

Begleitblatt Geschäftsbereichsbeteiligung

Gegenstand: Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 7
"Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Trotha" III/2003/03174

Einreichender Geschäftsbereich: FB Stadtentwicklung und -planung

Finanzielle Auswirkungen

nein ja

		wirksam		Höhe	Wo veranschlagt (HH-Stelle)
		von	bis		
VerwHH	Einnahmen			€	
	Ausgaben			€	
VermHH	Einnahmen			€	
	Ausgaben			€	

Folgekosten (in o. g. Beträgen nicht enthalten)

nein ja

		wirksam		Höhe	Wo veranschlagt (HH-Stelle)
		von	bis		
zu Lasten anderer OE	Einnahmen			€	
	Ausgaben			€	
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Einnahmen			€	
	Ausgaben			€	

Auswirkungen auf den Stellenplan

nein wenn ja

beantragte
Stellenerweiterung:

vorgesehener
Stellenabbau:

Beteiligung des GPR/PR notwendig?

nein ja

Kinderfreundlichkeitsprüfung erfolgt?

nein ja

Gleichstellungsrelevant?

nein ja

Mitzeichnung

1	2	3	4	5	6	7	8
OB/GB/FB	Übergaben am	Rückgabe am	Rückgabe nicht fristgerecht	Zugestimmt ohne Änderungs- vorschläge	Zugestimmt mit Änderungs- vorschlägen	Änderungs- vorschläge, die berücksichtigt wurden	Änderungs- vorschläge, die nicht berück- sichtigt wurden
OB	01.04.03	14.04.03	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
GB I			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
GB II	01.04.03	14.04.03	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
GB III			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
GB IV			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
GB V			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
FB 39			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
FB 13	01.04.03		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstige zu beteiligende Stellen			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **III/2003/03174**
Datum: 08.05.2003
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser: Dr. Merk, Elisabeth

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	13.05.2003	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	10.06.2003	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	25.06.2003	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 7
"Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Trotha"**

Beschlussvorschlag :

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der FNP-Änderung vorgebrachten Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft. Den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 7 „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel in Trotha“. Der Erläuterungsbericht wird gebilligt.

Finanzielle Auswirkung: keine

Haushaltsstelle: VerwHH :
VermHH :

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Begründung:

GB II Planen, Bauen und Straßenverkehr
FB 61 Stadtentwicklung und -planung

Halle, 17.04.2003

BESCHLUSSVORLAGE

- **Abwägung über die Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 7 „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel in Trotha“**
 - **Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 7 „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel in Trotha“**
-

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. 7 „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel in Trotha“

Inhaltsübersicht

1. Sachdarstellung
2. Stand des Verfahrens
3. Abwägung
 - 3.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 - 3.1.1 Stellungnahmen ohne Einwände und zu denen keine Abwägung erforderlich ist
 - 3.1.2 Entscheidungsvorschläge zu vorgebrachten Anregungen Träger öffentlicher Belange
 - 3.1.2.1 Deutsche Telekom
 - 3.1.2.2 Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau
 - 3.1.2.3 Landkreis Saalkreis
 - 3.1.2.4 Staatliches Amt für Umweltschutz Halle/jetzt RP, Dez. 46
 - 3.2 Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB
 - 3.2.1 Nachbargemeinden, die keine Stellungnahme abgegeben haben
 - 3.2.2 Nachbargemeinden, zu deren Stellungnahmen keine Abwägung erforderlich ist
 - 3.3 Öffentliche Anregungen
 - 3.3.1 Händler und Gewerbetreibende des Plus-Markt-Areals in der Köthener Straße 13-15
 - 3.3.2. Ein Einwohner der Gemeinde Gutenberg
 - 3.3.3. Bürgerinitiative „Gesundes Trotha“
 - 3.3.4. Ein Anwohner aus der Fleischmannstraße
 - 3.3.5. Eine Einwohnerin der Ortslage Trotha

Anlage: Auflistung der beteiligten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

1. Sachdarstellung

Im Stadtteil Trotha soll in dem Gewerbedreieck zwischen Magdeburger Chaussee und Brachwitzer Straße auf im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellten Flächen eine großflächige Einzelhandelseinrichtung, ein SB-Warenhaus mit 5 100 m² Verkaufsfläche, errichtet werden.

Gemäß § 11 (3) BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in dafür festgesetzten Sondergebieten zulässig. In dem aufzustellenden Bebauungsplan wird deshalb für den Bereich des SB-Warenhauses als zulässige Art der Nutzung im Unterschied zur Darstellung einer gewerblichen Baufläche im genehmigten FNP ein Sondergebiet festgesetzt.

Da Art und Größe dieser Veränderung die Grundzüge der Planung berühren, kann der Bebauungsplan mit seinen geplanten Festsetzungen nicht mehr als im Rahmen des Entwicklungsgebotes nach § 8 (2) BauGB aus dem FNP entwickelt angesehen werden. Folglich muss der FNP u. a. als Voraussetzung für die spätere Rechtskräftigkeit des B-Planes geändert werden. Das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

2. Stand des Verfahrens

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) wurde in der 33. Tagung am 16.07.1997 vom Stadtrat der Stadt Halle beschlossen und mit Verfügung des Regierungspräsidiums Halle vom 18.02.1998, Aktenzeichen Az.: 25-21101/02, sowie mit Verfügung vom 27.07.1998, Aktenzeichen Az.: 25-21101/02, genehmigt und ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) vom 10.09.1998 wirksam. Die letzte Änderung wurde mit Verfügung des Regierungspräsidiums Halle vom 11.09.2002, Az.: 25-21101-5.Ä/02, genehmigt und mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle vom 18.09.2002 wirksam.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zur Änderung des Flächennutzungsplanes lfd. Nr. 7 und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 117 erfolgte nach der amtlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle am 14.02.2001 in der Zeit vom 22.02.2001 bis zum 08.03.2001. Am 08.03.2001 fand im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eine Einwohnerversammlung zur Vorstellung des Vorhabens im Stadtteil Trotha statt.

Mit Schreiben vom 01.02.2001 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 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.

Am 21.08.2002 wurde mit dem Beschluss Nr. III/2001/01765 des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) die Durchführung des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan mit dem Ziel der Darstellung einer Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel beschlossen und der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 7, gebilligt. In dieser Stadtratssitzung wurde auch der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 117 Halle-Trotha, SB-Warenhaus Magdeburger Chaussee gefasst und der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gebilligt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB fand nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle

(Saale) am 18.09.2002 in der Zeit vom 26.09. 2002 bis 25.10. 2002 zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes statt.

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

3. Abwägung

3.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

25 Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben (siehe Anlage zur Abwägung)

3.1.1 Stellungnahmen ohne Einwände und zu denen keine Abwägungen erforderlich sind

lfd. Nr. 01	Arbeitsamt Halle
02	Bergamt Halle
03	Bundesvermögensamt
05	EVH
06	Geologisches Landesamt Sachsen-Anhalt
07	Hallesche Wasser und Abwasser, Abwasser
08	Hallesche Wasser und Abwasser, Wasser
09	Handwerkskammer
10	HAVAG Halle
12	Katasteramt
13	Landesamt für Archäologie Sachsen-Anhalt
14	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt
15	Landesamt für Straßenbau Sachsen-Anhalt
16	Landesamt für Umweltschutz
18	MEAG Hauptverwaltung/ <i>envia</i> Mitteldeutsche Energie AG
19	Polizeidirektion Halle, Gefahrenabwehrbehörde
22	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
23	Stadtwirtschaft GmbH Halle
24	Straßenbauamt Halle
25	Wehrbereichsverwaltung VII, Abt. IV

3.1.2 Entscheidungsvorschläge zu vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange

3.1.2.1 lfd. Nr. 04 Deutsche Telekom

Anregung:

Bitte um Aufnahme eines Hinweises in den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden.

Abwägungsbegründung:

Die Forderung ist nicht flächennutzungsplanrelevant. Der Inhalt der Forderung ist im Rahmen der Beteiligungen an Bebauungsplanverfahren bzw. bei Bauanträgen vom Betreiber durchzusetzen.

Abwägungsvorschlag:

Die Anregung ist nicht flächennutzungsplanrelevant.

Anregungen:

Die Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau lehnt den Entwurf des Bebauungsplanes aus handelspolitischen, raumordnerischen, städtebaulichen und verkehrlichen Gründen ab.

Hauptgründe sind:

1. Die zu erwartende Beeinträchtigung der Innenstadt.
2. Die Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung.
3. Die Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs an einer wichtigen Zufahrtsstraße von Halle.

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 aber zu erwarten. So wird einerseits die verbrauchernahe Versorgung im angrenzenden Wohngebiet und andererseits entgegen den Festlegungen des Landesentwicklungsplanes die kaufkräftige Nachfrage für mittel- und langfristigen Bedarf in der Innenstadt gefährdet.

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 in einem nicht integrierten Standort angesiedelt werden.

Dies wäre bei einem typischen Sortiment eines SB-Warenhauses durchaus der Fall.

