

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 75.1 Dessauer Platz, SB-Warenhaus

Abwägungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für das gesamte Plangebiet (Bebauungsplan Nr. 75) mit ca. 8 ha wurde am 19. September 2001 gefasst. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 75.1 Dessauer Platz, SB-Warenhaus wird die planungsrechtliche Sicherung zunächst auf den Teilbereich beschränkt, für den konkret Bauvorhaben beabsichtigt sind mit entsprechendem Regelungsbedarf, sowohl hinsichtlich des Vorhabens wie der Sicherstellung des Konzeptes für das Gesamtgebiet. Am 26. März 2003 fasste der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) den Beschluss zur öffentlichen Auslegung für den Bebauungsplan Nr. 75.1 und am 25. August 2004 den Satzungsbeschluss. Für den im Parallelverfahren geänderten Flächennutzungsplan (Ifd. Nr. 6) wurde der Änderungsbeschluss am 26. Januar 2005 gefasst. Als Folge eines Rechtsstreits zur Flächennutzungsplanänderung wurde die Änderung erst mit Verfügung des Landesverwaltungsamtes vom 29. März 2007 genehmigt und ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) vom 23. Mai 2007 wirksam. Wegen des Rechtsstreits konnte der Bebauungsplan bis dahin nicht in Kraft treten. Aufgrund der letzten Modifikation des Baugesetzbuches ist es nun erforderlich, eine Umweltprüfung durchzuführen.

Das Plangebiet liegt an bedeutsamer Stelle zwischen der kompakt bebauten Innenstadt und den überwiegend von Eigenheimbebauung geprägten nordöstlichen Stadtvierteln. Es ist Schnittpunkt wichtiger städtischer, regionaler und überregionaler Verkehrsverbindungen. Eine bestimmte Entwicklungstendenz ist z. Z. nicht erkennbar. Städtebauliches Ziel sind die Aufwertung des Gebietes durch eine dem Standort am Stadteingang angemessene Bebauung sowie die Erweiterung des überwiegend gewerblich geprägten Nutzungsspektrums. Mit dem geplanten Neubau eines SB-Warenhauses soll dies erreicht werden und damit ein Anstoß für die weitere Entwicklung des Gebietes gegeben werden.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat am 27. August 2008 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 75.1 bestätigt und ihn zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 28. August 2008 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 10. Oktober 2008 aufgefordert. Es wurden dabei alle Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden beteiligt, die bei den vorangegangenen Planungsschritten beteiligt worden. Im Rahmen dieser erneuten Beteiligung haben sich u. a. die Gemeinden Braschwitz und Peißen nicht geäußert. In ihren Stellungnahmen im Jahr 2003 hatten sich beide Gemeinden gegen die Planung ausgesprochen. Die Gemeinde Peißen hatte darüber hinaus eine Untersuchung der künftigen Verkehrsqualität gefordert. Diese Stellungnahmen hat der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) am 25. August 2004 abgewogen. Diese Abwägung wird jetzt bestätigt. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 75.1 mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom 18. September 2008 bis zum 21. Oktober 2008 in der Stadtverwaltung Halle öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 10. September 2008 erfolgt.

Diese Vorlage enthält die Beschlussvorschläge zu den abwägungsrelevanten Anregungen, die bei der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit eingegangen sind. Im Rahmen der Beteiligung sind von der IHK Halle-Dessau, der City Gemeinschaft Halle e. V. und dem Verband der Kaufleute Sachsen-Anhalt e. V. der Planung im Grundsatz entgegenstehende Belange geäußert worden.

Die Familienverträglichkeitsprüfung der Planung wurde durchgeführt. Im Ergebnis der Prüfung wird das Vorhaben als familienverträglich beurteilt.

