregungen der Nachbargemeinden
 - 3.3.1 Gemeinde Braschwitz (Saalkreis) vom 12.12. 2001
- 3.4 Abwägungsvorschläge zu Anregungen aus den öffentlichen Beteiligungen
 - 3.4.1 Landesversicherungsanstalt Sachsen-Anhalt vom 18.12. 2001
 - 3.4.2 Stellungnahme einer Bürgerin aus der Halleschen Straße, Nietleben, vom 14.11.2001
 - 3.4.3. Stellungnahme einer Bürgerin aus der Herweghstraße, Paulusviertel, vom 10.11.2001
 - 3.4.4 Stellungnahme einer Bürgerin aus der Albert-Schweitzer-Straße, Paulusviertel, vom 13.11. 2001

Anlage: Auflistung der beteiligten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

1. Sachdarstellung

Im Flächennutzungsplan wurde die zwischen der Dessauer Straße als nordwestlicher, der Bahnlinie als nordöstlicher und der Äußeren Hordorfer Straße als südlicher Begrenzung liegende ca. 8 ha große Fläche bisher als Mischbaufläche dargestellt. Dies geschah mit dem Ziel, dieses überwiegend gewerblich genutzte Gebiet langfristig als Cityentlastungsstandort für den tertiären Sektor zu entwickeln, wobei auch in stadtgestalterischer Hinsicht beim Thema „Stadteingang“ wichtige Ziele beachtet werden sollten.

Zum Hermes-Areal, einem größeren zusammenhängenden Grundstück in der o. g. Fläche, gab und gibt es seitens des Eigentümers ergänzend zu bereits vollzogenen Umnutzungen intensive Bestrebungen zu weiteren Umnutzungen und zur städtebaulichen Aufwertung des Gebietes, z. B. zur Ansiedlung eines Sport- und Freizeitzentrums, eines Schulungszentrums und eines SB-Warenhauses. Diese angestrebten Entwicklungen gehen über die Möglichkeiten des § 34 BauGB hinaus und bedürfen der planerischen Steuerung.

Für die städtebauliche Neuordnung des o. g. Bereiches im Zusammenhang mit der Verbesserung der inneren Erschließung, der Nachnutzung bereits brachliegender Flächen und einer baulichen Aufwertung ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan wurde deutlich, dass die im Flächennutzungsplan der Stadt Halle enthaltene Darstellung einer Mischbaufläche nicht mehr den Möglichkeiten und den nach den heutigen Erkenntnissen geänderten Entwicklungszielen für das Gebiet entspricht.

Es war deshalb erforderlich, den Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu ändern.

Im wesentlichen beinhalten die neuen Ziele den Erhalt und die Stärkung der

gewerblichen Nutzung in dem Gebiet. Dazu gehört aber auch die an die Erschließungsmöglichkeiten angepasste Erweiterung des durch Gewerbe geprägten Nutzungsspektrums, z. B. im Hinblick auf den Einzelhandel. Damit wird der in dem Gebiet bereits stattfindenden Entwicklung auf der Grundlage des § 34 BauGB Rechnung getragen.

Diese Entwicklung soll aufgegriffen und fortgeführt werden, jedoch nicht im Sinne der Entwicklung eines neuen Stadtteilzentrums, sondern als ein die vorhandenen Zentren ergänzender Standort großflächigen Einzelhandels mit dem Schwerpunkt auf der Versorgung im kurzfristigen Bedarfsbereich.

Im Zuge der Änderung des FNP wird die bisherige Mischbaufläche künftig als gewerbliche Baufläche und als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 75.1 wurde am 25.08.2004 als Satzung beschlossen.

2. Stand des Verfahrens

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) wurde in der 33. Tagung am 16.07.1997 vom Stadtrat der Stadt Halle beschlossen und mit Verfügung des Regierungspräsidiums Halle vom 18.02.1998, Aktenzeichen Az.: 25-21101/02, sowie mit Verfügung vom 27.07.1998, Aktenzeichen Az.: 25-21101/02, genehmigt und ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) vom 10.09.1998 wirksam. Die letzten Änderungen wurden mit Verfügung des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 18.10.2004, Az.: 204-21101-4.Ä/HAL/000 und 204-21101-16.Ä/HAL/000, genehmigt.

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes lfd. Nr. 6 „Mischbaufläche am 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. Die beteiligten TÖB und Nachbargemeinden mit Datum ihrer Stellungnahmen sind in der Anlage zur Abwägung aufgelistet.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Stadtrat am 30.04.2003 gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB fand nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 21.05.2003 in der Zeit vom 02.06.2003 bis 02.07.2003 statt.

Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 21.05.2003 über die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Änderung gemäß § 3 (2) BauGB benachrichtigt.

Am 26.05.2004 hat der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) ein neues Zentrenkonzept beschlossen. Auf der Grundlage dieses Zentrenkonzeptes wurde die Industrie- und Handelskammer, die ein solches Konzept als Voraussetzung für weitere Entscheidungen zu den SB-Warenhausstandorten eingefordert hatte, mit Schreiben vom 14.10.2004 an dem FNP-Änderungsverfahren noch einmal beteiligt.

Dadurch wird eine Wiederholung des am 26.05.2004 vom Stadtrat der Stadt Halle (Saale) gefassten Abwägungs- und Änderungsbeschlusses zu der Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

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

3. Abwägung

3.1 Stellungnahmen, über die eine Abwägung nicht erforderlich ist

3.1.1 Beteiligte, die keine Stellungnahme abgegeben haben

Nachbargemeinden

- Gemeinde Oppin, Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Saalkreis-Ost
- Gemeinde Peißen, Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Saalkreis-Ost

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

3.1.2 Beteiligte, die keine abwägungsrelevanten Anregungen äußerten

	Beteiligte	Stellungnahme vom
Nachbargemeinden	Verwaltungsgemeinschaft Saalkreis-Ost	11.12. 2001
Träger öffentlicher Belange	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt	27.11.2001/ 15.01.2002
	Bundesvermögensamt Halle	30.11.2001
	Deutsche Bahn Netz AG	07.12.2001/ 30.06.2003
	Deutsche Telekom AG	09.01.2002
	Energieversorgung Halle GmbH	11.12.2001/ 12.06.2003
	Hallesche Wasser und Abwasser GmbH, Abwasser	12.12.2001
	Hallesche Wasser und Abwasser GmbH, Wasser	18.12.2001/ 16.06.2003
	Handwerkskammer Halle (Saale)	10.12.2001
	Hallesche Verkehrs-AG	14.12.2001
	Katasteramt Halle	12.12.2001
	Landesamt für Archäologie Sachsen-Anhalt	30.11.2001
	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt	25.06.2003

	Beteiligte	Stellungnahme vom
Träger öffentlicher Belange	Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt	20.12.2001
	Landkreis Saalkreis	28.11.2001/ 10.06.2003
	Polizeidirektion Halle	13.06.2003
	Regionale Planungsgemeinschaft Halle	17.06.2003
	Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt	05.12.2001
	Stadtwirtschaft GmbH Halle	27.11.2001

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

3.2 Abwägungsvorschläge zu Anregungen der Träger öffentlicher Belange

3.2.1 Stellungnahmen der Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau vom 27.12. 2001, 28.05.2003 und 25.11.2004

Anregung:

Stellungnahmen 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 wohnungsnahe 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 hallesche 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.

Stellungnahme vom 25.11.2004:

Die im Flächennutzungsplan angegebene Zielgröße der Verkaufsflächenentwicklung für 2005 war 2002 bereits überschritten. Dies ist angesichts stagnierender Kaufkraft je Einwohner, sinkender absoluter Kaufkraft und zurückgehender Bevölkerung besonders problematisch. Mit der Verkaufsflächenentwicklung setzt sich das erstellte Zentrenkonzept nur ungenügend auseinander. Die Umsetzung des Zentrenkonzeptes wird im Kontext der Probleme des Stadtbbaus nicht unteretzt.

Es gibt zu viel Verkaufsfläche zumeist an städtebaulich falschen Standorten. Der sich verschärfende Verdrängungswettbewerb könnte sich städtebaulich besonders bedenklich vor allem für die Innenstadt, aber auch die wohnortnahe Versorgung in vielen Stadtteilen auswirken.

Ziel muss es sein, dass die Zentrenentwicklung andere wohnortnahe Standorte aufgrund der alternden und schrumpfenden Bevölkerung nicht gefährdet. Vor diesem Hintergrund ist es für die IHK unverständlich, dass im Zentrenkonzept weiter an den geplanten neuen SB-Warenhäusern festgehalten wird. Für den

Bereich Trotha werden erhebliche negative Auswirkungen auf die vorhandene verbrauchernahe Versorgung, insbesondere für den Nahversorgungsbereich „Köthener Straße“ (D-Zentrum) befürchtet. Eine solche Negativentwicklung für den Nahversorgungsbereich „Dessauer Straße“ (D-Zentrum) und weitere in diesem Bereich vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen muss vermieden und deshalb auf das SB-Warenhaus auf dem Hermes-Areal verzichtet werden.

Städtebauliche Fehlentwicklungen wie der SB-Warenhausstandort „Trothaer Straße“ und der geplante SB-Warenhausstandort „Hermes-Areal“ sollten demnach aus dem Zentrenkonzept gestrichen werden. Sie werden dem Grundgedanken des Konzeptes nicht gerecht. Bei beiden Standorten werden negative Auswirkungen auf die Innenstadt vermutet. Ebenfalls wird von negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungslage ausgegangen. Insbesondere die deutlich negativen Auswirkungen auf die vorhandene Nahversorgung gingen dann vor allem zu Lasten der nichtmobilen Bevölkerung.

Durch die Genehmigungen der SB-Warenhausstandorte würde sich das Verhältnis Verkaufsfläche Innenstadt zu peripheren Lagen verschlechtern.

Abwägungsbegründung:

Anregung: Belange der Raumordnung und Landesplanung und Einzelhandelserlass des Landes seien nicht beachtet

Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Als Ziel ist im Gesetz über den Landesentwicklungsplan festgelegt, dass die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden sind. Die Stadt Halle ist Oberzentrum im südlichen Sachsen-Anhalt. In diesem Sinn widerspricht die geplante Flächennutzungsplanänderung nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Im Gesetz über den Landesentwicklungsplan werden außerdem allgemeine und einzelfachliche Grundsätze formuliert. Danach sollen die in den genannten Sondergebieten entstehenden Projekte

- den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
- städtebaulich integriert werden,
- eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
- mit ÖPNV, Fuß- und Radwegen erschlossen sein,
- durch den Kunden- und Lieferverkehr zu keinen unverträglichen Belastungen führen.

Das in dem Sondergebiet am Dessauer Platz geplante Einzelhandelsvorhaben wird den oben genannten Grundsätzen im wesentlichen gerecht.

Der Verflechtungsbereich des Oberzentrums Halle wird schon aufgrund der im Vergleich zu anderen SB-Warenhausprojekten vergleichsweise geringen Größe des Vorhabens nicht überschritten. Das Vorhaben ist als städtebaulich integriert anzusehen, denn der Standort liegt in einem Gewerbegebiet in Innenstadtnähe. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich das Gebäude der Landesversicherungsanstalt sowie die Wohngebiete Paulusviertel mit rund 10.000 Einwohnern sowie Landrain und Frohe Zukunft mit jeweils ca. 3.500 Einwohnern. Der Standort ist mit Straßenbahn und S-Bahn erreichbar. Rad- und Fußwege sind ebenfalls vorhanden bzw. sollen im Zusammenhang mit den Maßnahmen zur

Verbesserung der Verkehrserschließung zum Teil neu angelegt werden. Im Zentrenkonzept ist der Standort als großflächiger Einzelhandelsstandort berücksichtigt, der das von den städtischen Zentren und den Nahversorgungsbereichen gebildete Gerüst zur Sicherung einer Grundversorgung ergänzt.