Es ist des weiteren damit zu rechnen, dass in den Wohngebieten vorhandene Einzelhandelseinrichtungen aufgrund des Umsatzabzuges gefährdet werden. Damit würde die verbrauchernahe Versorgung der nicht mobilen Wohnbevölkerung in Mitleidenschaft gezogen. Zu diesem Ergebnis kommt auch die GMA-Studie vom Mai 2002. Dort heißt es, das Planobjekt Trotha liegt außerhalb von Nahversorgungszentren und ist als reiner Pkw-Kunden orientierter Standort zu klassifizieren. Bei der Realisierung des SB-Warenhauses ist zunächst eine stärkere Kaufkraftbindung der Wohnbevölkerung im Kerneinzugsgebiet zu unterstellen, da gegenwärtig ein Teil der Kaufkraft u. a. in das SB-Warenhaus in Peißen abfließt. Gleichzeitig ist jedoch –aufgrund der begrenzten Einwohnerzahl im Umfeld- eine Umsatzverteilung zu Lasten bestehender Lebensmittelmärkte im Kerneinzugsgebiet (= Verdrängungswettbewerb) zu erwarten.

Die ermittelten Umverteilungseffekte in Höhe von 18 bis 20 % belegen, dass die Nahversorgungsmärkte im Kerneinzugsgebiet dabei deutlich negativ tangiert werden. Existenzgefährdenden Wirkungen und damit negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Wirkungen sind wahrscheinlich.

In dem Gutachten heißt es weiterhin, dass durch die Agglomerationswirkungen in den bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben im Standortumfeld darüber hinaus die Bedeutung des gesamten Einzelhandelsschwerpunktes Magdeburger Chaussee gesteigert wird, so dass auch begrenzte negative Wirkungen auf die Innenstadt nicht auszuschließen sind.

Mit der Errichtung eines SB-Warenhauses in einer Größenordnung von 5.100 m² Verkaufsfläche und noch mal 300 m² Verkaufsfläche für ergänzende Handels- und Dienstleistungseinrichtungen würde damit eine großflächige Einzelhandelseinrichtung auch mit Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfs an einem nicht städtebaulich integrierten Standort errichtet werden. Durchaus positive Entwicklungstendenzen in der Innenstadt und die Bemühungen der dort ansässigen Händlerschaft werden durch Fernhalten von Kunden in Frage gestellt.

Weiterhin sollte Beachtung finden, dass die vorgelegte Planung nicht dem im genehmigten Flächennutzungsplan enthaltenen hierarchisch gestuften, polyzentrischen System von Zentren für den Einzelhandel entspricht. Die im Flächennutzungsplan angegebene Zielgröße der Verkaufsflächenentwicklung für das Jahr 2005 mit einer Gesamtverkaufsfläche von 330.000 bis 360.000 m² wurde mit derzeit ca. 370.000 m² Verkaufsfläche insgesamt bereits überschritten. Problematisch ist diese Entwicklung vor dem Hintergrund stagnierender Kaufkraft je Einwohner und absolut sinkender Kaufkraft aufgrund zurückgehender Bevölkerung.

Weitere erhebliche Bedenken resultieren auch aus den beschränkten Möglichkeiten der verkehrlichen Anbindung und den zu erwartenden deutlichen Einschränkungen für den Verkehrsfluss auf einer wichtigen Zufahrtsstraße für die Stadt Halle. Allein der Knoten Magdeburger Chaussee / Brachwitzer Straße dürfte erheblich überlastet werden. Darüber hinaus ist dieser Standort auch nur unter größten Schwierigkeiten für Fußgänger und Radfahrer erreichbar.

Insgesamt ist festzustellen, dass in der Stadt Halle derzeit parallel mehrere Planvorhaben für großflächigen Einzelhandel vorangetrieben werden. Alle diese Vorhaben entsprechen nicht dem derzeit geltenden Flächennutzungsplan und seinem Stadtteilzentrenkonzept. Entscheidungen darüber sollten erst nach intensiver Auseinandersetzung mit diesem Konzept und seiner möglicherweise notwendigen Überarbeitung erfolgen. Ein Instrument zur planvollen Entwicklung des Handels in der Stadt wäre neben dem Flächennutzungsplan ein Einzelhandelskonzept der Stadt Halle.

Abwägungsbegründung:

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

Die obere Landesplanungsbehörde hat in ihren Stellungnahmen vom 14.03.2001 und 05.11.2002 festgestellt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 117 Halle-Trotha, SB-Warenhaus an der Magdeburger Chaussee und das Änderungsverfahren zum FNP der Stadt Halle, lfd. Nr. 7 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“, 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 einer

Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel im Oberzentrum Halle steht also nicht im Widerspruch zu diesem Ziel.

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 noch einen rechnerisch ermittelten 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 ausgeführt, dass der genannte Ansiedlungsspielraum standörtlich bedingt ist und an geeigneten Standorten unter Berücksichtigung der Sortimentszusammensetzung auch größere Verkaufsflächen vertretbar sind.

Die Gutachter haben empfohlen, diesen Ansiedlungsspielraum an Verkaufsflächen in dem laut Zentrenkonzept im genehmigten FNP festgelegten Nahversorgungszentrum (C-Zentrum) in Trotha zu realisieren. Dieses Zentrum lässt sich aber an dem geplanten Standort aus Gründen, die die Stadt nicht zu vertreten hat, nicht umsetzen. Der Vorhabenträger für das SB-Warenhaus, die BADENIABAU GmbH, hat Verhandlungen mit den Eigentümern der Flächen dort und an einem anderen Standort, dem Gelände des ehemaligen TTW-Baumarkt in der Köthener Straße mit dem Ziel geführt, das SB-Warenhaus an diesen Standorten zu errichten. Diese Verhandlungen sind gescheitert.

Als Alternativstandort für das SB-Warenhaus wurde deshalb von dem Vorhabenträger der Standort an der Magdeburger Chaussee, ca. 500 m von der nächstgelegenen Wohnbebauung (Wohnstadt Nord) entfernt, gewählt.

Im Interesse der auch von den Einwohnern des Stadtteils Trotha eingeforderten quantitativen und qualitativen Verbesserung des Angebotes an Waren und Dienstleistungen in dem Stadtteil und darüber hinaus im Stadtbezirk Halle-Nord wurde seitens der Stadt dem Antrag stattgegeben, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um auf einem Grundstück zwischen der Magdeburger Chaussee und der Brachwitzer Straße ein SB-Warenhaus mit 5100 m² Verkaufsfläche (darunter ein Getränkefachmarkt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche sowie ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen mit insgesamt ca. 300 m² Verkaufsfläche) zu errichten, der der Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung dient.

Zusätzlich erhofft man sich mit der Nachnutzung einer Brache durch die Ansiedlung des Einzelhandelsbetriebes die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und einen Anstoß für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe in dem mit Brachflächen durchsetzten Bestandsgebiet.

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. **Hallescher-Einkaufs-Park**) an den Hauptverkehrsstraßen das Versorgungsangebot ergänzen.

Im Stadtteil Trotha sollte in dem überwiegend gewerblich genutzten Dreieck zwischen Köthener Straße, Trothaer Straße und der Straße An der Saalebahn ein C-Zentrum entwickelt werden, in das auch die Fläche an der Trothaer Straße /Ecke Oppiner Straße einbezogen werden sollte, auf der ein Vorhabenträger ein Wohn- und Geschäftshaus im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes errichten wollte. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich, in dem das Vorhaben entstehen sollte, als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dar.

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.

Die Rahmenbedingungen für die Umsetzung dieses Zentrenkonzeptes haben sich in den letzten Jahren deutlich verändert. Die Probleme der schrumpfenden Stadt - u. a. anhaltender Einwohnerrückgang, 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 Anpassung des Konzeptes der städtischen Zentren an diese aktuellen Gegebenheiten.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich das konzipierte C-Zentrum in Trotha nicht in dem Maße entwickelt hat wie geplant. Bedingt u. a. auch durch die stagnierende und geringfügig rückläufige Einwohnerzahl in Trotha blieb das Zentrum im Bereich der Endhaltestelle im Ansatz stecken und geht über eine Wirkung als Nahversorger für die umliegenden Wohngebiete nicht hinaus. Das 1991 begonnene Aufstellungsverfahren für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 20 Trothaer Straße/Ecke Oppiner Straße konnte bis zum heutigen Tag nicht abgeschlossen werden.

Im Nachgang der 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.

Gleichsam als Ersatz für dieses nicht zu realisierende Zentrum soll das SB-Warenhaus an der Magdeburger Chaussee ergänzend zu den vorhandenen Nahversorgungsstrukturen (dies sind in Trotha insbesondere die großen Lebensmittelmärkte von EDEKA in der Jupiterstraße und der PLUS-Markt in der Köthener Straße) die Einwohner von Trotha, Seeben, Giebichenstein, Teilen des Paulusviertels und darüber hinaus Teilen des nördlichen Saalkreises mit Waren des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfes (im niedrigpreisigen Segment) versorgen.

Laut Gutachten der GMA ist durch das SB-Warenhaus eine Umsatzverteilung zu Lasten bestehender Lebensmittelmärkte im Kerneinzugsbereich zu erwarten. Existenzgefährdende Wirkungen und damit negative städtebauliche

und versorgungsstrukturelle Wirkungen sind laut GMA deshalb wahrscheinlich. Das heißt mit anderen Worten, dass Geschäftsveränderungen durch Umstrukturierung, aber auch Geschäftsschließungen im Einzugsbereich des Vorhabens die Folge sein werden.

Durch die FNP-Änderung und die Darstellung einer Sonderbaufläche im FNP soll dennoch die Voraussetzung geschaffen werden, ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben an dem Standort an der Magdeburger Chaussee zu realisieren.