BEBAUUNGSPLAN NR. 75.1
Dessauer Platz, SB-Warenhaus

ABWÄGUNGSBESCHLUSS

INHALTSVERZEICHNIS

1	STAND DES VERFAHRENS.....	1
2	ABWÄGUNG	2
2.1	Stellungnahmen, über die eine Abwägung nicht erforderlich ist	2
2.2	Abwägung von Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und von weiteren Anregungen	3

Anlagen:

Auflistung der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
Nachbargemeinden und weiterer Beteiligter bzw. der öffentlichen Anregungen

1 Stand des Verfahrens

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 75 Dessauer Platz wurde vom Stadtrat der Stadt Halle (Saale) am 19. September 2001 gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 14. November 2001 bis 27. November 2001 durchgeführt worden. Mit Schreiben vom 8. November 2001 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 75.1 Dessauer Platz, SB-Warenhaus wird die planungsrechtliche Sicherung zunächst auf den Teilbereich beschränkt, für den konkret Bauvorhaben beabsichtigt sind mit entsprechendem Regelungsbedarf, sowohl hinsichtlich des Vorhabens wie der Sicherstellung des Konzeptes für das Gesamtgebiet.

Am 26. März 2003 fasste der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) den Beschluss zur öffentlichen Auslegung für den Bebauungsplan Nr. 75.1 und am 25. August 2004 den Satzungsbeschluss. Für den im Parallelverfahren geänderten Flächennutzungsplan (Ifd. Nr. 6) wurde der Änderungsbeschluss am 26. Januar 2005 gefasst.

Als Folge eines Rechtsstreits zur Flächennutzungsplanänderung wurde die Änderung erst mit Verfügung des Landesverwaltungsamtes vom 29. März 2007 genehmigt und ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) vom 23. Mai 2007 wirksam. Wegen des Rechtsstreits konnte der Bebauungsplan bis dahin nicht in Kraft treten. Aufgrund der letzten Modifikation des Baugesetzbuches ist es nun erforderlich, eine Umweltprüfung durchzuführen.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat am 27. August 2008 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 75.1 bestätigt und ihn zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 BauGB mit Schreiben vom 28. August 2008 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 10. Oktober 2008 aufgefordert und über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt. Es wurden dabei alle Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden beteiligt, die bei den vorangegangenen Planungsschritten beteiligt worden. Im Rahmen dieser erneuten Beteiligung haben sich u. a. die Gemeinden Braschwitz und Peißen nicht geäußert. In ihren Stellungnahmen im Jahr 2003 hatten sich beide Gemeinden gegen die Planung ausgesprochen. Die Gemeinde Peißen hatte darüber hinaus eine Untersuchung der künftigen Verkehrsqualität gefordert. Diese Stellungnahmen hat der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) am 25. August 2004 abgewogen. Diese Abwägung wird jetzt bestätigt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 75.1 mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom 18. September 2008 bis zum 21. Oktober 2008 in der Stadtverwaltung Halle öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 10. September 2008 erfolgt.

Diese Vorlage enthält die Beschlussvorschläge zu den abwägungsrelevanten Anregungen, die bei der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit eingegangen sind.

2 Abwägung

2.1 Stellungnahmen, über die eine Abwägung nicht erforderlich ist

2.1.1 Nachfolgende Beteiligte haben keine Stellungnahme abgegeben

- a) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
 - Handwerkskammer Halle (Saale)

- b) Nachbargemeinden
 - Gemeinde Braschwitz, Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Östlicher Saalkreis
 - Gemeinde Peißen, Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Östlicher Saalkreis
 - Verwaltungsgemeinschaft Östlicher Saalkreis

- c) weitere Beteiligte/öffentliche Anregungen
 - Hermes Objekt
 - Aral Tankstelle
 - Carglass GmbH
 - LEX Autovermietung – Containerdienst, Umzüge
 - Seidensticker & Sohn – Kohle, Heizöl und Schrott
 - PS Union GmbH – Filiale AH am Wasserturm
 - Klinkhammer – Fördertechnik, Lasern und Baugruppen
 - ROFUPA Rolladen-Fußboden-Parkett GmbH