Von Gutachtern der GMA werden mögliche negative Auswirkungen der Ansiedlung eines SB-Warenhauses im Hermes-Areal am Dessauer Platz auf benachbarte Nahversorgungseinrichtungen prognostiziert. Bei den möglicherweise betroffenen Einrichtungen handelt es sich überwiegend um im Rahmen des § 34 BauGB entstandene Lebensmittelmärkte, z. T. in nicht ausbaufähigen sogenannten Zufallslagen. Als Zentren sind diese Standorte im Zentrenkonzept u. a. deshalb nicht berücksichtigt, da sie z. B. hinsichtlich Größe, Erreichbarkeit und Stellplatzangebot den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht werden. Denn sowohl das Einkaufsverhalten, insbesondere die Nutzung des Pkw zur Erledigung der Einkäufe, als auch die Betreiberkonzepte haben sich geändert. Sogenannte „Autostandorte“ mit guten Parkmöglichkeiten werden ausgebaut und kleinflächigere integrierte Standorte aufgegeben. Einer Einflussnahme der Stadt auf diese Unternehmensentscheidungen sind dabei Grenzen gesetzt.

Um ein Angebot für eine qualitative Nahversorgung mit einem Vollsortiment unter diesen Umständen auch langfristig bereitzustellen, sollen am Standort am Dessauer Platz die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Das mit öffentlichen Verkehrsmitteln und mit dem Pkw an diesem Standort gut erreichbare SB-Warenhaus am Dessauer Platz soll laut Zentrenkonzept insbesondere auch Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden Wohngebiete wahrnehmen, vor allem auch dann, wenn die genannten anderen Standorte in der Dessauer Straße etc. sich in den Augen der Betreiber auf Dauer als nicht mehr existenzfähig erweisen sollten.

Die obere Landesplanungsbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 31.07.2003 festgestellt, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Darstellung einer Sonderbaufläche und die im Bebauungsplan vorgesehene Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Oberzentrum Halle stehen also nicht im Widerspruch zu diesem Ziel.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle erhebt keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

Die Maßgabe des Regierungspräsidiums kann erfüllt werden. Der Eigentümer des Hermes-Areals übernimmt die Kosten für die im Zusammenhang mit dem SB-Warenhaus erforderliche Verbesserung der äußeren und inneren Erschließung. Die Kostenübernahme bzw. die Übernahme der Erschließungsleistungen wird in einem Erschließungsvertrag geregelt.

Anregung: Erforderlichkeit neues Zentrenkonzept/Streichung der SB-Warenhausstandorte aus dem Zentrenkonzept

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 die 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 weiter expandierenden Lebensmittelmärkte die Funktion „Träger der Nahversorgung“ übernehmen.

In einem Gutachten der GMA vom November 2002 wurden insbesondere auch die städtischen Zentren untersucht. Dabei 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 festgestellt, dass vor allem die kleineren und die verkehrlich schlechter erschlossenen Nahversorgungszentren (D-Zentren), kaum überlebensfähig sein werden. Gerade unter dem Gesichtspunkt einer Investitionssteuerung im Zusammenhang mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung sollte die Stadt sich deshalb auf die bestands- und entwicklungsfähigen Zentren konzentrieren. Das ursprünglich 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 können allerdings neben den bereits genannten Gründen auch die Auswirkungen der geplanten SB-Warenhäuser dafür verantwortlich sein.

Dass dies aber nicht unbedingt so sein muss, belegt der Umstand, dass sich unmittelbar im Bereich des D-Zentrums in Trotha an der Endhaltestelle der Straßenbahn auch nach Genehmigung und Inbetriebnahme des SB-Warenhauses an der Magdeburger Chaussee ein Lebensmittelmarkt ansiedelt (§ 34 BauGB) und damit zur Stärkung des Zentrums beiträgt.

Das neue Zentrenkonzept der Stadt Halle wurde am 26.05.2004 vom Stadtrat beschlossen. Es setzt den Planungsansatz des Zentrenkonzeptes von 1998 fort, indem es neben den eigentlichen Stadtteilzentren im Interesse einer ausgewogenen zeitgemäßen Einzelhandelsstruktur auch großflächige Einzelhandelseinrichtungen in begrenzter Zahl (gebunden an Sonderbauflächen) außerhalb dieser Zentren zulässt. Dazu gehören z. B. neben dem HEP an der Leipziger Chaussee die drei neuen SB-Warenhäuser in Trotha, am Dessauer Platz und in der Merseburger Straße, wobei letzteres in ein Zentrum integriert wird.

Der Schwerpunkt wird jedoch auf die Entwicklung von städtischen Zentren gelegt, die durch kleinere, den Wohngebieten zugeordnete, Nahversorgungsbereiche ergänzt werden.

In der gutachterlichen Stellungnahme der GMA vom Mai 2002 wurden die drei Standorte für SB-Warenhäuser 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.

Im Zuge der Neufassung des Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle wurden alle drei Standorte entgegen der gutachterlichen Aussage 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.

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 im Vergleich zu anderen Stadtbezirken 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 für die Einwohner in den angrenzenden Stadtteilen und darüber hinaus im Stadtbezirk Halle-Nord angesichts steigender Einwohnerzahlen und damit wachsender Nachfrage hingenommen.

Trotz Einwohnerrückganges in der Gesamtstadt gewinnen in der Folge der innerstädtischen Wanderungsbewegungen insbesondere die innerstädtischen und nördlichen Stadtviertel an Einwohnern, die zum Einzugsbereich des SB-Warenhauses im Hermes-Areal gehören. Waren im Stadtbezirk Nord Ende 1997 noch 34.227 EW ansässig, waren es Ende des 3. Quartals 2004 bereits 38.131 EW. Die Einwohnerzahl des Stadtbezirkes Mitte ist in der gleichen Zeit von 32.292 auf 36.631 Einwohner gestiegen. Die aktuellen Prognosen gehen für diese Stadtviertel von einer weiteren Zunahme in den nächsten Jahren aus.

Es handelt sich bei dem Hermes-Areal auch nicht um einen gänzlich neuen Standort. Im Verlauf der letzten Jahre hat sich dort um den ALDI, den Getränkemarkt und die Zoohandlung ein gut angenommenes kleines Versorgungszentrum für die umliegenden Wohngebiete in den Stadtteilen Nördliche Innenstadt, Paulusviertel und Frohe Zukunft aber auch für Pendler aus und nach Halle entwickelt. Die vorhandenen Einzelhandelsflächen sind in der Bestandsflächenbilanz für die Stadt bereits berücksichtigt.

Diese ursprünglich nicht gesteuerte Entwicklung wird mit der vorgesehenen Planung aufgegriffen. Der Bebauungsplan soll die weitere ungesteuerte Einzelhandelsentwicklung in diesem Gebiet mit der Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze und dem Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente beenden.

Zusätzlich erhofft sich die Stadt durch die Ansiedlung die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und einen Anstoß für die städtebauliche Aufwertung des Gebietes am Dessauer Platz.

Anregung: ungenügende Berücksichtigung der Verkaufsflächenentwicklung in der Stadt Halle/Flächenbilanzierung

Mit dem Aspekt der Verkaufsflächenentwicklung hat sich die Stadtverwaltung bei der Erarbeitung des Zentrenkonzeptes durchaus auseinandergesetzt, auch wenn dies in der Beschlussvorlage zu dem Zentrenkonzept vielleicht etwas zu kurz kommt.

Der 1998 in Kraft getretene Flächennutzungsplan ging unter Berücksichtigung der Zentralität der Stadt und einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von 1,2 m² VKF/EW von einem Verkaufsflächenbedarf von 330.000 bis 360.000 m² im Jahr 2005 aus. In dem Einzelhandelsgutachten der GMA vom November 2002 wurde die Verkaufsfläche mit Stand von 2002 erhoben. Insgesamt wurden 364.380 m² Verkaufsfläche festgestellt, das sind rund 1,5 m² VKF/EW. Diese Zahlen belegen die rasante Entwicklung des Einzelhandels in den letzten Jahren mit einer erheblichen Zunahme der Einzelhandelsflächen weit über die Erwartungen hinaus.

Dies liegt jedoch nicht etwa in überdimensionierten Planungen der Stadt Halle begründet, sondern in der allgemeinen Einzelhandelsentwicklung mit einem Trend zu immer größeren Verkaufsflächen. Das betrifft insbesondere auch die planungsrechtlich kaum zu beherrschenden Einzelhandelsbetriebe an der Grenze zur Großflächigkeit (Discounter, Fachmärkte), die in den letzten Jahren an Zahl deutlich zugenommen haben. Einen nicht unbeträchtlichen Anteil an dem Verkaufsflächenzuwachs geht aber auch auf die Ansiedlungen in der Innenstadt zurück (P&C, C&A, zuletzt Galeria-Kaufhof). Weitere Entwicklungen dieser Art in der Innenstadt sind zur Stärkung der Innenstadt erwünscht, führen aber auch zu einer Vergrößerung der Verkaufsfläche. Nicht zuletzt ist die oberzentrale Ausstrahlung einer Stadt mit entscheidend für deren Einzelhandelsbesatz. Die Zentralität der Stadt Halle ist wie das Einzelhandelsgutachten belegt, in den letzten Jahren gestiegen. Magdeburg *wirbt* zum Beispiel mit einem Verkaufsflächenbesatz von 2,5 m² /EW (siehe Broschüre „Magdeburg – die grüne Domstadt an der Elbe“).

Die im Flächennutzungsplan genannte Zielgröße ist unter diesen Gesichtspunkten als Richtwert zu verstehen, als Ansatz und Hilfsmittel für die Ermittlung der im FNP bereitzustellenden Flächen für den Einzelhandel.

Aus der im Flächennutzungsplan ermittelten Gesamtverkaufsfläche wurde 1998 ein Gesamtflächenbedarf an Bruttobauland für Einzelhandelseinrichtungen von ca. 75 ha ermittelt. Eine Bilanzierung der relevanten Flächen ergab eine Aufnahmefähigkeit von etwa 80 ha für den Einzelhandel im Flächennutzungsplan, wobei der Unterschied zum theoretisch ermittelten Bedarf mit den oft unklaren Entwicklungsmöglichkeiten einzelner Flächen (meist Flächenverfügbarkeit) gerechtfertigt wurde.

Auf dem Argument der unklaren Entwicklungsmöglichkeiten einzelner Flächen gründen sich u. a. auch die bereits durchgeführten und geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes zu den Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel, denn einige Flächen können und sollen nicht mehr entwickelt werden, während die Standorte in Trotha an der Magdeburger Chaussee (2,1 ha), am Dessauer Platz im Hermes-Areal (2,5 ha) und an der Merseburger Straße (2,1 ha) neu hinzukommen.

Im Ausgleich zu dieser Neuaufnahme von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel in den FNP sollen u. a. im Zuge der

Neubewertung der städtischen Zentren Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel reduziert werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes lfd. Nr. 4 „Baugebiet Büschdorf südlich der Delitzscher Straße“ wurde nach Beschlussfassung im Stadtrat im April 2004 bereits beim Landesverwaltungsamt zur Genehmigung beantragt. Die Sonderbaufläche umfasste dort 2,2 ha. Ursprünglich geplant war ein großflächiges Einkaufszentrum mit ca. 35.000 m² Verkaufsfläche. Die Planungen wurden zwar mehrfach geändert. Zuletzt standen aber immer noch mehr als 5.000 m² Verkaufsfläche für ein zu entwickelndes D-Zentrum für den Bereich Halle-Ost zur Diskussion. Zentrale Ansätze haben sich jedoch an anderer Stelle an der Delitzscher Straße entwickelt und sollen dort in einer reduzierten, der Einwohnerzahl in Halle-Ost angemessenen Größenordnung, gestärkt werden. Dem trägt das Zentrenkonzept Rechnung.

In Trotha erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Nachgang zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für einen nicht zur Realisierung gekommenen Vorhaben- und Erschließungsplan für ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben in der Trothaer/Oppiner Straße. Auf der rund 1,1 ha großen Sonderbaufläche sollte u. a. ein Einkaufszentrum mit 3.000 m² Verkaufsfläche entstehen. Der Aufhebungsbeschluss wurde in der Stadtratssitzung im April 2004 gefasst (Beschluss-Nr. III-2003/03829).

Großflächiger Einzelhandel gehörte neben Freizeit- und Dienstleistungs- und Verwaltungsnutzungen als im Flächennutzungsplan festgelegte Zweckbestimmung ebenfalls zum geplanten Nutzungsspektrum für den ehemaligen Schlachthof in der Freiimfelder Straße im Stadtbezirk Halle-Ost. Der nicht rechtskräftig gewordene Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 58 für den Bereich wurde nicht realisiert. Letzte Planungen aus dem Jahr 2000 sahen in einem Mix aus Handels-, Sport-, Freizeit- und Kultureinrichtungen die Errichtung eines Einkaufszentrums mit 17.000 m² Verkaufsfläche vor. Nach realistischer Einschätzung ist an dem Standort großflächiger Einzelhandel jedoch nicht mehr realisierbar.