Der Einzugsbereich des Standortes Trotha geht dabei über den Stadtteil Trotha hinaus. Für Einzelhandelseinrichtungen dieser Art rechnet man einen Einzugsbereich, bei dem von Pkw-Kunden Fahrzeiten von ca. 30 min akzeptiert werden.

Es wird davon ausgegangen, dass mit dem SB-Warenhaus der Kaufkraftabfluss aus der Stadt in das Umland eingeschränkt und dadurch Kaufkraft zurückgewonnen werden kann. Die Stadt kommt damit ihrer oberzentralen Versorgungsfunktion nach.

Mit dieser Standortentscheidung wird außerdem einer Forderung der Einwohner nach einem qualitativ und quantitativ besseren Angebot Rechnung getragen, die sowohl in der Bürgerversammlung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung als auch bei späteren Stadtteilkonferenzen in Trotha deutlich zum Ausdruck kam. Die Bürger sind dafür sogar bereit, die etwas größere Entfernung zu der Einzelhandelseinrichtung in Kauf zu nehmen.

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass ein SB-Warenhaus mit der dieser Betriebsform eigenen Sortimentsstruktur selbst nicht in Konkurrenz zum innerstädtischen Einzelhandel tritt. Begrenzte negative Auswirkungen auf das A-Zentrum Innenstadt sind laut Gutachter jedoch aufgrund des Agglomerationseffektes des SB-Warenhauses mit den bereits vorhandenen Fachmärkten in Trotha nicht auszuschließen.

Da es sich bei diesen Fachmärkten aber ausschließlich um Einzelhandelsbetriebe mit gemeinhin als nichtinnenstadtrelevant bezeichneten Sortimenten handelt (Baumarkt, Teppichmarkt, Lebensmitteldiscounter, Tierfutter, Autoersatzteile, Möbel und Einrichtung), werden aus der Sicht der Stadt die im Gutachten erwähnten eventuellen begrenzten negativen Auswirkungen auf die Innenstadt als zu vernachlässigend eingestuft, zumal die erwähnte Agglomerationswirkung durch die ungünstige lagemäßige Verteilung der Einzelhandelsbetriebe an der Trothaer Straße und an der Magdeburger Chaussee nicht ausgeprägt ist.

In einer frühen Phase in dem Prozess der Neufassung des Zentrenkonzeptes wurde die Stadt mit den Anträgen für die drei großflächigen Einzelhandelsvorhaben - Trotha, Dessauer Platz und 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:

- Es gibt weniger, dafür aber immer größere Einzelhandelsbetriebe.
- 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 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 begrenzten Warensortiment besetzt, die nicht allen Versorgungsansprüchen gerecht werden.
 - Vollversorger streben immer größere Verkaufsflächen an, um die erforderliche und seitens der Verbraucher erwartete Sortimentstiefe und -breite anbieten zu können. Neue Lebensmittel-Supermärkte und auch die Discounter überschreiten in der Regel die als Grenze der Großflächigkeit in der Praxis der Rechtsprechung genannten 700 m² Verkaufsfläche deutlich. 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 Standorte einer Bewertung unterzogen. Im Ergebnis wird unter Berücksichtigung der möglichen Auswirkungen empfohlen, die Standorte Trotha und Dessauer Platz nicht zu realisieren. Dem Standort Merseburger Straße wurde eine größere Verträglichkeit attestiert, da er über ein hohes Bevölkerungspotenzial im Nahbereich verfügt. Als negativ wurde bewertet, dass der Standort des EDEKA-Marktes an der oberen Leipziger Straße, für den der Standort Merseburger Straße in gewisser Weise der Ersatz ist, im Zuge der Umbaumaßnahmen am Riebeckplatz aufgegeben werden soll. Dies würde u. a. zu einer Verschlechterung der Nahversorgung im Standortumfeld führen.

Im Zuge der Neufassung des Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle werden diese drei Standorte berücksichtigt. Die Stadt reagiert damit auf die bereits genannten strukturellen Veränderungen im Einzelhandel und vor allem im Bereich der Nahversorgung.

Nach einem ersten Vorschlag soll der Standort Merseburger Straße aufgrund seiner integrierten Lage Teil eines städtischen Zentrums sein, während die beiden Standorte Dessauer Platz und Trotha als ergänzend zu den Zentren fungierende großflächige Einzelhandelstandorte zur Versorgung der Einwohner der Stadt sowohl insgesamt als auch im nördlichen Stadtbereich betrachtet werden.

Im Ausgleich zu dieser Neuaufnahme von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel in den FNP sollen im Zuge der Neubewertung der städtischen Zentren Sonderbauflächen reduziert werden. Dies wird in Büschdorf der Fall sein und in Trotha. In Trotha erfolgt diese Änderung im Nachgang der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für einen nicht zur Realisierung gekommenen Vorhaben- und Erschließungsplan für ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben.

Der Standort des Vorhabens liegt in einer Entfernung von ca. 500 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung in Trotha und nutzt eine Gewerbebrache an der Magdeburger Chaussee nach, womit zugleich eine Aufwertung des Stadteinganges verbunden ist. Erreichbar ist der Standort mit dem ÖPNV (Busanbindung) ausgehend von der Endhaltestelle in Trotha. Er wird durch die

Buslinie Nr. 35 der HAVAG direkt erschlossen. Im Bedarfsfall wäre die Möglichkeit zu prüfen, die Erschließung durch Fahrtroutenänderungen (Anfahrt der Haltestelle Rohrbrücke in der Brachwitzer Straße) der Buslinien Nr. 313, 314 und 316 des OBS zu verbessern. Diese Bushaltestelle in der Brachwitzer Straße wird im Rahmen des Vorhabens an die Grundstückszufahrt des Warenhauses verlegt werden.

Der Standort für das SB-Warenhaus liegt an einer städtischen Hauptverkehrsstraße, deren verkehrliche überregionale Bedeutung durch die Klassifizierung als Bundesstraße zum Ausdruck kommt. Der Standort ist somit für das Vorhaben hinsichtlich der Funktion des Straßennetzes als geeignet einzuschätzen und entspricht der bisherigen städtischen, regionalen und überregionalen Entwicklung.

Der Knoten Magdeburger Chaussee / Brachwitzer Straße ist ausreichend leistungsfähig, um das zu erwartende Kundenaufkommen aufzunehmen. Dies wurde in einem eigens in Verbindung mit dem Vorhaben erstellten Verkehrsgutsachten nachgewiesen.

In stadteinwärtiger Fahrtrichtung wird die Leistungsfähigkeit der Trothaer Straße (B6) durch die einstreifige Verkehrsführung zwischen den Knoten Oppiner Straße und Pfarrstraße begrenzt. Dieser Straßenabschnitt wurde bei der Planung des 9. Bauabschnittes des Ausbaus der Trothaer Straße / Reilstraße bewusst für eine Leistungsfähigkeitsbegrenzung ausgewählt, um das anschließende, innerhalb der Wohngebiete gelegene Straßennetz vor Stauungen des Verkehrs zu schützen.

Die Leistungsfähigkeitsgrenze der Trothaer Straße wird bereits heute werktags in der morgendlichen Verkehrsspitzenzeit überschritten. Diese Zeit wird für das Kundenverkehrsaufkommen des SB-Warenhauses jedoch für kaum bedeutend eingestuft.

Es ist vorgesehen, die Erschließung des Bauvorhabens für den nichtmotorisierten und öffentlichen Verkehr wie folgt zu verbessern:

- behindertengerechte Absenkung der Borde im Zuge der Fußgängerfurten des weiter oben genannten Kreuzungsbereiches auf eine Auftrittshöhe von 3 cm,
- Verlegung (Neubau) der Bushaltestelle Rohrbrücke in der Brachwitzer Straße bis auf Höhe des Bauvorhabens
- Sanierung des nördlichen Gehweges der Brachwitzer Straße zwischen Magdeburger Chaussee und der neu herzustellenden Bushaltestelle (einschließlich des Zugangsbereiches zum SB-Warenhaus),
- Herstellung eines Geh- und Zweirichtungs-Radweges auf der Westseite der Magdeburger Chaussee zwischen der Brachwitzer Straße und der Zufahrt zum SB-Warenhaus (Gehweg bis zum Zugangsbereich des SB-Warenhauses).

Abwägungsvorschlag:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

3.1.2.3 lfd. Nr. 17 Landkreis Saalkreis

Anregungen:

Es wird der Hinweis gegeben, dass gemäß Runderlass des Ministeriums für Raumordnung und Umwelt vom 22.10.1998, der die Richtlinie zur Beurteilung von geplanten Einzelhandelsgroßprojekten im Land Sachsen-Anhalt beinhaltet, für großflächige Einzelhandelsbetriebe ab einer Geschossfläche von 5000 m² nach Nr. 18 der Anlage zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.2.1990, zuletzt geändert durch Art. 7 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18.8.1997 (BGBl. I S.

2081) einerseits die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und andererseits die von den Auswirkungen betroffenen Gemeinden (insbesondere die Gemeinde Sennewitz) zu beteiligen sind.

Abwägungsbegründung:

Laut Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5.9.2001 ist die Umweltverträglichkeitsprüfung ein unselbständiger 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 in Trotha geprüft werden muss.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen 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.

In dem Änderungsverfahren zum FNP wurden gemäß § 2 (2) BauGB die Nachbargemeinden, darunter auch die Gemeinde Sennewitz, beteiligt. Seitens der Gemeinden liegen keine Anregungen vor.

Abwägungsvorschlag:

Der Anregung zur Durchführung einer UVP ist nicht flächennutzungsplanrelevant.
Die Beteiligung der Gemeinden ist erfolgt.