2.1.2 Stellungnahmen, über die eine Abwägung nicht erforderlich ist, da sie keine abwägungsrelevanten Anregungen enthalten

- a) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
 - Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vom 12.09.2008
 - DB Services Immobilien GmbH vom 10.11.2008
 - Hallesche Wasser- und Abwasser GmbH vom 08.10.2008
 - Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 08.10.2008
 - Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 09.09.2008
 - Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt vom 18.09.2008
 - Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt vom 12.09.2008
 - Landesbetrieb Bau, NL Süd vom 10.11.2008
 - Landkreis Saalekreis vom 29.09.2008
 - Landesverwaltungsamt, Referat 307 – Verkehrswesen vom 15.09.2008
 - Regionale Planungsgemeinschaft Halle vom 26.09.2008

- b) Nachbargemeinden
 - Gemeinde Oppin, Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Östlicher Saalkreis vom 10.09.2008

- c) weitere Beteiligte/öffentliche Anregungen
 - Diesbezügliche Stellungnahmen liegen nicht vor.

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 unter Punkt 2.2 aufgeführten Stellungnahmen über die abwägungsrelevanten Anregungen hinaus gegebenen Hinweise, die - soweit erforderlich - in die Begründung übernommen wurden.

2.2 Abwägung von Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und von weiteren Anregungen

2.2.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

2.2.1.1 Stellungnahme der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH vom 07.10.2008

„Im Planbereich befinden sich bzw. dem Planbereich nähern sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom, Bereich, Bereich Technik Breitband & Festnetz. ... Die Rechte und das Eigentum der Deutschen Telekom werden durch die geplante Maßnahme berührt.“

Erläuterung:

Die unterirdischen Telekommunikationslinien wurden nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen. Da es sich um bestehende Telekommunikationsleitungen handelt, besteht kein planungsrechtliches Sicherungserfordernis.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

2.2.1.2 Stellungnahme der EVH GmbH vom 16.09.2008

„Entlang der Planungsgrenzen befinden sich Mittelspannungsleitungen der EVH. Diese Leitungen dürfen nicht überbaut werden.“

Erläuterung:

Die in Betrieb befindlichen Mittelspannungsleitungen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen. Da sie zwar unmittelbar angrenzend aber außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans verlaufen, sind im Bebauungsplan keine Regelungen erforderlich.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

„Sollten Umverlegungen unserer vorhandenen Kabel erforderlich werden, so sind diese Kosten vom Verursacher zu tragen.“

Erläuterung:

Gegebenenfalls erforderliche Leitungsumverlegungen sind privatrechtlich zwischen der EVH GmbH und dem Vorhabenträger zu regeln.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

„Bei Baumpflanzungen ist die Zusatzvereinbarung zum „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zwischen der Stadt Halle und der EVH GmbH zu beachten.“

Erläuterung:

Die präzisen Baumstandorte werden im Rahmen der Objektplanung für die Freianlagen bzw. bei straßenbegleitenden Baumpflanzungen im Rahmen der Objektplanung für die Erschließungsanlagen festgelegt. In diesem Zusammenhang ist das genannte Merkblatt zu beachten. Für die Planinhalte des Bebauungsplans ist es nicht relevant.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

„Die Beleuchtungsanlage im Planbereich wird nicht durch die EVH GmbH gewartet, da sie nicht im Eigentum der Stadt ist.“

Erläuterung:

Der Hinweis zu den Eigentumsverhältnissen der Straßenbeleuchtung im Plangebiet hat keine Bedeutung für die Planinhalte des Bebauungsplans.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