Weitere Flächen stehen im Bereich der Gustav-Staude-Straße (ca. 1 ha) und des Anhalter Platzes (ca. 1,5 ha) im Stadtteil Silberhöhe zur Disposition. Der Einwohnerrückgang und die konzeptionelle Neuausrichtung des Stadtteils im Rahmen des Stadtumbaus lassen keinen Bedarf mehr für diese Sonderbauflächen erkennen. Eine konkrete Änderung des Flächennutzungsplanes wird jedoch erst vorbereitet, wenn eine alternative Nutzung dieser Flächen über die Neuordnungskonzepte festgelegt werden kann.

Den insgesamt 6,7 ha neu hinzukommender Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel stehen demzufolge 5,8 ha gegenüber, die nicht mehr für eine solche Entwicklung in Frage kommen und die in bereits laufenden bzw. in Angriff zu nehmenden Änderungsverfahren eine andere Nutzungsdarstellung erhalten sollen. Zu berücksichtigen ist dabei außerdem die als Sonderbaufläche mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen dargestellte Fläche des ehemaligen Schlachthofes, die für die Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel ebenfalls nicht mehr zur Verfügung stehen soll.

Eine Bilanzierung der auf diesen Flächen realisierbaren Verkaufsflächen kann im Detail nicht vorgenommen werden, da dies von der konkreten Objektplanung abhängig ist, die nicht in jedem Fall vorlag. Doch bereits ausgehend von den bekannten ehemals auf diesen Flächen geplanten Vorhaben liegen deren Verkaufsflächen weit über denen auf den neu hinzukommenden drei Sonderbauflächen. Den neu hinzukommenden 16.900 m² Verkaufsfläche (Hermes-

Areal: zulässig insgesamt 6.800 m², Trotha: zulässig insgesamt 5.100 m² und Merseburger Straße: zulässig insgesamt 5.000 m²) stehen danach mindestens 25.000 m² Verkaufsfläche in diesen ehemals geplanten Vorhaben gegenüber.

Anregung: Betrachtung der gemeinsamen Auswirkungen der drei SB-Warenhausstandorte ist nicht erfolgt/Berücksichtigung im Kontext Stadtumbau erforderlich

Die nahezu zeitgleiche Projektentwicklung für drei neue SB-Warenhausstandorte in Halle war Zufall und nicht das Ergebnis zielgerichteter Planungen der Stadt. Sie war aber Anlass, sich mit dieser Thematik und vor allem auch den Auswirkungen der drei Vorhaben auseinander zu setzen. Auf der Grundlage eines Gutachtens wurde in der Folge das Zentrenkonzept der Stadt überarbeitet und neu beschlossen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle aus dem Jahre 1998 enthielt im Erläuterungsteil den Plan Einzelhandel/Zentren. Diesem Plan lag das Leitbild einer dezentralen Versorgungsstruktur für Güter und Dienstleistungen sowie für soziale, kulturelle und Verwaltungseinrichtungen 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 der Regel kleinere Einzelhandelsagglomerationen, die nicht den Status eines Zentrums erreichten) in den Wohngebieten und großflächige Einzelhandelsstandorte (z. B. der **Hallesche-Einkaufs-Park**) an den Hauptverkehrsstraßen das Versorgungsangebot ergänzen.

Im FNP-Erläuterungsbericht wurde dargelegt, dass die Entwicklung von Zentren von vielen Determinanten abhängig ist wie

- Einwohnerentwicklung
- Verkehrsanbindung
- Wanderungsbewegungen innerhalb der Stadt Halle
- Verbraucherverhalten
- funktionale und gestalterische Qualität und Vielfalt von Zentren u. a. .

Es wurde deshalb ausdrücklich darauf hingewiesen, dass positive und negative Entwicklungen der Rahmenbedingungen eine ständige Beobachtung der Entwicklung der Zentren erfordern.

Diese Rahmenbedingungen haben sich nun in den letzten Jahren deutlich verändert. Die Probleme der schrumpfenden Stadt - u. a. anhaltender Einwohnerrückgang der Gesamtstadt, Einwohnerumverteilung im Stadtgebiet, Wohnungsleerstand, Rückbau von Gebäuden in den Plattenbaugebieten - sowie die strukturellen Veränderungen im Bereich des Einzelhandels und der Trend zu immer größeren Verkaufsflächen, die sich in die gewachsenen Zentren nur schwer oder gar nicht integrieren lassen - erfordern eine Überprüfung und Anpassung des Konzeptes der städtischen Zentren an diese aktuellen Gegebenheiten.

Die Sicherung der Nahversorgung ist dabei ein wichtiges Ziel. In diesem Zusammenhang ist aber auch die Frage zu beantworten, wer in diesem veränderten Umfeld der Träger der Nahversorgung ist und künftig sein soll. Nach dem Wegbrechen der kleinen Ladengeschäfte in den Wohngebieten sind es zunehmend die expandierenden Lebensmittelmärkte, deren durchschnittliche Verkaufsfläche pro Einrichtung ständig wächst, die ausgehend vom Sortiment diese Funktion übernehmen. In der räumlichen Zuordnung der Standorte dieser

Einzelhandelseinrichtungen zu den Wohngebieten muss man dann allerdings aufgrund der Standortanforderungen dieser Märkte Abstriche von dem Begriff „Nah“-versorgung im wörtlichen Sinne machen.

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 in der Merseburger Straße - konfrontiert, die nicht mit dem im genehmigten FNP 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.

Die Anträge zu den drei Vorhaben spiegeln die bereits erwähnten allgemeinen Trends im Einzelhandel wieder:

- Die absolute Zahl der Einzelhandelsbetriebe sinkt, dafür steigt die Verkaufsfläche.
- Handelsunternehmen im Nahversorgungsbereich bewerten ihre Standorte entsprechend den sich ändernden Rahmenbedingungen ständig neu. Zu kleine, verkehrlich schlecht gelegene oder mit zu wenig Stellplätzen ausgestattete Filialen werden geschlossen.
- Nahversorgung ist deshalb nicht mehr in jedem Fall gleichzusetzen mit fußläufiger Erreichbarkeit der auf „Nahversorgung“ ausgerichteten Einzelhandelsbetriebe, da sich diese ausgehend von dem geänderten Verbraucherverhalten in ihren Standortkonzepten zunehmend auf Pkw-Kunden orientieren.
- Entstehende Versorgungslücken in den Wohngebieten werden, wenn überhaupt, derzeit vorzugsweise noch von Discountern mit einem eingeschränkten Warensortiment besetzt, die nicht immer allen Versorgungsansprüchen gerecht werden.
- Vollversorger aber auch Discounter streben immer größere Verkaufsflächen an, um die erforderliche und seitens der Verbraucher erwartete Sortimentstiefe und -breite anbieten zu können. Neue Lebensmittel-Supermärkte und Discounter überschreiten zunehmend den als Schwellenwert für eine Großflächigkeit in der Praxis der Rechtsprechung genannten 700 m² Verkaufsfläche. Diese Einrichtungen lassen sich aufgrund des Flächenbedarfes in den gewachsenen Ortslagen und in den Zentren im Bestand nicht oder nur schwer integrieren.

In einer gutachterlichen Stellungnahme der GMA vom Mai 2002 wurden die drei geplanten SB-Warenhausstandorte 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 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 werden diese drei Standorte berücksichtigt und in das Konzept integriert. Die Stadt reagiert damit auf die bereits genannten strukturellen Veränderungen im Einzelhandel und vor allem im Bereich der Nahversorgung.

Das SB-Warenhaus am Standort Merseburger Straße wird aufgrund seiner

integrierten Lage Teil des städtischen D-Zentrums Merseburger Straße sein, während die beiden Standorte Dessauer Platz und Trotha ergänzend zu den Zentren als großflächige Einzelhandelstandorte ihren Beitrag zur Versorgung der Einwohner der Stadt sowohl insgesamt und im nördlichen Stadtbereich leisten werden.

Anregung: negative Auswirkungen auf die Innenstadt werden befürchtet

Die Gutachter der GMA kommen zu dem Ergebnis, dass ein SB-Warenhaus mit der dieser Betriebsform eigenen Sortimentsstruktur nicht in Konkurrenz zum innerstädtischen Einzelhandel tritt.

Eine Gefährdung der Versorgungslagen in der Innenstadt, dem A-Zentrum, 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.

In den aufzustellenden Bebauungsplänen für die Ansiedlungen in Trotha und am Dessauer Platz werden deshalb die gesamtzulässige Verkaufsfläche begrenzt und zentrenrelevante Fachmärkte ausgeschlossen.

Anregung: Beeinträchtigung der Nahversorgung ist zu erwarten

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 nach Meinung der GMA bei der ermittelten Umsatzverteilung im Zusammenhang mit dem SB-Warenhaus wahrscheinlich. Das heißt mit anderen Worten, dass Geschäftsveränderungen durch Umstrukturierungen aber auch Geschäftsschließungen im Einzugsbereich des Vorhabens die Folge sein würden.

Der Einzugsbereich des SB-Warenhauses geht 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. In ihrem Gutachten vom Mai 2002 sieht die GMA den Einzugsbereich des SB-Warenhauses etwas zu begrenzt. Nach Einschätzung der Stadtverwaltung müssen die Nördliche Innenstadt (12.900 EW) und die Altstadt (4.700 EW) zumindest in die Zone II des Einzugsbereiches aufgenommen werden. Bei den Planungen zu dem SB-Warenhausstandort ist die Stadt von diesen Annahmen ausgegangen. Damit relativieren sich aber auch die Annahmen der Gutachter bezüglich der zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich und zu den Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungseinrichtungen.

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.

Geschäftsaufgaben aber auch Neueröffnungen von Geschäften wechseln gegenwärtig im Stadtgebiet in rascher Folge. Sie sind durch die Stadt im Rahmen des § 34 BauGB nicht planbar. Die Unternehmen entscheiden nach ihren eigenen Kriterien. Dabei werden auch schon einmal Standorte aufgegeben, wenn sie nicht die gewünschte Stellplatzzahl aufweisen, die insbesondere bei Discountern über der laut Stellplatzsatzung erforderlichen Zahl für solch einen Markt liegt. Zielkunde ist der Pkw-Kunde mit dem nachweislich höheren Umsatz. Das Thema „Nah“-versorgung im wörtlichen Sinne spielt bei den Unternehmen dabei nur eine sehr geringe Rolle und erstreckt sich im wesentlichen auf das Sortimentsangebot, das sich überwiegend aus Waren des täglichen Bedarfs zusammensetzt. Die Unternehmen machen hierfür auch das geänderte Einkaufsverhalten ihrer Kunden verantwortlich. Führende Unternehmen des Lebensmitteleinzelhandels schätzen ein, dass über 95 % ihrer Kunden mit dem Auto kommen und auch nicht darauf verzichten wollen.

Bei den von den Gutachtern der GMA genannten möglicherweise betroffenen Einrichtungen im Umfeld des Hermes-Areals handelt es sich überwiegend um im Rahmen des § 34 BauGB entstandene Lebensmittelmärkte, z. T. in nicht ausbaufähigen sogenannten Zufallslagen. Als Zentren sind diese Standorte im Zentrenkonzept u. a. deshalb nicht berücksichtigt, weil sie z. B. hinsichtlich Größe, Erreichbarkeit und Stellplatzangebot den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht werden.

Hinzu kommt, dass Discountern, und dabei handelt es sich bei den vorhandenen Märkten (Kondi, Plus), sich systembedingt auf ein festgelegtes Sortiment an Grundnahrungsmitteln und ein begrenztes Angebot an frischen Artikeln und Non-Food-Schnäppchen beschränken. Sie können allein nicht den Anspruch an eine qualitative Nahversorgung erfüllen. Dies ist erst mit einem Vollsortiment von 5.000 bis 7.000 Artikeln möglich, wie sie ein Supermarkt, in jedem Fall aber ein SB-Warenhaus führt.