3.1.2.4 lfd. Nr. 21 Staatliches Amt für Umweltschutz Halle/jetzt RP Halle, Dez. 46

Anregungen:

Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 117 hinsichtlich des Immissionsschutzes. Die geplanten Einkaufseinrichtungen in Nachbarschaft zu den vorhandenen Wohnhäusern an der Brachwitzer Straße können aufgrund ihrer Größe schädliche Umwelteinwirkungen verursachen. Auswirkungen auf die Infrastruktur und den Verkehr mit entsprechenden Immissionsauswirkungen sind zu erwarten.

Empfehlung zur Durchführung einer UVP bzw. einer Vorprüfung zur UVP.

Hinweis, dass die geplante Nahversorgungseinrichtung in Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnnutzung zu Immissionskonflikten führen kann. Besonders dringlich ist die Verminderung der Belastung mit Abgas, Lärm und Erschütterungen durch den Kfz-Verkehr durch entsprechende Ausgestaltung der Verkehrskonzeption mit Festlegungen zur Gestaltung der Erschließungsstraße der Zu- und Abfahrten sowie Kreuzungen mit der Brachwitzer Straße und der Magdeburger Chaussee als auch verkehrsorganisatorische Maßnahmen, z. B. Ampelregelungen, und die vorgesehenen Flächen für den ruhenden Verkehr in den geplanten Parkierungsanlagen beinhalten.

Empfehlung, bei Parkierungsanlagen die Zufahrtswege für die Nutzer so zu gestalten, dass angrenzende Wohngebiete nicht beeinflusst werden.

Empfehlung, eine Gesamtschallimmissionsprognose erarbeiten zu lassen unter Berücksichtigung des umgebenden Gewerbelärms als auch der bisherigen und geplanten Verkehrsströme, insbesondere der Ein- und Ausfahrten der Parkieranlagen. Dabei möglichst getrennte Ausweisung von Gewerbelärm und Verkehrslärm.

Abwägungsbegründung:

In der Abwägungsbegründung zu Punkt 3.1.2.3. wurde bereits dargelegt, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist.

Die weiteren Anregungen, z. B. zur Gestaltung von Erschließungsanlagen und Parkieranlagen, sind nicht flächennutzungsplanrelevant. Sie sind aber bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan wurde bereits eine Schallimmissionsprognose erarbeitet. Durch die Aufnahme daraus abgeleiteter Festsetzungen zum Schallschutz in den Bebauungsplan können eventuelle nachteilige Auswirkungen auf die Wohnbebauung an der Brachwitzer Straße vermieden werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Anregungen sind nicht flächennutzungsplanrelevant.

3.2 Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB

Es wurden fünf Gemeinden und drei Verwaltungsgemeinschaften angeschrieben.

3.2.1 Beteiligte Gemeinden bzw. Verwaltungsgemeinschaften, die keine Stellungnahme abgegeben haben. (1)

lfd. Nr. 01	Verwaltungsgemeinschaft „Götschetal-Petersberg“
lfd. Nr. 04	Gemeinde Brachwitz
lfd. Nr. 05	Gemeinde Gutenberg
lfd. Nr. 06	Gemeinde Morl
lfd. Nr. 08	Gemeinde Teicha

Die Verwaltungsgemeinschaft „Nördlicher Saalkreis“ hat keine eigene Stellungnahme abgegeben. Dafür haben die Gemeinden Domnitz, Plötz und die Stadt Löbejün der Verwaltungsgemeinschaft eine Stellungnahme abgegeben.

3.2.2 Nachbargemeinden, zu deren Stellungnahmen keine Abwägung erforderlich ist. (5)

lfd. Nr. 02	Verwaltungsgemeinschaft „Wettin“
03a	Stadt Löbejün
03b	Gemeinde Domnitz
03c	Gemeinde Plötz
07	Gemeinde Sennewitz

3.2.3 Entscheidungsvorschläge zu vorgebrachten Anregungen der Gemeinden

Es sind keine Einwände und Bedenken vorgetragen worden.

3.3 Öffentliche Anregungen

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

3.3.1 Händler und Gewerbetreibende des Plus-Markt-Areals in der Köthener Straße 13-15

Anregungen:

Zitat: „Wir betrachten den geplanten Neubau eines Selbstbedienungs-Warenhauses auf der Grünen Wiese außerhalb Trothas mit großer Besorgnis. Hier wird wieder mal die Käuferschicht aus der Stadt herausgeführt bzw. das Kaufpotential des Saalkreises von der Stadt ferngehalten.

Wenn man die Umsatzzahlen der letzten Zeit verfolgt, muß man sagen, daß sie stark rückläufig sind, die Käuferschicht sich verringert (Abwanderung) und die Kaufkraft enorm sinkt.

Mit dem Bau dieses Kaufhauses wird die nun schon geringe Kaufkraft auch noch zerrissen, sie verteilt sich derart, daß weitere Umsatzverluste existenzbedrohlich werden.

Die in Trotha ansässigen Gewerbetreibenden und Verkaufseinrichtungen sind auf jeden Kunden angewiesen, ganz besonders auf die Kunden aus dem Saalkreis, die 50 % ausmachen. Auf einer Seite fördert man Neubauten und übersieht, dass vorhandenes kaputt gemacht wird.

Viele der Gewerbetreibenden sind im guten Glauben auf eine gute Geschäftstätigkeit nach Trotha gekommen und sind an langjährige Mietverträge gebunden.

Wir weisen nochmals daraufhin, daß es bei Verwirklichung des Bauvorhabens für uns alle extrem bedrohlich wird. Wir leben von dem Zustrom der Kundschaft und der muß unbedingt erhalten bleiben.

Wir sind entschieden gegen den Neubau und bitten, auch unseren Existenznöten bei der Entscheidungsfindung des Vorhabens genügend Beachtung zu schenken.“

Abwägungsbegründung:

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 noch einen rechnerisch ermittelten 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 ausgeführt, dass der genannte Ansiedlungsspielraum standörtlich bedingt ist und an geeigneten Standorten unter Berücksichtigung der Sortimentszusammensetzung auch größere Verkaufsflächen vertretbar sind.

Die Gutachter haben empfohlen, diesen Ansiedlungsspielraum an Verkaufsflächen in dem laut Zentrenkonzept im genehmigten FNP festgelegten Nahversorgungszentrum (C-Zentrum) in Trotha zu realisieren. Dieses Zentrum lässt sich aber an dem geplanten Standort aus Gründen, die die Stadt nicht zu vertreten hat, nicht umsetzen.

Der Vorhabenträger für das SB-Warenhaus, die BADENIABAU GmbH, hat Verhandlungen mit den Eigentümern der Flächen dort und an einem anderen Standort, dem Gelände des ehemaligen TTW-Baumarkt in der Köthener Straße mit dem Ziel geführt, das SB-Warenhaus an diesen Standorten zu

errichten. Diese Verhandlungen sind gescheitert.

Als Alternativstandort für das SB-Warenhaus wurde deshalb von dem Vorhabenträger der Standort an der Magdeburger Chaussee, ca. 500 m von der nächstgelegenen Wohnbebauung (Wohnstadt Nord) entfernt, gewählt.

Im Interesse der auch von den Einwohnern des Stadtteils Trotha eingeforderten quantitativen und qualitativen Verbesserung des Angebotes an Waren und Dienstleistungen in dem Stadtteil und darüber hinaus im Stadtbezirk Halle-Nord wurde seitens der Stadt dem Antrag stattgegeben, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um auf einem Grundstück zwischen der Magdeburger Chaussee und der Brachwitzer Straße ein SB-Warenhaus mit 5100 m² Verkaufsfläche (darunter ein Getränkefachmarkt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche sowie ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen mit insgesamt ca. 300 m² Verkaufsfläche) zu errichten, der der Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung dient. Der Kaufkraftabfluss aus der Stadt kann damit eingeschränkt und Kaufkraft aus dem Umland zurückgewonnen werden. Die Stadt kommt damit ihrer oberzentralen Versorgungsfunktion nach.

Zusätzlich erhofft sich die Stadt mit der Nachnutzung einer Brache durch die Ansiedlung des Einzelhandelsbetriebes die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und einen Anstoß für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe in dem mit Brachflächen durchsetzten Bestandsgebiet.

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. **Hallescher-Einkaufs-Park**) an den Hauptverkehrsstraßen das Versorgungsangebot ergänzen.

Im Stadtteil Trotha sollte in dem überwiegend gewerblich genutzten Dreieck zwischen Köthener Straße, Trothaer Straße und der Straße An der Saalebahn ein C-Zentrum entwickelt werden, in das auch die Fläche an der Trothaer Straße /Ecke Oppiner Straße einbezogen werden sollte, auf der ein Vorhabenträger ein Wohn- und Geschäftshaus im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes errichten wollte. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich, in dem das Vorhaben entstehen sollte, als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dar.

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.

Die Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Zentrenkonzeptes haben sich in den letzten Jahren deutlich verändert. Die Probleme der

schrumpfenden Stadt - u.a. anhaltender Einwohnerrückgang, 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 Anpassung des Konzeptes der städtischen Zentren an diese aktuellen Gegebenheiten.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich das Zentrum in Trotha nicht in dem Maße entwickelt hat wie geplant.

Das 1991 begonnene Aufstellungsverfahren für den Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 20 Trothaer Straße/Ecke Oppiner Straße konnte bis zum heutigen Tag nicht abgeschlossen werden.