2.2.1.3 Stellungnahme der HAVAG vom 16.09.2008

„Die HAVAG bestätigt die Anregungen aus der Stellungnahme vom 28.04.2003. Darin hatte sie festgestellt, dass die Prüfung der Planunterlagen ergeben hat, dass entsprechend der gutachterlichen Untersuchung eine Optimierung der Phasenprogramme an der LSA vorgesehen ist. Die HAVAG stellte mit damaligem Schreiben die Forderung, dass es dadurch zu keiner Beeinträchtigung und Verschlechterung des Straßenbahnbetriebes kommt. Es wurde weiter darauf aufmerksam gemacht, dass die Lichtsignalanlagen auf dem Streckenabschnitt Steintor – Frohe Zukunft im Rahmen von Beschleunigungsmaßnahmen erst im Jahr 2002 optimiert wurden und dass zu verhindern ist, dass durch eventuelle Rückstaus der Kfz die Gleisüberfahrt von der Äußeren Hordorfer Straße in die Paracelsusstraße durch Fahrzeuge zugestellt wird.“

Erläuterung:

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

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregung wurde somit bereits im Rahmen des bisherigen Verfahrens berücksichtigt.

2.2.1.4 Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau vom 09.10.2008

„Die Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau lehnt die Errichtung eines Einzelhandelsstandortes mit 6.800 m² Verkaufsfläche am Dessauer Platz nach wie vor ab. Insbesondere das SB-Warenhaus mit 3.800 m² Verkaufsfläche sowie die laut B-Plan zulässigen 2.200 m² Verkaufsfläche für Fachmärkte mit zum Teil zentrenrelevanten Sortimenten gefährden zentrale Versorgungsbereiche und die Entwicklung der Innenstadt (vergleiche Positionspapier der City-Gemeinschaft Halle e.V.). Dieses Vorhaben ist mit Zielen und Grundsätzen der Raumordnung unvereinbar, schadet der städtebaulichen Entwicklung und verschärft verkehrliche Probleme der Stadt.

Das Vorhaben widerspricht Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Gemäß dem derzeit gültigen Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt unterliegt die Ausweisung von Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels klaren Kriterien. Laut Ziel der Landesplanung (Ziel 3.2.8.) ist die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden.

Weiter heißt es im Landesentwicklungsplan unter dem Punkt 3.2.8.: Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte sollen:

- (1) mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,*
- (2) städtebaulich integriert werden,*
- (3) eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,*
- (4) mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen erschlossen sein oder zeitgleich erschlossen werden,*
- (5) durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.*

Im 1. Entwurf des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt 2010 vom 22.07.2008 wird dieser bisherige Grundsatz der Landesentwicklung zu einem Ziel der Raumordnung und ist somit als verbindliche Vorgabe der Raumordnung anzusehen. Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Laut § 3 Abs. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) stellen in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sonstige Erfordernisse der Raumordnung dar, welche gemäß § 4 Abs. 2 ROG bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen sind. Die Realisierung des Vorhabens steht daher nicht im Einklang mit Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.“

Erläuterung:

Die obere Landesplanungsbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 9.10.2008 festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 75.1 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist und dass die Planung nicht im Widerspruch zu den Erfordernissen der Raumordnung steht. Im Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt wird als ein Ziel der Raumordnung formuliert, dass Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden sind. Die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Oberzentrum Halle steht also nicht im Widerspruch zu diesem Ziel.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle erhebt in ihrer Stellungnahme vom 26.09.2008 ebenfalls keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

Die unter Pkt. 3.2.8 des Landesentwicklungsplans genannten Voraussetzungen für großflächige Einzelhandelsvorhaben sind im Übrigen im Wesentlichen erfüllt. Zu diesem Ergebnis kommt auch das Verwaltungsgericht Halle in seinem Urteil vom 23.01.2007 (Az: 2 A 207/05 HAL) im Zusammenhang mit dem Genehmigungsverfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale), das die Ausweisung eines

Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel analog zum Bebauungsplan Nr. 75.1 vorsieht, indem es feststellt:

„Angesichts der geringen Größe des Plangebiets wird der Verflechtungsbereich des Oberzentrums Halle nicht überschritten. Die Lage innerhalb eines Gewerbegebietes in Innenstadtnähe ist als städtebaulich integriert anzusehen. Eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung ist – wie oben dargelegt – auch unter Berücksichtigung der eingeholten Gutachten nicht zu befürchten. Der Standort ist mit Straßen- und S-Bahn erreichbar, Rad- und Fußwege sind z. T. vorhanden bzw. werden z. T. neu angelegt. Schließlich ist nicht ersichtlich, dass das geplante Vorhaben angesichts der Insellage des Plangebietes inmitten von mehrspurigen Straßen zu unerträglichen Belastungen der Wohngebiete durch Kunden- und Lieferverkehr führt.“

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

„Das beabsichtigte Vorhaben ist nicht Bestandteil des städtischen Zentrenkonzeptes. Nachdem bereits mit dem Bau des großflächigen Handelsstandortes in Trotha ein im Konzept nicht vorgesehener Standort begründet wurde, soll dies nun wiederholt werden. Scheinbar besitzt das Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) keine Gültigkeit mehr. Ein diesbezüglicher Aufhebungsbeschluss des Stadtrates ist uns allerdings nicht bekannt.

Laut B-Plan sind neben dem SB-Warenhaus mit 3.800 m² weitere 2.200 m² für Fachmärkte mit zum Teil zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Neben einem Lebensmitteldiscounter mit 800 m² Verkaufsfläche, einem Bekleidungsfachmarkt mit 250 m² Verkaufsfläche, einem Drogeriemarkt mit 250 m² Verkaufsfläche und einem Zoofachmarkt sind keine weiteren zentrenrelevanten Sortimente zulässig. Der Zoofachmarkt verfügt gegenwärtig über eine Verkaufsfläche von rund 600 m². Der B-Plan trifft keine Aussagen zur Differenz dieser Flächen und den möglichen 2.200 m². An dieser Stelle besteht Erörterungsbedarf.

Vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung in Bezug auf die Bedeutung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten für die Steuerung der städtebaulichen Einzelhandelsentwicklung gemäß § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch ist das eine aus Sicht der Wirtschaft sehr bedenkliche Entwicklung. Die rechtliche Bindungswirkung eines offensichtlich von der Kommune mehrfach nicht befolgten Zentrenkonzeptes darf bezweifelt werden. Somit könnte es künftig schwer werden, nicht gewünschte Einzelhandelsentwicklungen in der Stadt zu unterbinden.“

Erläuterung:

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat am 26.05.2004 die „Neufassung des Konzeptes der städtischen Zentren für die Stadt Halle (Saale)“ beschlossen. Danach sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen grundsätzlich nur in den beschlossenen Zentrenbereichen zulässig sein. Somit dient das beschlossene Zentrenkonzept der gezielten Lenkung von Investitionen zur Stärkung der festgelegten Zentren.

Entgegen der Darstellung der IHK Halle-Dessau ist das Plangebiet darin als geplanter großflächiger Einzelhandelsstandort mit Schwerpunkt im Lebensmittelbereich aufgeführt. Im Konzept wird dargestellt, dass die großflächigen Einzelhandelsbetriebe in dezentralen Lagen das gesamtstädtische Versorgungsangebot ergänzen und darüber hinaus ein Angebot für das Umland darstellen.

Die Aufzählung der im Plangebiet zulässigen zentrenrelevanten Sortimente in der Stellungnahme der IHK ist nicht vollständig, da auch Getränkemärkte zulässig sind.