Die für ein solches Vollsortiment erforderlichen Verkaufsflächen erreichen mittlerweile Größen, die sich nur schwer in den gewachsenen Zentren integrieren lassen und oft die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich machen.

Durch die FNP-Änderung und die Darstellung einer Sonderbaufläche im FNP soll deshalb die Voraussetzung geschaffen werden, auch ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben an dem Standort im Hermes-Areal zu realisieren. Mit der dort möglichen Bereitstellung einer ausreichenden Stellplatzzahl und der durch entsprechende bauliche Maßnahmen zu schaffenden guten Erreichbarkeit des Standortes für die Pkw-orientierten Kunden kann dieser Standort als Versorgungsstandort auf Dauer gesichert werden. Durch das SB-Warenhaus wird sich außerdem das Angebot auch unter dem Gesichtspunkt der qualitativen Nahversorgung an einem mit dem ÖPNV (Straßenbahnhaltepunkt unmittelbar vor dem Gelände, S-Bahnhaltepunkt in fußläufig zumutbarer Entfernung) und fußläufig erreichbaren und damit integrierten Standort verbessern.

Zu berücksichtigen ist dabei u. a. auch der Prozess der innerstädtischen Wanderungsbewegungen, in deren Folge insbesondere die innerstädtischen und die nördlichen Stadtviertel, die zum Einzugsbereich des SB-Warenhauses im Hermes-Areal gehören, an Einwohnern gewinnen. Waren im Stadtbezirk Nord Ende 1997 noch 34.227 EW ansässig, waren es Ende des 3. Quartals 2004 bereits 38.131 EW. Die Einwohnerzahl des Stadtbezirkes Mitte ist in der gleichen Zeit von 32.292 auf 36.631 Einwohner gestiegen. Die aktuellen Prognosen gehen für diese Stadtviertel von einer weiteren Zunahme in den nächsten Jahren aus. Erfreulich dabei ist auch, dass es vor allem Einwohner in den Altersgruppen zwischen 20 und

40 sind, die sich in diesen Stadtteilen niederlassen.

Anregung: kein Bedarf im Sektor Nahversorgung vorhanden

Das Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 1999/2000, erstellt von der GMA im Auftrag des Amtes für Wirtschaftsförderung, hatte 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. 2000 m² bis 3000 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 allerdings empfohlen, diesen Ansiedlungsspielraum an Verkaufsflächen in den laut Zentrenkonzept im genehmigten FNP 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 C-Zentrum lässt sich aber an dem geplanten Standort nicht mehr umsetzen. 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 geht das Zentrum im Bereich der Endhaltestelle 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.

Auch in den anderen benachbarten Zentren sind die Möglichkeiten der Ansiedlung in den Zentren und damit der Stärkung der Zentren begrenzt.

Am D-Zentrum Reileck wurden seitens der Gutachter 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 oder nur sehr schwer zu behebbenden Mängeln sollen die geplanten SB-Warenhäuser an der Magdeburger Chaussee und im Hermes-Areal 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.

Zu berücksichtigen ist dabei u. a. auch der Prozess der Einwohnerumverteilung in der Stadt. Trotz Einwohnerrückganges in der Gesamtstadt gewinnen in der Folge der innerstädtischen Wanderungsbewegungen insbesondere die innerstädtischen und nördlichen Stadtviertel an Einwohnern, die zum Einzugsbereich des SB-Warenhauses im Hermes-Areal gehören. Waren im Stadtbezirk Nord Ende 1997

noch 34.227 EW ansässig, waren es Ende des 3. Quartals 2004 bereits 38.131 EW. Die Einwohnerzahl des Stadtbezirkes Mitte ist in der gleichen Zeit von 32.292 auf 36.631 Einwohner gestiegen. Die aktuellen Prognosen gehen für diese Stadtviertel von einer weiteren Zunahme in den nächsten Jahren aus.

Anregung: Negative Auswirkungen auf den Verkehr (Erhöhung Quell- und Zielverkehr an einem Hauptknotenpunkt) sind zu erwarten

In einem verkehrstechnischen Gutachten wurden die verkehrlichen Auswirkungen von möglichen 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 Einzelhandelsverkaufsfläche 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, d. h. Paracelsusstraße / Äußere Hordorfer Straße, am Wasserturm und Dessauer Straße / B 100 für notwendig erachtet.

Im Ergebnis der Untersuchung der äußeren Erschließung des Plangebietes für die Ansiedlung des SB-Warenhauses (Prognosefall 1) hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen für den motorisierten Individualverkehr ist ein Ausbau des Knotenpunktes Paracelsusstraße / Äußere Hordorfer Straße erforderlich. Für diesen Knotenpunkt wird ein zusätzlicher Linksabbiegefahrstreifen aus Richtung der nördlichen Paracelsusstraße in die Äußere Hordorfer Straße und eine Verlängerung des Rechtsabbiegefahrstreifens in der Zufahrt der südlichen Paracelsusstraße als erforderlich angesehen. 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 laut Erschließungsvertrag planerisch und baulich umzusetzen. Weitere Ausbaumaßnahmen sind laut Gutachten nicht erforderlich.

Eine weitere Entspannung der Situation an dem Knotenpunktbereich wird durch die geplante Weiterführung der Hupterschließungsstraße für das Gewerbegebiet Halle-Ost mit Anbindung an die B 100 erwartet. Teilabschnitte dieser Hupterschließungsstraße sind bereits fertiggestellt.

Abwägungsvorschlag:

Den Anregungen, die SB-Warenhausstandorte aus dem Zentrenkonzept zu streichen und auf das SB-Warenhaus am Dessauer Platz zu verzichten, wird mit o. g. Erläuterung bzw. Begründung nicht gefolgt.

3.2.2 Stellungnahme der Polizeidirektion Halle vom 12.12. 2001

Anregungen:

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.

Abwägungsbegründung:

Im Erläuterungsbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes werden zur Verbesserung der verkehrlichen Erschließung des Gebietes Ausführungen gemacht.

In einem verkehrstechnischen Gutachten wurden die verkehrlichen Auswirkungen von möglichen 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 Einzelhandelsverkaufsfläche 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, d. h. Paracelsusstraße / Äußere Hordorfer Straße, am Wasserturm und Dessauer Straße / B 100 für notwendig erachtet.

Im Ergebnis der Untersuchung der äußeren Erschließung des Plangebietes für die Ansiedlung des SB-Warenhauses (Prognosefall 1) hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen für den motorisierten Individualverkehr ist 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 für notwendig ermittelten Ausbaumaßnahmen sind durch den Eigentümer des Hermes-Areals laut Erschließungsvertrag planerisch und baulich umzusetzen. Weitere Ausbaumaßnahmen sind laut Gutachten nicht erforderlich.

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.

Abwägungsvorschlag:

Die Anregungen wurden bereits im Aufstellungsverfahren für den B-Plan 75.1 berücksichtigt. In der Stellungnahme der Polizeidirektion Halle vom 13.06.2003 im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der Änderung des FNP wurden deshalb auch keine Anregungen mehr vorgebracht.

3.2.3 Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Halle vom 20.12. 2001 / 09.01. 2002 und 15.07. 2003 / 31.07. 2003

Dezernat 32 – Obere Landesplanungsbehörde, Stellungnahmen vom 20.12.2001 und 31.07.2003

Anregungen:

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.

Hinweis auf Altlastverdachtsflächen aus dem Raumordnungskataster.

Abwägungsbegründung:

Verkehr:

Der Erläuterungsbericht zur Änderung des FNP enthält Ausführungen zur verkehrlichen Erschließung.

In einem verkehrstechnischen Gutachten wurden die verkehrlichen Auswirkungen von möglichen 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 Einzelhandelsverkaufsfläche 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, d. h. Paracelsusstraße / Äußere Hordorfer Straße, am Wasserturm und Dessauer Straße / B 100 für notwendig erachtet.

Im Ergebnis der Untersuchung der äußeren Erschließung des Plangebietes für die Ansiedlung des SB-Warenhauses (Prognosefall 1) hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen für den motorisierten Individualverkehr ist 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 als 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 laut Erschließungsvertrag planerisch und baulich umzusetzen. Weitere Ausbaumaßnahmen sind laut Gutachten nicht erforderlich.

Altlasten:

Der Unteren Bodenschutzbehörde liegen mehrere Gutachten zur Untersuchung des Altlastverdachts 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 wird dieses Grundstück Dessauer Straße 214 in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gemäß § 9 (5) BauGB als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, 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 der Stadt Halle (Saale) eingesehen werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Anregungen bzw. die Maßgabe wurden bereits berücksichtigt.

Dezernat 34 – Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr, Stellungnahmen vom 15.07.2003 und 31.07.2003

Anregungen:

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.

Abwägungsbegründung:

Der Erläuterungsbericht zur Änderung des FNP enthält Ausführungen zur verkehrlichen Erschließung.

In einem verkehrstechnischen Gutachten wurden die verkehrlichen Auswirkungen von möglichen 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 Einzelhandelsverkaufsfläche 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, d. h. Paracelsusstraße / Äußere Hordorfer Straße, am Wasserturm und Dessauer Straße / B 100 für notwendig erachtet.

Im Ergebnis der Untersuchung der äußeren Erschließung des Plangebietes für die Ansiedlung des SB-Warenhauses (Prognosefall 1) hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen für den motorisierten Individualverkehr ist 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 laut Erschließungsvertrag planerisch und baulich umzusetzen. Weitere Ausbaumaßnahmen sind laut Gutachten nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag:

Die Anregung wurde bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Dezernat 46 – Obere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahmen vom 09.01.2002 und 31.07.2003

Anregungen:

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen hinsichtlich des Immissionsschutzes werden keine Bedenken gegen die Änderung Nr. 6 des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle/Saale erhoben. Die Umwandlung der bisher geplanten Mischgebietsfläche in Gewerbe- bzw. Sonderbauflächen trägt der angetroffenen Vorbelastungssituation Rechnung. Außerdem sind die geplanten gewerblichen und Handelseinrichtungen nicht durch unmittelbar in einem Gewerbegebiet gelegene, angrenzende Wohnbebauung in ihrem Betrieb zu beschränken.

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.

Es wird empfohlen, die aktualisierte Schallimmissionsprognose und die zu erstellende UVP dem Regierungspräsidium Halle, Dezernat Immissionsschutz, Dezernatenbereich Physikalische Umweltfaktoren, gebietsbezogener Immissionsschutz, vorzulegen.

Abwägungsbegründung:

Laut Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5.9.2001 ist die Umweltverträglichkeitsprüfung ein unselbstständiger Teil verwaltungsbehördlicher Verfahren, die der Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben dienen. Zu Entscheidungen in diesem Sinne gehört nach § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVPG die Aufstellung eines Bebauungsplanes, durch den die Zulässigkeit eines bestimmten Vorhabens begründet wird, nicht jedoch die Aufstellung oder Änderung eines Flächennutzungsplanes.

Das heißt, dass für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes nicht die Umweltverträglichkeit der geplanten Ansiedlung des SB-Warenhauses geprüft werden muss.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für das geplante Vorhaben (SB-Warenhaus) ist die lt. der Anlage 1 zum UVPG erforderliche allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c (1) Satz 1 und 2 durchgeführt worden mit dem Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Aussagen zu den verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens am Dessauer Platz auf der Grundlage eines Verkehrsgutachtens werden im Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung gemacht.

Das Verkehrskonzept zur Erschließung des Gebietes wird in der Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 75.1 erläutert.

Festlegungen zur Gestaltung und zu weiteren verkehrsorganisatorischen Regelungen bleiben dem Erschließungsvertrag bzw. der späteren Ausführungsplanung vorbehalten.

Weder über den Flächennutzungsplan noch über den Bebauungsplan bestehen 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 der FNP-Änderung bzw. 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.

Abwägungsvorschlag:

Der Anregung zur Erstellung einer UVP wird mit oben stehender Begründung nicht gefolgt. Die Anregungen zum Schallimmissionsschutz wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt, soweit sie im Bebauungsplan umsetzbar waren.

3.3 Abwägungsvorschläge zu Anregungen der Gemeinden

3.3.1 Stellungnahme der Gemeinde Braschwitz (Saalkreis), Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Saalkreis-Ost, vom 12.12. 2001

Anregungen:

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.

Abwägungsbegründung:

Die obere Landesplanungsbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 31.07.2003 festgestellt, dass die Änderung des FNP und 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.