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

Gleichsam als Ersatz für dieses nicht zu realisierende Zentrum soll das SB-Warenhaus an der Magdeburger Chaussee ergänzend zu den vorhandenen Nahversorgungsstrukturen (dies sind in Trotha insbesondere die großen Lebensmittelmärkte von EDEKA in der Jupiterstraße und der PLUS-Markt in der Köthener Straße) die Einwohner von Trotha, Seeben, Giebichenstein, Teilen des Paulusviertels und darüber hinaus Teilen des nördlichen Saalkreises mit Waren des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfes (im niedrigpreisigen Segment) versorgen.

Laut Gutachten der GMA ist durch das SB-Warenhaus eine Umsatzverteilung zu Lasten bestehender Lebensmittelmärkte im Kerneinzugsbereich zu erwarten. Existenzgefährdende Wirkungen und damit negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Wirkungen sind laut GMA deshalb wahrscheinlich. Das heißt mit anderen Worten, das Geschäftsschließungen im Einzugsbereich des Vorhabens die Folge sein werden.

Durch die FNP-Änderung und die Darstellung einer Sonderbaufläche im FNP soll dennoch die Voraussetzung geschaffen werden, ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben an dem Standort an der Magdeburger Chaussee zu realisieren.

Der Einzugsbereich des Standortes Trotha geht über den Stadtteil Trotha hinaus. Für Einzelhandelseinrichtungen dieser Art rechnet man einen Einzugsbereich, bei dem von Pkw-Kunden Fahrzeiten von ca. 30 min akzeptiert werden.

Mit dieser Standortentscheidung wird einer Forderung der Einwohner nach einem qualitativ und quantitativ besseren Angebot Rechnung getragen, die sowohl in der Bürgerversammlung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung als auch bei späteren Stadtteilkonferenzen in Trotha deutlich zum Ausdruck kam. Die Bürger sind dafür sogar bereit, die etwas größere Entfernung zu der Einzelhandelseinrichtung in Kauf zu nehmen.

Abwägungsvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

3.3.2. Ein Einwohner der Gemeinde Gutenberg

Anregungen:

Zitat: „ Im Kreuzungsbereich An der Saalebahn/Magdeburger Chaussee/Trothaer Straße ist es dringend angezeigt, die Verkehrsführung für Radfahrer zu verbessern. Bislang ist es für Radfahrer nicht möglich, ohne Gefährdung durch KFZ den Kreuzungsbereich in verschiedenen Richtungen zu passieren. Das geplante Einzelhandelsobjekt würde sicher auch zu vermehrtem Radverkehr in diesem Bereich führen, so dass eine Lösung dieses Problems umso dringender erscheint.

Sofern nicht schon geschehen, bitte ich dies bei den Planungen zu berücksichtigen.“

Abwägungsbegründung:

Die Anregung bezieht sich auf konkrete Fragen der Erschließung im Zusammenhang mit dem Vorhaben SB-Warenhaus auf der Ebene des Bebauungsplanes bzw. der Erschließungsplanung und nicht auf den Flächennutzungsplan.

Eine wesentliche Verbesserung der Bedingungen für den Radverkehr an der Kreuzung Magdeburger Chaussee / Trothaer Straße / An der Saalebahn / Brachwitzer Straße kann erst mit einem grundhaften Ausbau dieses Kreuzungsbereiches vorgenommen werden. Dieser ist, da er nicht in einem Zusammenhang mit dem Vorhaben SB-Warenhaus steht, nicht vorgesehen. Es ist aber vorgesehen, die Erschließung des Bauvorhabens für den nichtmotorisierten und öffentlichen Verkehr wie folgt zu verbessern:

- behindertengerechte Absenkung der Borde im Zuge der Fußgängerfurten des weiter oben genannten Kreuzungsbereiches auf eine Auftrittshöhe von 3 cm,
- Verlegung (Neubau) der Bushaltestelle Rohrbrücke in der Brachwitzer Straße bis auf Höhe des Bauvorhabens
- Sanierung des nördlichen Gehweges der Brachwitzer Straße zwischen Magdeburger Chaussee und der neu herzustellenden Bushaltestelle (einschließlich des Zugangsbereiches zum SB-Warenhaus),
- Herstellung eines Geh- und Zweirichtungs-Radweges auf der Westseite der Magdeburger Chaussee bis zur Zufahrt zum SB-Warenhaus (Gehweg bis zum Zugangsbereich des SB-Warenhauses).

Abwägungsvorschlag:

Die Anregung ist nicht flächennutzungsplanrelevant.

3.3.3. Bürgerinitiative „Gesundes Trotha“**Anregungen:**

Zitat: „1. In der Sachdarstellung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird unter Punkt 3 in der Flächenbilanz ein Zugang von 2,3 ha Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen. Richtig wäre hier Sondergebiet, da mit dem Zusatz „Großflächiger Einzelhandel“ bereits die besondere Art der beabsichtigten Nutzung festgelegt wird.

2. Die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Flächen wie benötigte Grundstücksfläche = 22.200 m² und bebaute Fläche = 7.300 m² sind nicht nachvollziehbar.

Einerseits stimmt die Grundstücksfläche (Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) nicht mit o. g. Angabe der

Flächenbilanz überein, andererseits gehören auch Stellplätze und Fahrspuren zur bebauten Fläche.

3. Da der geplante Überbauungsgrad und damit die Flächenversiegelung wesentlich höher liegen werden als derzeit im Bestand, sollte besonderer Wert auf Ausgleichsmaßnahmen gelegt werden. Durch die Bürgerinitiative kann im einzelnen nicht eingeschätzt werden, ob die vorgesehenen Maßnahmen unter Punkt 6.3 der Sachdarstellung (*Anmerkung: in den Unterlagen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 117*) ausreichend sind; ggf. müssten außerhalb des Grundstückes weitere Ersatzmaßnahmen realisiert werden, die das ökologische Gleichgewicht herstellen und gleichzeitig zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im näheren Umfeld beitragen.“

Abwägungsbegründung:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Halle werden bis auf wenige Ausnahmen (Industriegebiete, Dorfgebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete, besondere Wohngebiete) nur Bauflächen dargestellt. Die Sonderbauflächen wurden mit einer Zweckbestimmung versehen.

Bei der Änderung zum FNP lfd. Nr. 7 wird deshalb eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind nicht parzellenscharf. Deshalb können Abweichungen in den Flächenangaben zur Größe des eigentlichen Baugrundstückes, dessen Geltungsbereich genau definiert ist, auftreten.

Im Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes lfd. Nr. 7 wurde die Größe der zu ändernden Fläche im Wesentlichen dem aktuellen Planungsstand des im Parallelverfahren aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angepasst.

Bei dem Gestaltungsplan handelt es sich nicht um den Bebauungsplan als Rechtsplan. Der Gestaltungsplan und auch die Angaben darin dienen nur der besseren Information in Bezug auf die Lage und Größe des Gebäudes des SB-Warenhauses. Maßgebend für die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche (der GRZ) sind aber die Festsetzungen des Bebauungsplanes nach den geltenden Rechtsvorschriften.

Der Gestaltungsplan aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde mittlerweile überarbeitet und dem aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes angepasst.

Ebenfalls im Bebauungsplan werden auf der Grundlage einer Eingriffsbewertung die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nach Ort und Umfang festgesetzt bzw. dann im Durchführungsvertrag geregelt.

Abwägungsvorschlag:

Der Anregung zur Veränderung der Gebietsbezeichnung wird nicht gefolgt. Die anderen Hinweise sind im Wesentlichen nicht flächennutzungsplanrelevant bzw. wurden in den vorliegenden Entwürfen der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes bereits berücksichtigt.

3.3.2. Ein Einwohner der Fleischmannstraße in Halle

Anregungen:

Im Zusammenhang mit der FNP-Änderung werden massive Probleme gesehen und sie sollte deshalb unterbleiben. Gründe:

1. Formales Verfahren: Der Verzicht auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wird als problematisch angesehen, da es sich hier nicht um eine unwesentliche Änderung des FNP handelt, die im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann.
2. Auswirkungen des neuen Einkaufszentrums auf die Einzelhandelsstruktur: Hinweis auf Beeinträchtigungen der Innenstadt durch das großflächige Einzelhandelsvorhaben im Norden der Stadt.
3. Verkehrliche Probleme: Verstärkte Nutzung der Kfz durch großflächigen Einzelhandel. Weitere Überbelastung der Trothaer Straße, insbesondere stadteinwärts. Stadtauswärts führen Linksabbieger zu Verkehrsbehinderungen auf der Trothaer Straße. Aus Richtung Norden führt der Quell- und Zielverkehr zu einer weiteren Belastung der Ortsdurchfahrten Morl und Grube Ferdinande. Standort für SB-Warenhaus ist deshalb auch aus verkehrlicher Sicht ungeeignet.

Abwägungsbegründung:

Zu dem o. g. Verfahren hat eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB stattgefunden. Die Unterlagen haben nach entsprechender Bekanntmachung im Amtsblatt in der Zeit vom 22.02.2001 bis 08.03.2001 zu jedermanns Einsicht ausgelegen. Eine Bürgerversammlung fand dazu am 08. März 2001 statt.