Zur Differenz zwischen den explizit in der Festsetzung 1.1.1 genannten Einzelhandelsnutzungen und den möglichen 2.200 m² Verkaufsfläche (6.800 m² insgesamt – max. 3.800 m² SB-Warenhaus – max. 800 m² Lebensmittelmarkt = 2.200 m²) ist festzustellen, dass hier - wie auch in Festsetzung 1.1.1 auch formuliert – auch nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen zulässig sind. Die textliche Festsetzung lässt außerdem die Möglichkeit zu, dass sich Zoofachmarkt oder Getränkemarkt erweitern.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

„Ein gemeinsam von Stadt und IHK in Auftrag gegebenes Gutachten bei der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung) aus dem Jahr 2002 gelangte zu dem Ergebnis, dass der Standort Hermes-Areal für großflächigen Einzelhandel ungeeignet ist. An anderen als geeignet eingestuften Standorten wie der Merseburger Straße hat sich leider bis heute keine Entwicklung vollzogen.

In der Stadt Halle besteht keine quantitative Unterversorgung mit Verkaufsfläche, vielmehr besteht bereits jetzt zu viel Verkaufsfläche und das oft an den städtebaulich falschen Standorten. Eine diesbezügliche Übersicht bietet die Analyse „Lebensmitteleinzelhandel Halle (Saale)“ der Wirtschaftsförderung Halle aus dem Jahr 2001.

Die Einwohnerzahl der Stadt Halle ist seit 1990 um 24 Prozent gesunken und wird laut der 4. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt bis 2020 um weitere 18 Prozent auf dann rund 195.000 Einwohner absinken. Gleichzeitig ist die Verkaufsfläche in Halle laut IHK-Handelsatlas zwischen 1999 und 2006 um 13 Prozent angestiegen. Die Kaufkraft stagniert bei etwa 87 Prozent des Bundesdurchschnitts. Zukünftig muss also mehr Verkaufsfläche mit weniger Einwohnern wirtschaftlich betrieben werden – ein Verdrängungswettbewerb. Diese Entwicklung bedroht die verbrauchernahe Versorgung sowie den Innenstadthandel, und somit die städtebauliche Entwicklung der Stadt.

Im Fachgutachten aus dem Jahr 2002 wurde festgestellt, dass der Standort Hermes-Areal ein Zufallsstandort ohne Bezug zu gewachsenen Einkaufslagen darstellt und ungeeignet ist. Man ging damals von einem Einwohnereinzugsbereich von 28.000 Personen mit einem Kaufkraftpotential von 60 Millionen Euro aus. Für das SB-Warenhaus wurde ein Umsatz von 11 Millionen Euro prognostiziert, davon 9 Millionen Euro im Nahrungs- und Genussmittelbereich und 2 Millionen Euro im Nonfood-Sortiment. Es wurden Umsatzumverteilungseffekte von 12 bis 15 Prozent ermittelt und somit die städtebauliche Unverträglichkeit nachgewiesen.“

Erläuterung:

Der Standort ist entgegen der im Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Erfurt (GMA) aus dem Jahr 2002 vertretenen Auffassung für den großflächigen Einzelhandel geeignet. Die bestehenden Defizite hinsichtlich der Verkehrserschließung wurden bei der Planung berücksichtigt, indem Anpassungen der äußeren und inneren Erschließung konzipiert wurden. Damit und mit der Neuordnung und Begrünung der Verkehrsanlagen wird auch die Aufenthaltsqualität erhöht. Auch die im Gutachten kritisierte einseitige Ausrichtung auf den kurzfristigen Bedarf wird im Ergebnis der Umsetzung der Planung nicht mehr zu bemängeln sein.

Es ist richtig, dass angesichts rückläufiger Einwohnerzahlen und einer stagnierenden Kaufkraft eine weitere Zunahme der Verkaufsfläche planerisch besonders zu würdigen ist.