Mit der Darstellung einer Sonderbaufläche am Dessauer Platz wird keine neue Entwicklung in dem Gebiet eingeleitet, sondern der im Gebiet bereits stattfindenden Entwicklung Rechnung getragen.

In den vergangenen Jahren wurden im Hermes-Areal Baugenehmigungen für z. T. auch großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit insgesamt ca. 6.300 m² Verkaufsfläche erteilt, wovon 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 Versorgungsstandort für die umliegenden Wohngebiete in den Stadtteilen Nördliche Innenstadt, Paulusviertel, Landrain und Frohe Zukunft aber auch für Pendler aus und nach Halle entwickelt. Diese ursprünglich nicht beabsichtigte Entwicklung wird nun mit der vorgesehenen Planung aufgegriffen und in dem neuen Konzept der städtischen Zentren der Stadt Halle berücksichtigt.

Der Bebauungsplan soll dabei der weiteren ungesteuerten Einzelhandelsentwicklung in diesem Gebiet mit der Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze und dem weitestgehenden Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente ein Ende setzen. Als Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes muss aber der Flächennutzungsplan geändert werden.

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.

Abwägungsvorschlag:

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

3.4 Abwägungsvorschläge zu öffentlichen Anregungen

(Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und aus der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der FNP-Änderung)

3.4.1 Stellungnahme der Landesversicherungsanstalt Sachsen-Anhalt vom 18.12. 2001

Anregungen:

Hinweise auf Grundsätzliches zur Wahrung der Belange als Grundstücksnachbar:

- Unbedingte Einhaltung der Bestimmungen für Immissions- und Lärmschutz bei der Erteilung der Baugenehmigungen.
- Zwingende Gewährleistung der Zufahrt zum Betriebsgelände der LVA über die Äußere Hordorfer Straße während der Bauphase zur Erschließung und Bebauung des Hermes-Areals.
- Berücksichtigung des Problems des Rückstaus bei der Gestaltung des Kreuzungsbereiches (insbesondere Länge der Abbiegespuren etc.).
- Hinweis, dass im Zusammenhang mit den Ausbaumaßnahmen durch die LVA keinerlei Kosten übernommen werden können.
- Vermeidung des Rückstaus durch geeignete Ampelregelung und Beschilderung.

Abwägungsbegründung:

Immissionsschutz

Die möglichen Auswirkungen der geplanten Nutzungen im Bereich der Flächennutzungsplanänderung wurden in Schallimmissionsprognosen untersucht. 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 im Bebauungsplan 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 der FNP-Änderung bzw. 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.

Verkehr

In einem verkehrstechnischen Gutachten wurden die verkehrlichen Auswirkungen von möglichen Bauzuständen des gesamten Hermes-Areals in zwei Prognosefällen abgeschätzt. Im Ergebnis der Untersuchung der äußeren Erschließung des Plangebietes für die Ansiedlung des SB-Warenhauses (Prognosefall 1) hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen für den motorisierten Individualverkehr ist 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. Weitere Ausbaumaßnahmen sind lt. Gutachten nicht erforderlich.

Behinderungen der Verkehrsabläufe durch Baumaßnahmen können dabei nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im Einzelnen ist dies aber im Rahmen der Bauausführung zu regeln.

Kostenübernahme

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 in einem Erschließungsvertrag geregelt.

Signalisierung

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.

Abwägungsvorschlag:

Die Anregungen sind z. T. nicht flächennutzungsplanrelevant bzw. wurden bereits berücksichtigt.

3.4.2 Stellungnahme einer Bürgerin aus der Halleschen Straße, Nietleben, vom 14.11. 2001

Anregungen:

„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?“

Abwägungsbegründung:

Die in den Anregungen vorgebrachten Fragestellungen beziehen sich auf den Bebauungsplan, dessen Planerfordernis und Kosten, und nicht auf die Änderung des Flächennutzungsplanes.

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 die 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.

Abwägungsvorschlag:

Die Anregungen sind nicht flächennutzungsplanrelevant.

3.4.3 Stellungnahme einer Bürgerin aus der Herweghstraße, Paulusviertel, vom 10.11. 2001

Anregungen:

„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 vom 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.“

Abwägungsbegründung:

Die vorgebrachten Anregungen beziehen sich auf den Bebauungsplan und nicht auf die Änderung des Flächennutzungsplanes.

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.

Abwägungsvorschlag:

Die Anregungen sind nicht flächennutzungsplanrelevant. Die Anregung bezüglich des Verzichtes auf das Planungsziel Neubau von Wohnungen wurde bereits berücksichtigt.

3.4.4 Stellungnahme einer Bürgerin aus der Albert-Schweitzer-Straße, Paulusviertel, vom 13.11. 2001

Anregungen:

„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.“

Abwägungsbegründung:

Die vorgebrachten Anregungen beziehen sich auf den Bebauungsplan und nicht auf die Änderung des Flächennutzungsplanes.

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.

Im übrigen hat die Stadt 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.

Abwägungsvorschlag:

Die Anregungen sind nicht flächennutzungsplanrelevant.

Anlage zur Abwägung über die Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 6 „Mischbaufläche am Dessauer Platz“

AUFLISTUNG DER BETEILIGTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND NACHBARGEMEINDEN

1. Träger öffentlicher Belange

(Anschreiben vom 08.11.2001 bzw. 21.05.2003 und 14.10.2004)

Ord. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Abwägung ja / nein
01	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (ehem. Bergamt u. Geol. Landesamt)	27.11. 2001/ 15.01. 2002	nein
02	Bundesvermögensamt Halle	30.11. 2001	nein
03	Deutsche Bahn Netz AG	07.12. 2001/ 30.06.2003	nein
04	Deutsche Telekom AG	09.01. 2002	nein
05	Energieversorgung Halle GmbH	11.12. 2001/ 12.06.2003	nein
06	Hallesche Wasser und Abwasser GmbH, Abwasser	12.12. 2001	nein
07	Hallesche Wasser und Abwasser GmbH, Wasser	18.12. 2001 16.06.2003	nein
08	Handwerkskammer Halle	10.12. 2001	nein

09	Hallesche Verkehrs-AG	14.12. 2001	nein
10	Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau	27.12. 2001/ 28.05.2003/ 25.11.2004	ja
11	Katasteramt Halle	12.12. 2001	nein
12	Landesamt für Archäologie Sachsen- Anhalt	30.11. 2001	nein
13	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt	25.06.2003	nein
Ord. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Abwägung ja / nein
14	Landesamt für Straßenbau Sachsen-Anhalt	07.05. 2003	nein
15	Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt	20.12. 2001	nein
16	Landkreis Saalkreis	28.11. 2001/ 10.06.2003	nein
17	Polizeidirektion Halle	12.12. 2001/ 13.06.2003	ja nein
18	Regierungspräsidium Halle Dez. 32 Dez. 15 Dez. 34 Dez. 35 Dez. 45.02 Dez. 47 Dez. 46 Dez. 41 Dez. 42 Dez. 43	20.12.2001 09.01.2002/ 15.07.2003/ 31.07.2003	ja nein ja nein nein nein ja nein nein nein
19	Regionale Planungsgemeinschaft Halle	17.06.2003	nein
20	Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt (ehem. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt)	05.12. 2001	nein
21	Stadtwirtschaft GmbH Halle	27.11. 2001	nein

2. Weitere Beteiligte

(Anschreiben vom 20.11.2001 und 21.05.2003)

Ord. Nr.:	Beteiligte (Anschreiben vom 20.11.2001 und 21.05.2003)	Schreiben vom	Abwägung ja / nein
01	Citygemeinschaft Halle (Saale) e.V.	-	
02	Verband der Kaufleute Sachsen-Anhalt e. V.	-	
03	Landesversicherungsanstalt Sachsen-Anhalt	18.12.2001	ja
04	BP OIL Deutschland GmbH, BP Tankstelle	-	
05	Seidensticker & Sohn, Brennstoffe / Heizöl	-	
06	LEX Autovermietung	-	
07	Autohaus Am Wasserturm GmbH	-	
08	Klinkhammer GmbH	-	
09	Grundstücksgesellschaft Hermes Objekt GdbR	-	

3. Beteiligte Nachbargemeinden

(Anschreiben vom 08.11.2001 und 21.05.2003)

Ord. Nr.:	Verwaltungsgemeinschaft / Gemeinde	Schreiben vom	Abwägung ja / nein
01	Verwaltungsgemeinschaft Saalkreis-Ost	11.12. 2001	nein
02	Gemeinde Braschwitz (Saalkreis) Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Saalkreis-Ost	12.12. 2001	ja
03	Gemeinde Peißen Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Saalkreis-Ost	-	nein
04	Gemeinde Oppin Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Saalkreis-Ost	-	nein

4. Anregungen aus öffentlichen Beteiligungen

Ord. Nr.:	öffentliche Anregungen	Schreiben vom	Abwägung ja / nein
01	eine Bürgerin aus der Halleschen Straße, Nietleben	14.11. 2001	ja
02	eine Bürgerin aus der Herweghstraße, Paulusviertel	10.11. 2001	ja
03	eine Bürgerin aus der Albert-Schweitzer-Straße, Paulusviertel	13.11. 2001	ja

TEIL II ÄNDERUNG

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 6 „Mischbaufläche am Dessauer Platz“

Inhaltsübersicht

1. Änderungsplan
2. Erläuterungsbericht

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

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 6 „Mischbaufläche am Dessauer Platz“

1. Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) wurde in der 33. Tagung am 16.07.1997 vom Stadtrat der Stadt Halle beschlossen und mit Verfügung des Regierungspräsidiums Halle vom 18.02.1998, Aktenzeichen Az.: 25-21101/02, sowie mit Verfügung vom 27.07.1998, Aktenzeichen Az.: 25-21101/02, genehmigt und ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) vom 10.09.1998 wirksam. Die letzten Änderungen wurden mit Verfügung des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 18.10.2004, Az.: 204-21101-4.Ä/HAL/000 und 204-21101-16.Ä/HAL/000, genehmigt.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Inhalt der Änderung

Der im Flächennutzungsplan zu ändernde Bereich liegt am nordöstlichen Stadteingang und wird begrenzt

- im Nordwesten von der Dessauer Straße,
- im Nordosten von einer Bahnlinie und
- im Süden von der Äußeren Hordorfer Straße.

In dem o. g. Bereich wird statt der bisherigen Darstellung Mischbaufläche eine gewerbliche Baufläche und eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

3. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wurde die zwischen der Dessauer Straße als nordwestlicher, der Bahnlinie als nordöstlicher und der Äußeren Hordorfer Straße als südlicher Begrenzung liegende ca. 8 ha große Fläche als Mischbaufläche dargestellt.

Dies geschah mit dem Ziel, dieses überwiegend gewerblich genutzte Gebiet langfristig als Cityentlastungsstandort für den tertiären Sektor zu entwickeln, wobei auch in

stadtgestalterischer Hinsicht beim Thema „Stadteingang“ wichtige Ziele beachtet werden sollten.

Die Lage des Gebietes am nordöstlichen Stadteingang an bedeutsamer Stelle zwischen der kompakt bebauten Innenstadt und den überwiegend von Eigenheimbebauung geprägten nordöstlichen Stadtvierteln und gleichzeitig im Schnittpunkt wichtiger städtischer, regionaler und überregionaler Verkehrsverbindungen machte den Standort für eine solche Entwicklung interessant.

4. Erfordernis der Änderung

Der Gebietscharakter des von der Änderung betroffenen Gebietes entspricht zur Zeit dem eines Gewerbegebietes und wird bestimmt durch eine Vielzahl von alten Gewerbe- und Industriekomplexen. Neben alteingesessenen Betrieben (z. B. dem Brennstoffhandel) haben sich in verschiedenen Gebäuden nach Auslauf der ursprünglichen Nutzung mittelständische Gewerbe-, aber auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt (u. a. LEX-Autovermietung, FORD-Autohaus, Firma Klinkhammer, ALDI, Mega-Zoo, Bowling-Center, Fitness-Center).

Das markante und unter Denkmalschutz stehende Hermes-Hauptgebäude wird seit seiner Sanierung vor einigen Jahren von der Hochschule für Kunst und Design genutzt.