Die Auswirkungen eines SB-Warenhauses am Standort Trotha wurden in Einzelhandelsgutachten der GMA aus dem Jahre 1999/2000, Mai 2002 und November 2002 untersucht. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass ein SB-Warenhaus mit der dieser Betriebsform eigenen Sortimentsstruktur selbst nicht in Konkurrenz zum innerstädtischen Einzelhandel tritt. Begrenzte negative Auswirkungen auf das A-Zentrum Innenstadt sind laut Gutachter jedoch aufgrund des Agglomerationseffektes des SB-Warenhauses mit den bereits vorhandenen Fachmärkten in Trotha nicht auszuschließen. Da es sich bei diesen Fachmärkten aber ausschließlich um Einzelhandelsbetriebe mit gemeinhin als nichtinnenstadtrelevant bezeichneten Sortimenten handelt (Baumarkt, Teppichmarkt, Lebensmitteldiscounter, Tierfutter, Autoersatzteile, Möbel und Einrichtung), werden aus der Sicht der Stadt die im Gutachten erwähnten eventuellen begrenzten negativen Auswirkungen auf die Innenstadt als zu vernachlässigend eingestuft, zumal die erwähnte Agglomerationswirkung durch die ungünstige lagemäßige Verteilung der Einzelhandelsbetriebe an der Trothaer Straße und an der Magdeburger Chaussee nicht ausgeprägt ist.

Die Änderung des FNP führt selbst nicht zu verkehrlichen Problemen. Derartige Auswirkungen können erst im Zusammenhang mit dem konkreten Vorhaben untersucht werden. Zu diesem Zweck wurde ein Verkehrsgutachten im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das geplante SB-Warenhaus in Auftrag gegeben, das zu folgenden Ergebnissen kam:

Die Bundesstraße B 6 kann für ihre Ortsdurchfahrten Morl und Grube Ferdinande (in Halle: Magdeburger Chaussee) als ausreichend leistungsfähig erachtet werden, um das zu erwartende Kundenaufkommen aufnehmen zu können. Der Standort ist somit für das Vorhaben hinsichtlich der Funktion des Straßennetzes für den regionalen Verkehr als geeignet einzuschätzen und entspricht der bisherigen regionalen Entwicklung.

Die Leistungsfähigkeitsgrenze der Trothaer Straße wird normalwerktags in stadteinwärtiger Fahrtrichtung in der morgendlichen Verkehrsspitzenzeit

überschritten. Diese Zeit wird für das Kundenverkehrsaufkommen des SB-Warenhauses für kaum bedeutend eingestuft.

Dem Verkehrskonzept zur Erschließung des Gebietes liegen ebenfalls die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens zu Grunde. Darin ist u. a. die Einrichtung einer Linksabbiegespur von der Magdeburger Chaussee in das Gebiet vorgesehen.

Abwägungsvorschlag:

Der Anregung, die FNP-Änderung nicht durchzuführen, wird nicht gefolgt.

3.3.5. Eine Einwohnerin der Ortslage Trotha

Anregungen:

Hinweis auf bisher ungelöste Verkehrsprobleme im Wohngebiet östlich der Trothaer Straße, die durch den geplanten großflächigen Einzelhandel weiter verschärft werden. Forderung nach Maßnahmen der Verkehrsberuhigung für das Wohngebiet entlang der H.-Dittmar-Straße, V.-Klemperer-Straße, Oppiner Straße, Seebener Straße, Mötzlicher Straße und Gottfried-Keller-Straße zur Reduzierung der Lärmbelastung in dem reinen Wohngebiet und Hinweis auf schlechten Straßenzustand und Gefährdungen der Fußgänger bei Querung der Seebener Straße im Berufsverkehr.

Forderung nach Maßnahmen wie Durchfahrtsverbote, Geschwindigkeitsbeschränkungen, abgestimmte Ampelschaltungen in der Trothaer Straße und Einschränkung des Schleichverkehrs.

Abwägungsbegründung:

Die Anregungen beziehen sich auf Verkehrsprobleme, die nicht in einem Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanänderung stehen.

Das vorhandene Straßennetz ist für die äußere Erschließung des Vorhabens ausreichend leistungsfähig. Eine über das gesetzlich zulässige Maß hinausgehende Beeinträchtigung der Wohngebiete durch den Quell- und Zielverkehr des Warenhauses ist nicht zu erwarten.

Ein Beschluss des Stadtrates der Stadt Halle für die Verkehrsberuhigung der östlich der Trothaer Straße gelegenen Wohngebiete (und zwar unabhängig vom Vorhaben des Warenhauses) liegt bereits vor (Maßnahme: Sperrung der Einfahrt in die Hans-Dittmar-Straße aus nördlicher Richtung der Köthener Straße). Dieser Beschluss konnte bisher aufgrund der mit ihm verbundenen Bedingung (alternative Zufahrt zum S-Bahnhof Trotha über die Angerstraße) jedoch nicht umgesetzt werden.

Geschwindigkeitsbeschränkungen (30 km/h) bestehen bereits in größtmöglichem Umfang.

Abwägungsvorschlag:

Die Anregungen sind nicht flächennutzungsplanrelevant.

AUFLISTUNG DER BETEILIGTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND NACHBARGEMEINDEN

1. Träger öffentlicher Belange

Anschreiben vom 01.02.2001 bzw. 11.09.2002

Ord. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Abwägung ja / nein
01	Bundesanstalt für Arbeit, Arbeitsamt Halle	20.02.2001	nein
02	Bergamt Halle	07.03.2001	nein
03	Bundesvermögensamt Halle	27.02.2001	nein
04	Deutsche Telekom AG Technikniederlassung Magdeburg	19.04.2001 07.05.2001	ja nein
05	Energieversorgung Halle GmbH	05.03.2001	nein
06	Geologisches Landesamt	07.03.2001	nein
07	Hallesche Wasser und Abwasser GmbH Abwasser	05.03.2001/ 23.10.2002	nein
08	Hallesche Wasser und Abwasser GmbH Wasser	05.03.2001	nein
09	Handwerkskammer Halle	15.02.2001	nein
10	HAVAG	02.02.2001/ 02.10.2002	nein
11	Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau	09.03.2001/ 25.10.2002	ja
12	Katasteramt Halle	08.03.2001	nein
Ord. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Abwägung ja / nein

13	Landesamt für Archäologie Landesmuseum für Vorgeschichte Sachsen-Anhalt	20.02.2001/ 25.09.2002	nein
14	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt	27.02.2001/ 24.10.2002	nein
15	Landesamt für Straßenbau Sachsen-Anhalt	19.02.2001/ 15.10.2002	nein
16	Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt	09.03.2001/ 15.10.2002	nein
17	Landkreis Saalkreis	20.02.2001	ja
18	MEAG Hauptverwaltung, jetzt: envia Mitteldeutsche Energie AG	13.03.2001/ 23.09.2002	nein
19	Polizeidirektion Halle Polizeiverwaltung Dezernat 21 (Gefahrenabwehrbehörde)	02.03.2001	nein
20	Regierungspräsidium Halle	14.03.2001/ 05.11.2002/ 15.11.2002/ 21.11.2002	ja
21	Staatliches Amt für Umweltschutz (jetzt RP Halle)	21.02.2001/ 19.04.2001	ja
22	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Halle	22.02.2002	nein
23	Stadtwirtschaft GmbH Halle	05.03.2001	nein
24	Straßenbauamt Halle	27.02.2001	nein
25	Wehrbereichsverwaltung VII	26.02.2001	nein

2. Beteiligte Nachbargemeinden

Anschreiben vom 01.02.2001

Ord. Nr.:	VWG/Gemeinde	Schreiben vom	Abwägung ja / nein
01	Verwaltungsgemeinschaft „Götschetal-Petersberg“	ohne	
02	Verwaltungsgemeinschaft „Wettin“	05.03.2001	nein
03	Verwaltungsgemeinschaft „Nördlicher Saalkreis“		
a	• Stadt Löbejün	01.03.2001	nein
b	• Gemeinde Domnitz	20.02.2001	nein
c	• Gemeinde Plötz	20.03.2001	nein
04	Gemeinde Brachwitz	ohne	
05	Gemeinde Gutenberg	ohne	
06	Gemeinde Morl	ohne	
07	Gemeinde Sennewitz	22.03.2001	nein
08	Gemeinde Teicha	ohne	

TEIL II ÄNDERUNG

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 7 „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel in Trotha“

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. 7 „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel in Trotha“

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 letzte Änderung wurde mit Verfügung des Regierungspräsidiums Halle vom 11.09.2002, Az.: 25-21101-5.Ä/02, genehmigt und mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle vom 18.09.2002 wirksam.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden berücksichtigt.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Inhalt der Änderung

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegt im Stadtteil Trotha des Stadtbezirkes Halle-Nord in dem Gewerbedreieck zwischen Magdeburger Chaussee und Brachwitzer Straße.

In dem o. g. Bereich zwischen Magdeburger Chaussee und Brachwitzer Straße wird statt gewerblicher Baufläche eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

3. Darstellung im genehmigten Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan wird die von der Änderung betroffene zwischen der Magdeburger Chaussee und der Brachwitzer Straße liegende Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Sie ist Bestandteil des Gewerbe- und Industriegebietes Trotha.

Als Ziele der Stadtplanung für dieses Gewerbegebiet Trotha wurden im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan unter anderem formuliert:

- die Bestandssicherung als gewerbliche Baufläche und das weitere Vorantreiben der Entwicklung dieses überwiegend bereits seit langer Zeit gewerblich genutzten Gebietes für ein breites Nutzungsspektrum aus produzierendem und verarbeitendem Gewerbe, Handel und Dienstleistung, jedoch unter Ausschluss von Lebensmittelmärkten, die mit dem Versorgungszentrum in der Ortslage Trotha konkurrieren würden,
- Wert zu legen auf eine befriedigende Gestaltung und Bebauung insbesondere an der Magdeburger Chaussee aufgrund der Lage des Gebietes am nördlichen Stadteingang, dem dadurch Rechnung getragen werden sollte, dass hier vorrangig solche Unternehmen platziert werden, die nach Nutzung und baulicher Gestaltung höhere gestalterische Ansprüche stellen bzw. diesen genügen.

Bei der Fläche handelt es sich um eine Brachfläche. Die noch vereinzelt auf dem

Grundstück stehenden und bisher vom Abriss verschonten Gebäude werden nicht mehr genutzt.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Grundstückes wurden in den letzten Jahren östlich der Magdeburger Chaussee auf den gewerblich genutzten ehemaligen Flächen des Kraftverkehrs (HKS) u.a. ein Baumarkt (z.Z. TOOM), eine Tankstelle und ein McDonalds-Schnellrestaurant errichtet.

4. Erfordernis der Änderung

Die BADENIABAU GmbH hatte den Antrag an die Stadt gestellt, als Vorhabenträger in dem Gewerbegebiet Trotha an der Magdeburger Chaussee ein SB-Warenhaus als großflächige Einzelhandelseinrichtung zu errichten. Diese Entwicklung steht den bisher im FNP dargestellten und im Erläuterungsbericht genannten Zielen entgegen.

Mit der Darstellung einer gewerblichen Baufläche für das bis dahin gewerblich genutzte Gebiet sollte der Rahmen für dessen künftige Entwicklung vorgegeben werden.

Neben der Ausweisung neuer Gewerbegebiete ist die intensivere bzw. Wiedernutzung von Brachflächen in den bereits bestehenden Gewerbegebieten ein wichtiges Planungsziel der Stadt Halle. In den exponierten Lagen, d. h. also z. B. in den Stadteingangsbereichen von Halle, soll dies mit einer städtebaulichen Aufwertung verbunden sein.

Die Entwicklung nahm einen etwas anderen Weg. Einzelhandelsbetriebe, insbesondere Fachmärkte mit nichtinnenstadtrelevanten Sortimenten, drängten in diese ursprünglich dem produzierendem und verarbeitendem Gewerbe vorbehaltenen Gebiete (siehe z.B. Baumarkt an der Magdeburger Chaussee). In einigen Fällen nutzten auch vor allem Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche unterhalb der Grenze der Großflächigkeit den rechtlichen Spielraum des § 34 BauGB, um in Gewerbegebieten an verkehrlich gut erreichbaren Standorten Fuß zu fassen. Dies ist zum Teil 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.

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 noch einen rechnerisch ermittelten 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 dem laut Zentrenkonzept im genehmigten FNP festgelegten Nahversorgungszentrum (C-Zentrum) in Trotha zu realisieren. Dieses Zentrum lässt sich aber an dem geplanten Standort aus Gründen, die die Stadt nicht zu vertreten hat, nicht umsetzen. Der Vorhabenträger für das SB-Warenhaus BADENIABAU hat Verhandlungen mit den Eigentümern der Flächen dort und an einem anderen Standort, dem Gelände des ehemaligen TTW-Baumarkt in der Köthener Straße mit dem Ziel geführt, das SB-Warenhaus an diesen Standorten zu errichten. Diese Verhandlungen sind gescheitert.

Als Alternativstandort für das SB-Warenhaus wurde deshalb von dem Vorhabenträger der Standort an der Magdeburger Chaussee, ca. 500 m von der nächstgelegenen Wohnbebauung (Wohnstadt Nord) entfernt, gewählt.

Im Interesse der auch von den Einwohnern des Stadtteils Trotha eingeforderten quantitativen und qualitativen Verbesserung des Angebotes an Waren und Dienstleistungen in dem Stadtteil und darüber hinaus im Stadtbezirk Halle-Nord wurde seitens der Stadt dem Antrag stattgegeben, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um auf einem Grundstück zwischen der Magdeburger Chaussee und der Brachwitzer Straße ein SB-Warenhaus mit 5100 m² Verkaufsfläche (darunter ein Getränkefachmarkt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche sowie ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen mit insgesamt ca. 300 m² Verkaufsfläche) zu errichten, der der Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung dient.

Zusätzlich erhofft man sich mit der Nachnutzung einer Brache durch die Ansiedlung des Einzelhandelsbetriebes die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und einen Anstoß für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe in dem mit Brachflächen durchsetzten Bestandsgebiet.

Gemäß § 11 (3) BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in dafür festgesetzten Sondergebieten zulässig. In dem aufzustellenden Bebauungsplan wird deshalb für den Bereich des SB-Warenhauses als zulässige Art der Nutzung im Unterschied zur Darstellung einer gewerblichen Baufläche im genehmigten FNP ein Sondergebiet festgesetzt.

Da Art und Größe dieser Veränderung die Grundzüge der Planung berühren, kann der Bebauungsplan mit seinen geplanten Festsetzungen nicht mehr als im Rahmen des Entwicklungsgebotes nach § 8 (2) BauGB aus dem FNP entwickelt angesehen werden. Folglich muss der FNP u. a. als Voraussetzung für die spätere Rechtskräftigkeit des B-Planes geändert werden. 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. Hallescher-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 eine flexible Handhabung des Zentrenkonzeptes, die ständige Beobachtung der Entwicklungen und die Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen erfordern.

Diese Rahmenbedingungen haben sich nun in den letzten Jahren deutlich verändert. Die Probleme der schrumpfenden Stadt - u.a. anhaltender Einwohnerrückgang, 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 Anpassung des Konzeptes der städtischen Zentren an diese aktuellen Gegebenheiten. In diesem Zusammenhang steht man auch vor der Beantwortung der Frage, wer in diesem veränderten Umfeld eigentlich der Träger der Nahversorgung ist und künftig sein soll. Nach dem Wegbrechen der kleinen Ladengeschäfte in den Wohngebieten sind es gegenwärtig die in der Fläche pro Einrichtung immer mehr expandierenden Lebensmittelmärkte, die diese Funktion übernehmen.

In einer frühen Phase in dem Prozess der Neufassung des Zentrenkonzeptes wurde die Stadt mit Anträgen für drei großflächige Einzelhandelsvorhaben - Trotha, Dessauer Platz und 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:

- Es gibt weniger, dafür aber immer größere Einzelhandelsbetriebe.
- 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 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 begrenzten Warensortiment besetzt, die nicht allen Versorgungsansprüchen gerecht werden.
- Vollversorger streben immer größere Verkaufsflächen an, um die erforderliche und seitens der Verbraucher erwartete Sortimentstiefe und -breite anbieten zu können. Neue Lebensmittel-Supermärkte und auch die Discounters überschreiten in der Regel die als Grenze der Großflächigkeit in der Praxis der Rechtsprechung genannten 700 m² Verkaufsfläche deutlich. 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 Standorte einer Bewertung unterzogen. Im Ergebnis wird unter Berücksichtigung der möglichen Auswirkungen insbesondere für die noch vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen in den Kerneinzugsbereichen empfohlen, die Standorte Trotha und Dessauer Platz nicht zu realisieren. Dem Standort Merseburger Straße wurde eine größere Verträglichkeit attestiert, da er über ein hohes Bevölkerungspotenzial im Nahbereich verfügt. Als negativ wurde bewertet, dass der Standort des EDEKA-Marktes an der oberen Leipziger Straße, für den der Standort Merseburger Straße in gewisser Weise der Ersatz ist, im Zuge der Umbaumaßnahmen am Riebeckplatz aufgegeben werden soll. Dies würde u. a. zu einer Verschlechterung der Nahversorgung im Standortumfeld führen.

Im Zuge der Neufassung des Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle werden diese drei Standorte berücksichtigt. Die Stadt reagiert damit auf die bereits genannten strukturellen Veränderungen im Einzelhandel und vor allem im Bereich der Nahversorgung.

Nach einem ersten Vorschlag soll der Standort Merseburger Straße aufgrund seiner integrierten Lage Teil eines städtischen Zentrums sein, während die beiden Standorte Dessauer Platz und Trotha als ergänzend zu den Zentren fungierende großflächige Einzelhandelsstandorte zur Versorgung der Einwohner der Stadt sowohl insgesamt als auch im nördlichen Stadtbereich betrachtet werden.

Im Ausgleich zu dieser Neuaufnahme von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel in den FNP sollen im Zuge der Neubewertung der städtischen Zentren Sonderbauflächen reduziert werden. Dies wird in Büschdorf der Fall sein und in Trotha. In Trotha erfolgt diese Änderung im Nachgang der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für einen nicht zur Realisierung gekommenen Vorhaben- und Erschließungsplan für ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben.

6. Auswirkungen der Änderung des FNP in Trotha auf das Zentrenkonzept

Gemäß dem im FNP von 1998 enthaltenen Zentrenkonzept sollte im Stadtteil Trotha in dem überwiegend gewerblich genutzten Dreieck zwischen Köthener Straße, Trothaer Straße und der Straße An der Saalebahn ein C-Zentrum entwickelt werden, in das auch die Fläche an der Trothaer Straße /Ecke Oppiner Straße einbezogen werden sollte, auf der ein Vorhabenträger ein Wohn- und Geschäftshaus im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes errichten wollte. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich, in dem das Vorhaben entstehen sollte, als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dar.