Diese Neuansiedlungen sind nicht das Ergebnis gezielter Ansiedlungssteuerung, sondern eine Folge der Entwicklungen und Genehmigungen auf der Grundlage des § 34 BauGB.

Insbesondere zum sogenannten Hermes-Areal, einem größeren Grundstück innerhalb des Gebietes, gab und gibt es seitens des Eigentümers ergänzend zu den bereits vollzogenen Umnutzungen intensive Bestrebungen zu weiteren Umnutzungen und zur städtebaulichen Aufwertung, z. B. zur Ansiedlung eines Sport- und Freizeitzentrums, eines Schulungszentrums und eines SB-Warenhauses. Diese angestrebten Entwicklungen gehen über die Möglichkeiten des § 34 BauGB hinaus und bedürfen der planerischen Steuerung.

Für die städtebauliche Neuordnung des o. g. Bereiches im Zusammenhang mit der Verbesserung der inneren Erschließung, der Nachnutzung bereits brachliegender Flächen und einer baulichen Aufwertung ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan wurde deutlich, dass die im Flächennutzungsplan der Stadt Halle enthaltene Darstellung einer Mischbaufläche nicht mehr den Möglichkeiten und den nach den heutigen Erkenntnissen geänderten Entwicklungszielen für das Gebiet entspricht:

- **Für das im FNP-Erläuterungsbericht aus dem Jahre 1998 genannte Ziel, das Gebiet als Cityentlastungsstandort für den tertiären Sektor zu entwickeln, besteht kein Bedarf mehr. Für diese Nutzungen gibt es ausreichend Kapazitäten, u. a. in der Innenstadt.**
- **Das Ziel einer Mischnutzung, die einen erheblichen Anteil Wohnnutzung beinhalten sollte, ist ebenfalls nicht mehr aufrechtzuerhalten. Für eine solche Wohnnutzung ist im gesamtstädtischen Rahmen weder der Bedarf vorhanden, noch ist der Standort aufgrund der umgebenden Verkehrs- und Gewerbelärmemissionen für eine Wohnnutzung geeignet.**
- **Untersuchungen im Rahmen von Verkehrsgutachten haben ergeben, dass der Standort ohne umfangreiche verkehrsbauliche und verkehrsorganisatorische Maßnahmen nicht für Ansiedlungen geeignet ist, die mit einem hohen Verkehrs- bzw. Kundenverkehrsaufkommen verbunden sind.**

Neue Ziele mussten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan definiert werden, die es erforderlich machen, den Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu ändern.

Im wesentlichen beinhalten diese neuen Ziele den Erhalt und die Stärkung der gewerblichen Nutzung in dem Gebiet. Dazu gehört aber auch die an die Erschließungsmöglichkeiten angepasste Erweiterung des gewerblichen Nutzungsspektrums, z. B. im Hinblick auf den Einzelhandel. Damit wird der in dem Gebiet bereits stattfindenden Entwicklung im Rahmen des § 34 BauGB Rechnung getragen.

In den vergangenen Jahren wurden nach Angaben des Fachbereiches Bauordnung und Denkmalschutz im Hermes-Areal Baugenehmigungen für Einzelhandelseinrichtungen mit insgesamt ca. 5.000 m² Verkaufsfläche erteilt. Davon wurden bisher ca. 2.220 m² realisiert. Für weitere 2.780 m² Verkaufsfläche werden die Baugenehmigungen durch den Grundstückseigentümer aufrechterhalten.

Obwohl nicht alle Baugenehmigungen ausgeschöpft, d. h. in Bauvorhaben umgesetzt wurden, hat sich im Hermes-Areal um den ALDI, den Getränkemarkt und die Zoohandlung ein gut angenommener Versorgungsstandort vor allem für die umliegenden Wohngebiete in den Stadtteilen Nördliche Innenstadt, Paulusviertel, Landrain und Frohe Zukunft aber auch für Pendler aus und nach Halle entwickelt.

Diese bisherige Entwicklung soll aufgegriffen und fortgeführt werden, jedoch nicht im Sinne der Entwicklung eines Stadtteilzentrums, sondern als ein die Zentren ergänzender Standort großflächigen Einzelhandels mit dem Schwerpunkt auf der Versorgung im kurzfristigen Bedarfsbereich. Diese Aussage enthält die im Mai 2004 beschlossene Fortschreibung des Zentrenkonzeptes der Stadt Halle.

Im Interesse einer quantitativen und qualitativen Verbesserung des Angebotes an Waren des kurzfristigen Bedarfes und Dienstleistungen sollen in dem Gebiet Einzelhandelseinrichtungen im Rahmen einer festgelegten Obergrenze von 6.800 m² Verkaufsfläche zulässig sein. Die Zulässigkeit bezieht sich auf ein SB-Warenhaus mit maximal 3.800 m² Verkaufsfläche und einen Lebensmitteldiscounter bis 800 m² Verkaufsfläche. Darüber hinaus sind innerhalb der festgesetzten Verkaufsflächenobergrenze nur Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.

Mit den vorhandenen alten und den sich entwickelnden neuen Nutzungsstrukturen kann so in dem Gebiet ein Nutzungsgefüge aus Gewerbe, Dienstleistungen und Einzelhandel, letzterer allerdings in einem begrenzten Umfang entstehen, mit dem sich das Ziel, die städtebauliche Aufwertung des Städteingangsbereiches, erreichen lässt.

Diese Entwicklung muss einhergehen mit einer Verbesserung der inneren und äußeren Erschließung des Plangebietes.

Im Zuge der Änderung des FNP wird die bisherige Mischbaufläche künftig als gewerbliche Baufläche und als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

5. Die SB-Warenhausstandorte an der Magdeburger Chaussee in Trotha, im Hermes-Areal am Dessauer Platz und an der Merseburger Straße unter Berücksichtigung des Konzeptes der städtischen Zentren

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle aus dem Jahre 1998 enthielt im Erläuterungsteil den Plan Einzelhandel/Zentren. Diesem Plan lag das Leitbild einer dezentralen Versorgungsstruktur für Güter und Dienstleistungen sowie für soziale, kulturelle und Verwaltungseinrichtungen 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 der Regel kleinere Einzelhandelsagglomerationen, die nicht den Status eines Zentrums erreichten) in den Wohngebieten und großflächige Einzelhandelsstandorte (z. B. der **Hallesche-Einkaufs-Park**) an den Hauptverkehrsstraßen das Versorgungsangebot ergänzen.

Im FNP-Erläuterungsbericht wurde dargelegt, dass die Entwicklung von Zentren von vielen Determinanten abhängig ist wie

- Einwohnerentwicklung
- Verkehrsanbindung
- Wanderungsbewegungen innerhalb der Stadt Halle
- Verbraucherverhalten
- funktionale und gestalterische Qualität und Vielfalt von Zentren u. a. .

Es wurde deshalb ausdrücklich darauf hingewiesen, dass positive und negative Entwicklungen der Rahmenbedingungen eine ständige Beobachtung der Entwicklung der Zentren erfordern.

Diese Rahmenbedingungen haben sich nun in den letzten Jahren deutlich verändert. Die Probleme der schrumpfenden Stadt - u. a. anhaltender Einwohnerrückgang der Gesamtstadt, Einwohnerverteilung im Stadtgebiet, Wohnungsleerstand, Rückbau von Gebäuden in den Plattenbaugebieten - sowie die strukturellen Veränderungen im Bereich des Einzelhandels und der Trend zu immer größeren Verkaufsflächen, die sich in die gewachsenen Zentren nur schwer oder gar nicht integrieren lassen - erfordern eine Überprüfung und Anpassung des Konzeptes der städtischen Zentren an diese aktuellen Gegebenheiten.

Die Sicherung der Nahversorgung ist dabei ein wichtiges Ziel. In diesem Zusammenhang ist aber auch die Frage zu beantworten, wer in diesem veränderten Umfeld der Träger der Nahversorgung ist und künftig sein soll. Nach dem Wegbrechen der kleinen Ladengeschäfte in den Wohngebieten sind es zunehmend die expandierenden Lebensmittelmärkte, deren durchschnittliche Verkaufsfläche pro Einrichtung ständig wächst, die ausgehend vom Sortiment diese Funktion übernehmen. In der räumlichen Zuordnung der Standorte dieser Einzelhandelseinrichtungen zu den Wohngebieten muss man dann allerdings aufgrund der Standortanforderungen dieser Märkte Abstriche von dem Begriff „Nah“-versorgung im wörtlichen Sinne machen.

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 in der Merseburger Straße - konfrontiert, die nicht mit dem im genehmigten FNP 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.

Die Anträge zu den drei Vorhaben spiegeln die bereits erwähnten allgemeinen Trends im Einzelhandel wieder:

- Die absolute Zahl der Einzelhandelsbetriebe sinkt, dafür steigt die Verkaufsfläche.

- Handelsunternehmen im Nahversorgungsbereich bewerten ihre Standorte entsprechend den sich ändernden Rahmenbedingungen ständig neu. Zu kleine, verkehrlich schlecht gelegene oder mit zu wenig Stellplätzen ausgestattete Filialen werden geschlossen.
- Nahversorgung ist deshalb nicht mehr in jedem Fall gleichzusetzen mit fußläufiger Erreichbarkeit der auf „Nahversorgung“ ausgerichteten Einzelhandelsbetriebe, da sich diese ausgehend von dem geänderten Verbraucherverhalten in ihren Standortkonzepten zunehmend auf Pkw-Kunden orientieren.
- Entstehende Versorgungslücken in den Wohngebieten werden, wenn überhaupt, derzeit vorzugsweise noch von Discountern mit einem eingeschränkten Warensortiment besetzt, die nicht immer allen Versorgungsansprüchen gerecht werden.
- Vollversorger aber auch Discounter streben immer größere Verkaufsflächen an, um die erforderliche und seitens der Verbraucher erwartete Sortimentstiefe und -breite anbieten zu können. Neue Lebensmittel-Supermärkte und Discounter überschreiten zunehmend den als Schwellenwert für eine Großflächigkeit in der Praxis der Rechtsprechung genannten 700 m² Verkaufsfläche. Diese Einrichtungen lassen sich aufgrund des Flächenbedarfes in den gewachsenen Ortslagen und in den Zentren im Bestand nicht oder nur schwer integrieren.

In einer gutachterlichen Stellungnahme der GMA vom Mai 2002 wurden die drei geplanten SB-Warenhausstandorte 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 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 werden diese drei Standorte berücksichtigt und in das Konzept integriert. Die Stadt reagiert damit auf die bereits genannten strukturellen Veränderungen im Einzelhandel und vor allem im Bereich der Nahversorgung.

Das SB-Warenhaus am Standort Merseburger Straße wird aufgrund seiner integrierten Lage Teil des städtischen D-Zentrum Merseburger Straße sein, während die beiden Standorte Dessauer Platz und Trotha ergänzend zu den Zentren als großflächige Einzelhandelstandorte ihren Beitrag zur Versorgung der Einwohner der Stadt sowohl insgesamt und im nördlichen Stadtbereich leisten werden.

6. Bilanzierung der Einzelhandelsflächen im FNP

Der 1998 in Kraft getretene Flächennutzungsplan ging unter Berücksichtigung der Zentralität der Stadt und einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von 1,2 m² VKF/EW von einem Verkaufsflächenbedarf von 330.000 bis 360.000 m² im Jahr 2005 aus. In dem Einzelhandelsgutachten der GMA vom November 2002 wurde die Verkaufsfläche mit Stand von 2002 erhoben. Insgesamt wurden 364.380 m² Verkaufsfläche festgestellt, das sind rund 1,5 m² VKF/EW. Diese Zahlen belegen die rasante Entwicklung des Einzelhandels in den letzten Jahren mit einer erheblichen Zunahme der Einzelhandelsflächen weit über die Erwartungen hinaus.

Aus der im Flächennutzungsplan ermittelten Gesamtverkaufsfläche wurde ein Gesamtflächenbedarf an Bruttobauland für Einzelhandelseinrichtungen von ca. 75 ha

ermittelt. Eine Bilanzierung der relevanten Flächen ergab eine Aufnahmefähigkeit von etwa 80 ha für den Einzelhandel im Flächennutzungsplan, wobei der Unterschied zum theoretisch ermittelten Bedarf mit den oft unklaren Entwicklungsmöglichkeiten einzelner Flächen (meist Flächenverfügbarkeit) gerechtfertigt wurde.

Auf dem Argument der unklaren Entwicklungsmöglichkeiten einzelner Flächen gründen sich u. a. auch die bereits durchgeführten und geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes zu den Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel, denn einige Flächen können und sollen nicht mehr entwickelt werden, während die Standorte in Trotha an der Magdeburger Chaussee (2,1 ha), am Dessauer Platz im Hermes-Areal (2,5 ha) und an der Merseburger Straße (2,1 ha) neu hinzukommen.

Im Ausgleich zu dieser Neuaufnahme von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel in den FNP sollen u. a. im Zuge der Neubewertung der städtischen Zentren Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel reduziert werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes lfd. Nr. 4 „Baugebiet Büschdorf südlich der Delitzscher Straße“ wurde nach Beschlussfassung im Stadtrat im April 2004 bereits beim Landesverwaltungsamt zur Genehmigung beantragt. Die Sonderbaufläche umfasste dort 2,2 ha. Ursprünglich geplant war ein großflächiges Einkaufszentrum mit ca. 35.000 m² Verkaufsfläche. Die Planungen wurden zwar mehrfach geändert. Zuletzt standen aber immer noch mehr als 5.000 m² Verkaufsfläche für ein zu entwickelndes D-Zentrum für den Bereich Halle-Ost zur Diskussion. Zentrale Ansätze haben sich jedoch an anderer Stelle an der Delitzscher Straße entwickelt und sollen dort in einer reduzierten, der Einwohnerzahl in Halle-Ost angemessenen Größenordnung, gestärkt werden. Dem trägt das Zentrenkonzept Rechnung.

In Trotha erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Nachgang zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für einen nicht zur Realisierung gekommenen Vorhaben- und Erschließungsplan für ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben in der Trothaer/Oppiner Straße. Auf der rund 1,1 ha großen Sonderbaufläche sollte u. a. ein Einkaufszentrum mit 3.000 m² Verkaufsfläche entstehen. Der Aufhebungsbeschluss wurde in der Stadtratssitzung im April 2004 gefasst (Beschluss-Nr. III-2003/03829).

Großflächiger Einzelhandel gehörte neben Freizeit- und Dienstleistungs- und Verwaltungsnutzungen als im Flächennutzungsplan festgelegte Zweckbestimmung ebenfalls zum geplanten Nutzungsspektrum für den ehemaligen Schlachthof in der Freimfelder Straße im Stadtbezirk Halle-Ost. Der nicht rechtskräftig gewordene Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 58 für den Bereich wurde nicht realisiert. Letzte Planungen aus dem Jahr 2000 sahen in einem Mix aus Handels-, Sport-, Freizeit- und Kultureinrichtungen die Errichtung eines Einkaufszentrums mit 17.000 m² Verkaufsfläche vor. Nach realistischer Einschätzung ist an dem Standort großflächiger Einzelhandel jedoch nicht mehr realisierbar.

Weitere Flächen stehen im Bereich der Gustav-Staude-Straße (ca. 1 ha) und des Anhalter Platzes (ca. 1,5 ha) im Stadtteil Silberhöhe zur Disposition. Der Einwohnerrückgang und die konzeptionelle Neuausrichtung des Stadtteils im Rahmen des Stadtumbaus lassen keinen Bedarf mehr für diese Sonderbauflächen erkennen. Eine konkrete Änderung des Flächennutzungsplanes wird jedoch erst vorbereitet, wenn eine alternative Nutzung dieser Flächen über die Neuordnungskonzepte festgelegt werden kann.

Den insgesamt 6,7 ha neu hinzukommender Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel stehen demzufolge 5,8 ha gegenüber, die nicht mehr für eine solche Entwicklung in Frage kommen und die in bereits laufenden bzw. in Angriff zu nehmenden Änderungsverfahren eine andere Nutzungsdarstellung erhalten sollen. Zu berücksichtigen ist dabei außerdem die als Sonderbaufläche mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen dargestellte Fläche des ehemaligen Schlachthofes, die für die Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel ebenfalls nicht mehr zur Verfügung stehen soll.

Eine Bilanzierung der auf diesen Flächen realisierbaren Verkaufsflächen kann im einzelnen nicht vorgenommen werden, da dies von der konkreten Objektplanung abhängig ist, die nicht in jedem Fall vorlag. Doch bereits ausgehend von den bekannten ehemals auf diesen Flächen geplanten Vorhaben liegen deren Verkaufsflächen weit über denen auf den neu hinzukommenden drei Sonderbauflächen. Den neu hinzukommenden 16.900 m² Verkaufsfläche (Hermes-Areal: zulässig insgesamt 6.800 m², Trotha: zulässig insgesamt 5.100 m² und Merseburger Straße: zulässig insgesamt 5.000 m²) stehen danach mindestens 25.000 m² Verkaufsfläche in diesen ehemals geplanten Vorhaben gegenüber.

7. Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Als Ziel ist im Gesetz über den Landesentwicklungsplan festgelegt, dass die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden sind. Die Stadt Halle ist Oberzentrum im südlichen Sachsen-Anhalt. In diesem Sinn widerspricht die geplante Flächennutzungsplanänderung nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Im Gesetz über den Landesentwicklungsplan werden außerdem allgemeine und einzelfachliche Grundsätze formuliert. Danach sollen die in den genannten Sondergebieten entstehenden Projekte

- den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
- städtebaulich integriert werden,
- eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
- mit ÖPNV, Fuß- und Radwegen erschlossen sein,
- durch den Kunden- und Lieferverkehr zu keinen unverträglichen Belastungen führen.

Das in dem Sondergebiet am Dessauer Platz geplante Einzelhandelsvorhaben wird den oben genannten Grundsätzen im wesentlichen gerecht.

Der Verflechtungsbereich des Oberzentrums Halle wird schon aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Vorhabens nicht überschritten. Das Vorhaben ist als städtebaulich integriert anzusehen. Der Standort liegt in einem Gewerbegebiet in Innenstadtnähe. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich das Gebäude der Landesversicherungsanstalt sowie die Wohngebiete Paulusviertel mit rund 10.000 Einwohnern sowie Landrain und Frohe Zukunft mit jeweils ca. 3.500 Einwohnern. Der Standort ist mit Straßenbahn und S-Bahn erreichbar. Rad- und Fußwege sind ebenfalls vorhanden bzw. sollen im Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrserschließung zum Teil neu angelegt werden. Im Zentrenkonzept ist der Standort als großflächiger Einzelhandelsstandort berücksichtigt, der das von den städtischen Zentren und den Nahversorgungsbereichen gebildete Gerüst zur Sicherung einer Grundversorgung ergänzt.

Von Gutachtern der GMA werden mögliche negative Auswirkungen der Ansiedlung eines SB-Warenhauses im Hermes-Areal am Dessauer Platz auf benachbarte Nahversorgungseinrichtungen prognostiziert. Bei den möglicherweise betroffenen Einrichtungen handelt es sich überwiegend um im Rahmen des § 34 BauGB entstandene Lebensmittelmärkte, z. T. in nicht ausbaufähigen sogenannten Zufallslagen. Als Zentren sind diese Standorte im Zentrenkonzept u. a. deshalb nicht berücksichtigt, da sie z. B. hinsichtlich Größe, Erreichbarkeit und Stellplatzangebot den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht werden. Denn sowohl das Einkaufsverhalten, insbesondere die Nutzung des Pkw zur Erledigung der Einkäufe, als auch die Betreiberkonzepte haben sich geändert. Sogenannte „Autostandorte“ mit guten Parkmöglichkeiten werden ausgebaut und kleinflächigere integrierte Standorte aufgegeben. Auf diese Unternehmensentscheidungen hat die Stadt keinen Einfluss.

Um ein Angebot für eine Nahversorgung unter diesen Umständen auch langfristig bereitzustellen, sollen am Standort am Dessauer Platz die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Das mit öffentlichen Verkehrsmitteln und mit dem Pkw an diesem Standort gut erreichbare SB-Warenhaus am Dessauer Platz soll laut Zentrenkonzept insbesondere auch Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden Wohngebiete wahrnehmen, wenn die genannten anderen Standorte in der Dessauer Straße etc. sich in den Augen der Betreiber auf Dauer als nicht mehr existenzfähig erweisen sollten.

8. Auswirkungen der Änderung des FNP am Dessauer Platz

8.1 Auswirkungen auf das Zentrenkonzept

Großflächiger Einzelhandel (geplant ist konkret die Errichtung eines SB-Warenhauses) an dem Standort im Hermes-Areal steht den bisher im FNP dargestellten und im Erläuterungsbericht genannten Zielen entgegen, die allerdings bereits geraume Zeit schon nicht mehr mit den tatsächlichen Gegebenheiten vereinbar waren.

Die Entwicklung in dem Gewerbegebiet am Dessauer Platz wie auch in anderen bestehenden Gewerbegebieten nahm einen anderen als den geplanten Weg. Dienstleistungseinrichtungen und Einzelhandelsbetriebe, insbesondere Fachmärkte mit nichtinnenstadtrelevanten Sortimenten, drängten in die ursprünglich dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehaltenen Gebiete (siehe Ansiedlungen im Hermes-Areal).

Vor allem Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche bis 1.200 m² Geschossfläche - und damit unterhalb der Grenze der Großflächigkeit laut Definition in der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) - nutzten und nutzen den rechtlichen Spielraum des § 34 BauGB, um an verkehrlich gut erreichbaren Standorten und auch in Gewerbegebieten Fuß zu fassen.

Diese Entwicklung ist aber auch auf die veränderten Einkaufsgewohnheiten der Kunden zurückzuführen, die für den Wocheneinkauf im kurzfristigen Bedarfsbereich in der Regel den Pkw nutzen und damit dem Begriff „Nahversorgung“ in der räumlichen Ausprägung eine neue Dimension verleihen.

Die Stadt hat ihre planerischen Ziele unter dem Gesichtspunkt der veränderten Situation im Einzelhandelsbereich und vor dem Hintergrund der gesamten wirtschaftlichen Situation diesen Veränderungen anpassen müssen.

Es wurde ein neues Zentrenkonzept erstellt, das zwar nach wie vor den Schwerpunkt auf die Entwicklung von städtischen Zentren legt, aber auch die genannten Entwicklungen berücksichtigt. Neben den Zentren der Kategorien A bis D haben in

diesem Konzept kleinere, den Wohngebieten zugeordnete, Nahversorgungsbereiche sowie großflächige Einzelhandelseinrichtungen an abgestimmten Standorten (z. B. HEP an der Leipziger Chaussee, Magdeburger Chaussee, Dessauer Platz) für eine insgesamt ausgewogene Versorgungssituation im Stadtgebiet ihren Platz.

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 im Vergleich zu anderen Stadtbezirken 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 für die Einwohner in den angrenzenden Stadtteilen und darüber hinaus im Stadtbezirk Halle-Nord hingenommen.

Zu berücksichtigen ist dabei der Prozess der Einwohnerumverteilung in der Stadt. Trotz Einwohnerrückganges in der Gesamtstadt gewinnen in der Folge der innerstädtischen Wanderungsbewegungen insbesondere die nördlichen Stadtviertel an Einwohnern, die zum Einzugsbereich des SB-Warenhauses im Hermes-Areal gehören. Waren im Stadtbezirk Nord Ende 1997 noch 34.227 EW ansässig, waren es Ende 2003 bereits 37.871 EW. Die aktuellen Prognosen gehen für diese Stadtviertel von einer weiteren Zunahme in den nächsten Jahren aus.

Zusätzlich erhofft sich die Stadt durch die Ansiedlung des Einzelhandelsbetriebes die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und einen Anstoß für die städtebauliche Aufwertung des Gebietes am Dessauer Platz.

Um die Auswirkungen auf die Zentren und den Einzelhandel abschätzen zu können, wurden Gutachten in Auftrag gegeben.

Das Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 1999/2000, erstellt von der GMA im Auftrag des Amtes für Wirtschaftsförderung, hatte 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. 2000 m² bis 3000 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 den laut Zentrenkonzept im genehmigten FNP 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 und in der Funktion als C-Zentrum nicht umsetzen.