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.

In dem Gutachten der GMA für die Stadt Halle vom November 2002 nahm das Thema Entwicklung von Stadtteilzentren einen breiten Raum ein.

Die Empfehlungen des Gutachters zur Entwicklung von Zentren wurden einer ersten Bewertung unterzogen. Daraus abgeleitet wird seitens der Verwaltung ein Vorschlag für eine Neufassung des Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle erarbeitet werden, das dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

Schon jetzt ist vorhersehbar, dass nicht alle von den Gutachtern als städtische Zentren im Bestand anerkannten Standorte bleiben und Aufnahme in das Zentrenkonzept

finden werden. Die GMA hatte bereits selbst eingeschätzt, dass nicht alle derzeit festgestellten Zentren, vor allem die kleineren Nahversorgungszentren (D-Zentren), 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 geplante C-Zentrum und derzeitige D-Zentrum in Trotha an der Köthener Straße gehört zu den Zentren, denen keine Überlebensfähigkeit attestiert wurde.

Das Zentrum in Trotha hat sich nicht in dem Maße entwickelt wie geplant. Bedingt u. a. auch durch die stagnierende und geringfügig rückläufige Einwohnerzahl in Trotha blieb das Zentrum im Bereich der Endhaltestelle im Ansatz stecken und geht über eine Wirkung als Nahversorger für die umliegenden Wohngebiete nicht hinaus.

Das 1991 begonnene Aufstellungsverfahren für den Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 20 Trothaer Straße/Ecke Oppiner Straße konnte bis zum heutigen Tag nicht abgeschlossen werden. Die drastische Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der Trothaer Straße - 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 aller Grundstücke.

Im Nachgang der 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.

Gleichsam als Ersatz für dieses nicht zu realisierende Zentrum soll das SB-Warenhaus an der Magdeburger Chaussee ergänzend zu den vorhandenen Nahversorgungsstrukturen (dies sind in Trotha insbesondere die großen Lebensmittelmärkte von EDEKA in der Jupiterstraße und der PLUS-Markt in der Köthener Straße) im wesentlichen die Einwohner von Trotha, Seeben, Giebichenstein, Teilen des Paulusviertels und darüber hinaus Teilen des nördlichen Saalkreises mit Waren des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfes (im niedrigpreisigen Segment) versorgen.

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass ein SB-Warenhaus mit der dieser Betriebsform eigenen Sortimentsstruktur selbst nicht in Konkurrenz zum innerstädtischen Einzelhandel tritt. Begrenzte negative Auswirkungen auf das A-Zentrum Innenstadt sind laut Gutachter jedoch aufgrund des Agglomerationseffektes des SB-Warenhauses mit den bereits vorhandenen Fachmärkten in Trotha nicht auszuschließen.

Da es sich bei diesen Fachmärkten aber ausschließlich um Einzelhandelsbetriebe mit gemeinhin als nichtinnenstadtrelevant bezeichneten Sortimenten handelt (Baumarkt, Teppichmarkt, Lebensmitteldiscounter, Tierfutter, Autoersatzteile, Möbel und Einrichtung), werden aus der Sicht der Stadt die im Gutachten erwähnten eventuellen begrenzten negativen Auswirkungen auf die Innenstadt als zu vernachlässigend eingestuft, zumal die erwähnte Agglomerationswirkung durch die ungünstige lagemäßige Verteilung der Einzelhandelsbetriebe an der Trothaer Straße und an der Magdeburger Chaussee nicht ausgeprägt ist.

Die Gutachter nennen die eventuellen negativen Auswirkungen auf die Innenstadt „begrenzt“, ohne sich auf eine Größenordnung festzulegen. Es ist davon auszugehen, dass diese negativen Auswirkungen weit unter denen liegen, die derzeit vom Saale-Park in Günthersdorf oder auch vom Halle-Center in Peißen ausgehen bzw. die künftig durch angekündigte Umbau- und Umstrukturierungsmaßnahmen in den genannten Einkaufszentren für die Innenstadt von Halle zu erwarten sind.

6.2 Auswirkungen auf den Einzelhandel

Laut Gutachten der GMA ist aufgrund der begrenzten Einwohnerzahl im näheren Umfeld des Standortes des SB-Warenhauses eine Umsatzverteilung zu Lasten bestehender Lebensmittelmärkte im Kerneinzugsbereich (= Verdrängungswettbewerb) zu erwarten. Die ermittelten Umsatzverteilungen in Höhe von 18 bis 20 % belegen, so die GMA, dass die Nahversorgermärkte im Kerneinzugsgebiet dabei deutlich negativ tangiert werden.

Nach gängiger Rechtspraxis ist eine Betroffenheit in der Regel dann gegeben, wenn plausibel dargelegt werden kann, dass es mindestens zu einem Kaufkraftabzug von ca. 10 % kommt.

Existenzgefährdende Wirkungen und damit negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Wirkungen sind laut GMA bei der ermittelten Umsatzverteilung im Zusammenhang mit dem SB-Warenhaus deshalb wahrscheinlich. Das heißt mit anderen Worten, dass Geschäftsveränderungen durch Umstrukturierungen (z. B. Vollversorger in Discounter) aber auch Geschäftsschließungen im Einzugsbereich des Vorhabens die Folge sein werden.

Durch die FNP-Änderung und die Darstellung einer Sonderbaufläche im FNP soll dennoch die Voraussetzung geschaffen werden, ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben an dem Standort an der Magdeburger Chaussee zu realisieren.

Der Einzugsbereich des Standortes Trotha geht weit über den Stadtteil Trotha hinaus. Für Einzelhandelseinrichtungen dieser Art rechnet man einen Einzugsbereich, bei dem von Pkw-Kunden Fahrzeiten von ca. 30 min akzeptiert werden.

Es wird davon ausgegangen, dass mit dem SB-Warenhaus der Kaufkraftabfluss aus der Stadt in das Umland eingeschränkt und darüber hinaus Kaufkraft zurückgewonnen werden kann. Die Stadt kommt damit ihrer oberzentralen Versorgungsfunktion nach.

Mit dieser Standortentscheidung wird einer Forderung der Einwohner nach einem qualitativ und quantitativ besseren Angebot Rechnung getragen, die sowohl in der Bürgerversammlung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung als auch bei späteren Stadtteilkonferenzen in Trotha deutlich zum Ausdruck kam. Die Bürger sind dafür sogar bereit, die etwas größere Entfernung zu der Einzelhandelseinrichtung in Kauf zu nehmen.

6.3 Verkehrliche Auswirkungen

Der Standort für das SB-Warenhaus liegt an einer städtischen Hauptverkehrsstraße, deren überregionale Bedeutung durch die Klassifizierung als Bundesstraße zum Ausdruck kommt.

Der Anschluss des Vorhabens an das öffentliche Straßennetz, einschließlich des Knotenpunktes (Magdeburger Chaussee / Brachwitzer Straße), ist ausreichend leistungsfähig, um das zu erwartende Kundenaufkommen aufzunehmen. Dies wurde in einem eigens in Verbindung mit dem Vorhaben erstellten Verkehrsgutsachten nachgewiesen.

Die Leistungsfähigkeitsgrenze der Trothaer Straße wird normalwerktags in stadteinwärtiger Fahrtrichtung in der morgendlichen Verkehrsspitzenzeit überschritten. Diese Zeit wird für das Kundenverkehrsaufkommen des SB-Warenhauses jedoch für kaum bedeutend eingestuft.

Der Standort ist somit für das Vorhaben hinsichtlich der Funktion des Straßennetzes sowohl für den innerstädtischen als auch den regionalen Verkehr als geeignet einzuschätzen und entspricht der bisherigen städtischen Entwicklung.

Erreichbar ist der Standort mit dem ÖPNV (Busanbindung) ausgehend von der Endhaltestelle in Trotha. Er wird derzeit durch die Buslinie Nr. 35 der HAVAG direkt erschlossen. Die Bushaltestelle in der Brachwitzer Straße wird sich an der Zufahrt zum Grundstück befinden.

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben ist es vorgesehen, die Erschließung des Bauvorhabens für den nichtmotorisierten und öffentlichen Verkehr zu verbessern, z. B. durch den mit dem Projekt verbundenen Ausbau von Geh- und Radwegen in Verantwortung des Vorhabenträgers zur Verbesserung der Erreichbarkeit und zur Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger und Fahrradfahrer.

Im Gespräch ist darüber hinaus der Einsatz eines vom künftigen Betreiber des SB-Warenhauses zugesagten und in einem Vertrag mit der Stadt zu sichernden Bus-Shuttlevorhabens von Trotha bis zum SB-Warenhaus.

6.4 Weitere Auswirkungen

In einem Schallgutachten wurde ermittelt, dass durch den Betrieb des SB-Warenhauses Beeinträchtigungen für die wenigen in der Nachbarschaft vorhandenen Wohngebäude zu erwarten sind. Diese Beeinträchtigungen entstehen durch den Anlieferverkehr und lassen sich durch eine Regelung der Anlieferzeiten und die Beschränkung der Zufahrt ausschließlich über die Binnenhafenstraße/Brachwitzer Straße regeln.

7. Flächenbilanz der Änderung des Flächennutzungsplanes

Änderung **gewerbliche Baufläche in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“**

Flächenbilanz:

ca. 2,1 ha	gewerbliche Baufläche	Abgang
ca. 2,1 ha	Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“	Zugang

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