In dem Gutachten der GMA für die Stadt Halle vom November 2002 nahm das Thema Entwicklung von Stadtteilzentren einen breiten Raum ein. Durch die Gutachter wurden dabei im Bestand deutlich mehr Zentren festgestellt, als in dem Zentrenkonzept im genehmigten FNP enthalten sind. Dies ist nicht zuletzt eine Folge

der kaum steuerbaren Ansiedlung in dem Grenzbereich der Großflächigkeit (zwischen 700 m² Verkaufsfläche laut Rechtssprechung und 1.200 m² Geschossfläche laut BauNVO), so dass Zentren (nach gutachterlicher Einschätzung) in Zufallslagen entstanden sind, geplante Standorte aber in ihrer Entwicklung behindert wurden.

Die Empfehlungen des Gutachters zur Entwicklung der Zentren wurden einer Bewertung unterzogen. Daraus abgeleitet hat die Verwaltung einen Vorschlag für die Neufassung des Zentrenkonzeptes erarbeitet, der dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt wurde.

Nachdem die GMA bereits eingeschätzt hatte, dass nicht alle derzeit festgestellten Zentren, vor allem die kleineren Nahversorgungszentren (D-Zentren), überlebensfähig sein werden, fanden nicht alle von den Gutachtern als städtische Zentren im Bestand erkannten Standorte Aufnahme in das Zentrenkonzept. Gerade unter dem Gesichtspunkt einer Investitionssteuerung im Zusammenhang mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung will die Stadt sich vor allem 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 von der GMA 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. durch die stagnierende und mittlerweile geringfügig rückläufige Einwohnerzahl in Trotha blieb das Zentrum im Bereich der Endhaltestelle im Ansatz stecken und geht über eine Wirkung als Nahversorgungsbereich für die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete nicht hinaus.

Das 1991 begonnene Aufstellungsverfahren für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 20 Trothaer Straße/Ecke Oppiner Straße konnte nicht abgeschlossen werden. Die drastische Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der Trothaer Straße Anfang der 90er Jahre - seit Freigabe der A 14 hat sich diese Situation wieder etwas entspannt - hatte vermutlich ebenso Auswirkungen auf die veränderten und jahrelang stagnierenden Planungen für ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben in diesem Kreuzungsbereich wie die Uneinigkeit unter den Investoren und die Nichtverfügbarkeit wichtiger Grundstücke.

Im Nachgang der erfolgten Rücknahme des Aufstellungsbeschlusses für den Vorhaben- und Erschließungsplan soll deshalb der Flächennutzungsplan geändert und die Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ durch eine geeignete andere - denkbar wäre Mischbaufläche - ersetzt werden.

An der Entwicklung eines D-Zentrums in Trotha will die Stadt aber dennoch festhalten, da hier Funktionen gebündelt werden, die das SB-Warenhaus an der Magdeburger Chaussee nicht abdecken kann.

Am D-Zentrum Reileck (im genehmigten Flächennutzungsplan von 1998 nicht als Zentrum, aber als Nahversorgungsbereich definiert) wurden u. a. das Fehlen großflächiger Lebensmittelangebote im unmittelbaren Zentrumsbereich, die Kleinflächigkeit der Geschäfte und das Fehlen von Parkplätzen bemängelt, so dass nach Meinung der Gutachter das Zentrum nicht mehr den Anforderungen des modernen Einzelhandels entspricht.

Da es sich bei den an das Reileck angrenzenden Stadtvierteln Giebichenstein und Paulusviertel um stabile und hinsichtlich der Zahl der Einwohner wachsende Stadtviertel handelt, soll aber an dem Ziel des Erhaltes und der weiteren Entwicklung des D-Zentrums Reileck festgehalten werden. Zu berücksichtigen ist dabei, dass über

den Stadtumbau (Teile des Zentrumsbereiches liegen in einem Umstrukturierungsgebiet) Fördermittel für die Entwicklung des Zentrums eingesetzt werden können.

Das in einer Zufallslage entstandene und von der GMA als D-Zentrum klassifizierte kleine Zentrum an der Dessauer Straße (im genehmigten Flächennutzungsplan von 1998 nicht erfasst) wird durch die Gutachter 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 die nicht ausbaufähigen Zentren mit an den jeweiligen Standorten auch nicht zu behebenden Mängeln sollen die geplanten SB-Warenhäuser an der Magdeburger Chaussee und am Dessauer Platz Nahversorgungsfunktionen im wesentlichen für die Einwohner von Trotha, Seeben, Giebichenstein, des Paulusviertels, des Landrains, der Frohen Zukunft, der nördlichen Innenstadt und darüber hinaus von Teilen des Saalkreises übernehmen. Der Sortimentsschwerpunkt liegt bei Waren des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfes (im niedrigpreisigen Segment).

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass ein SB-Warenhaus mit der dieser Betriebsform eigenen Sortimentsstruktur nicht in Konkurrenz zum innerstädtischen Einzelhandel tritt.

Eine Gefährdung der Versorgungslagen in der Innenstadt, dem A-Zentrum, 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.

In den aufzustellenden Bebauungsplänen für die Ansiedlungen in Trotha und am Dessauer Platz sollen deshalb die gesamtzulässige Verkaufsfläche begrenzt und zentrenrelevante Fachmärkte ausgeschlossen werden.

8.2 Auswirkungen auf den Einzelhandel

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 nach Meinung der GMA bei der ermittelten Umsatzverteilung im Zusammenhang mit dem SB-Warenhaus wahrscheinlich. Das heißt mit anderen Worten, dass Geschäftsveränderungen durch Umstrukturierungen aber auch Geschäftsschließungen im Einzugsbereich des Vorhabens die Folge sein würden.

Der Einzugsbereich des SB-Warenhauses geht 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. In ihrem Gutachten vom Mai 2002 sieht die GMA den Einzugsbereich des

SB-Warenhauses etwas zu begrenzt. Nach Einschätzung der Stadtverwaltung müssen die Nördliche Innenstadt (12.900 EW) und die Altstadt (4.700 EW) zumindest in die Zone II des Einzugsbereiches aufgenommen werden. Bei den Planungen zu dem SB-Warenhausstandort ist die Stadt von diesen Annahmen ausgegangen. Damit relativieren sich aber auch die Annahmen der Gutachter bezüglich der zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich und zu den Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungseinrichtungen.

Geschäftsaufgaben aber auch Neueröffnungen von Geschäften wechseln gegenwärtig im Stadtgebiet in rascher Folge. Sie sind durch die Stadt im Rahmen des § 34 BauGB nicht planbar. Die Unternehmen entscheiden nach ihren eigenen Kriterien. Dabei werden auch schon einmal Standorte aufgegeben, wenn sie nicht die gewünschte Stellplatzzahl aufweisen, die insbesondere bei Discountern über der laut Stellplatzsatzung erforderlichen Zahl für solch einen Markt liegt. Zielkunde ist der Pkw-Kunde mit dem nachweislich höheren Umsatz. Das Thema „Nah“-versorgung im wörtlichen Sinne spielt bei den Unternehmen dabei nur eine sehr geringe Rolle, sondern erstreckt sich im wesentlichen auf das Sortimentsangebot.

Durch die FNP-Änderung und die Darstellung einer Sonderbaufläche im FNP soll deshalb die Voraussetzung geschaffen werden, auch ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben an dem Standort im Hermes-Areal zu realisieren. Mit der dort möglichen Bereitstellung einer ausreichenden Stellplatzzahl und der durch entsprechende bauliche Maßnahmen zu schaffenden guten Erreichbarkeit des Standortes für die Pkw-orientierten Kunden kann dieser Standort als Versorgungsstandort auf Dauer gesichert werden. Durch das SB-Warenhaus wird sich außerdem das Angebot auch unter dem Gesichtspunkt der Nahversorgung an einem mit dem ÖPNV (Straßenbahnhaltepunkt unmittelbar vor dem Gelände, S-Bahnhaltepunkt in fußläufig zumutbarer Entfernung) und fußläufig erreichbaren und damit integrierten Standort verbessern.

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 der 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 einer 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.

8.3 Verkehrliche Auswirkungen

Das in die Änderung des FNP einbezogene Gebiet ist an das öffentliche Straßennetz im Schnittpunkt wichtiger städtischer, regionaler und überregionaler Verkehrsverbindungen mit einer entsprechend hohen Auslastung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur angeschlossen. Eine Straßenbahn- und eine S-Bahnhaltestelle befinden sich unweit des Plangebietes in fußläufig zumutbarer Entfernung.

Das Plangebiet liegt an einem der wichtigsten Stadteingangsbereiche und an dem Autobahnzubringer zur Anschlussstelle Halle-Peißen an der A 14. Das Verkehrsaufkommen im Bereich des Knotenverbundsystems Dessauer Brücke/Dessauer Platz/Wasserturm Nord ist sehr hoch. Eine städtische

Baumaßnahme im Bereich der Dessauer Brücke vor wenigen Jahren hat aber bereits zu einer deutlichen Verbesserung des Verkehrsflusses geführt. Eine Verschlechterung der Situation soll durch die geplanten Vorhaben im Hermes Areal in keinem Fall eintreten.

Deshalb wurden in einem verkehrstechnischen Gutachten die verkehrlichen Auswirkungen von möglichen 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 Einzelhandelsverkaufsfläche 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, d. h. Paracelsusstraße / Äußere Hordorfer Straße, am Wasserturm und Dessauer Straße / B 100 für notwendig erachtet.

Im Ergebnis der Untersuchung der äußeren Erschließung des Plangebietes für die Ansiedlung des SB-Warenhauses (Prognosefall 1) hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen für den motorisierten Individualverkehr ist 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 laut Erschließungsvertrag planerisch und baulich umzusetzen. Weitere Ausbaumaßnahmen sind laut Gutachten nicht erforderlich.

Eine weitere Entspannung der Situation an dem Knotenpunktbereich wird durch die geplante Weiterführung der Haupteerschließungsstraße für das Gewerbegebiet Halle-Ost mit Anbindung an die B 100 erwartet. Teilabschnitte dieser Haupteerschließungsstraße sind bereits fertiggestellt.

8.4 Weitere Auswirkungen

Immissionen

Im Ergebnis der für das Gebiet der FNP-Änderung 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 plangebenden 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 Gebietes entlang des Dessauer Platzes, im 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 den Bereich Sonderbaufläche 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 im Bebauungsplan festgesetzt, dass das SB-Warenhaus so zu errichten und zu betreiben ist, dass es diesen Sachverhalt erfüllt.

Altbergbau

Zwischen 1856 und 1869 wurde in Teilen des Plangebietes im Untertagebau Braunkohle in Tiefen von 6,00 - 12,00 m abgebaut. Der Flächennutzungsplan enthält deshalb eine Kennzeichnung dieses Bereiches.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen des Landes Sachsen-Anhalt hat in seinen Stellungnahmen darauf hingewiesen, dass großflächige Senkungen infolge des Bergbaus nicht mehr zu erwarten sind. Punktuelle Setzungen, sogenannte Tagbrüche mit trichterförmigen Senkungen von 3,00 - 4,00 m Durchmesser, können jedoch nicht ganz ausgeschlossen werden. Eine Bebaubarkeit der Flächen wird dadurch nicht verhindert.

Im Zuge von Baumaßnahmen sind 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 Landesamt zu informieren.

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Der Unteren Bodenschutzbehörde liegen mehrere Gutachten zur Untersuchung des Altlastverdachtetes 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 wird dieses Grundstück Dessauer Straße 214 in der Planzeichnung des Bebauungsplanes 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 müssen in nachfolgenden Verwaltungsverfahren festgelegt werden.

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

9. Flächenbilanz der Änderung des Flächennutzungsplanes

Änderung **Mischbaufläche** in eine **Sonderbaufläche** „**Großflächiger Einzelhandel**“

Flächenbilanz:

ca. 2,5 ha Mischbaufläche Abgang

ca. 2,5 ha Sonderbaufläche
„Großflächiger Einzelhandel“ Zugang

Änderung **Mischbaufläche** in eine **gewerbliche Baufläche**

Flächenbilanz:

ca. 5,2 ha Mischbaufläche Abgang

ca. 5,2 ha gewerbliche Baufläche Zugang

Gesamtflächenbilanz:

ca. 7,7 ha Mischbaufläche Abgang

ca. 2,5 ha Sonderbaufläche
„Großflächiger Einzelhandel“ Zugang

ca. 5,2 ha gewerbliche Baufläche Zugang

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