Aber diese Zunahme an Verkaufsfläche ist nicht nur in Halle (Saale), sondern bundesweit zu beobachten. Die Stadt Halle (Saale) ist in dieser Hinsicht nicht führend, im Gegenteil. In der aktuellen Marktuntersuchung, die die GMA für die Stadt erstellt hat („Fortschreibung ausgewählter Einzelhandelsdaten 2008“), heißt es dazu:

*„Die Verkaufsflächenausstattung in Halle (Saale) hat sich seit 2002 von ca. 1.500 m² Verkaufsfläche auf ca. 1.640 m² Verkaufsfläche/1.000 Einwohner erhöht. Dieser Wert ist im Vergleich mit anderen Oberzentren noch immer als **unterdurchschnittlich** einzustufen.“*

Eine Ausweitung der Verkaufsfläche war insbesondere in den Warengruppen Hausrat/Einrichtung/Möbel sowie sonstige Waren zu verzeichnen, also hauptsächlich in den Warengruppen mit besonders großem Flächenbedarf. Die Zunahme ist u. a. auf die Erweiterung bzw. Neuansiedlung verschiedener Möbelanbieter und die Erweiterung von zwei

Baumärkten zurückzuführen. Dazu gehört auch die Ansiedlung des Möbelhauses HeLü im Zentrum Neustadt, eine Investition, die positiv für die Entwicklung des Zentrums zu bewerten ist.

Das „Einfrieren“ der Verkaufsfläche auf einen bestimmten Stand ist nicht möglich, sowohl rechtlich als auch angesichts der rasanten Entwicklung im Einzelhandelsbereich. Selbst wenn die Zahl der Betriebe nicht zunimmt, so wächst doch deren Flächenbedarf.

Eine Stadt muss auch diesen Entwicklungen Rechnung tragen.

Bei neuen Flächenausweisungen sollen dabei die im Zentrenkonzept beschlossenen Grundsätze und Ziele berücksichtigt werden.

In dem bereits zitierten Gerichtsurteil (VG Halle, Urteil vom 23.01.2007, Az: 2 A 207/05 HAL) kommt das Gericht zu dem Ergebnis, dass die GMA-Gutachten vom Februar 2000, Mai 2002 und November 2002 „keine tragfähige Grundlage für die Annahme ..., die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sei im Einzugsbereich des geplanten Vorhabens gefährdet“, bieten.

Das wird wie folgt begründet:

„Zwar darf sich eine Gemeinde bei der Planung eines Sondergebiets Einzelhandel nicht ohne weiteres über ein von ihr selbst in Auftrag gegebenes Gutachten zur Situation und Entwicklung des Einzelhandels mit kritischen Aussagen zu ihren Planungsabsichten hinwegsetzen (Nds. OVG, Urt. V. 07.04.2003, a. a. O.). Dies ist vorliegend aber nicht der Fall.

Die Klägerin (Stadt Halle) war insbesondere nicht an die Empfehlung der GMA im Gutachten vom Mai 2002 gebunden, deshalb von dem Vorhaben Abstand zu nehmen, da den in der Umgebung gelegenen Nahversorgungsmärkten ein wesentlicher Umsatzanteil entzogen werde, sondern konnte darüber in eigener Verantwortung nach ihrem planerischen Ermessen entscheiden. Das Gutachten kommt zwar zu dem Ergebnis, bei zu erwartenden Umverteilungseffekten von 12 bis 15 % seien versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Sinne einer Verringerung des fußläufig erreichbaren Versorgungsangebotes nicht auszuschließen. Dass durch die Realisierung des Vorhabens die Versorgung der Bevölkerung gefährdet wird, lässt sich dem jedoch nicht entnehmen. Die Klägerin hat sich vielmehr mit den Bedenken, die die von ihr in Auftrag gegebenen Einzelhandelsgutachten gegen die Ansiedlung eines SB-Warenhauses formuliert haben ausreichend auseinander gesetzt und aus nachvollziehbaren Gründen an ihren Planungsabsichten festgehalten. Denn sie geht davon aus, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die geplante Ansiedlung des SB-Warenhauses der Kaufkraftabfluss ins Umland eingeschränkt und darüber hinaus Kaufkraft zurück gewonnen werden kann. Diese Annahme liegt nach Überzeugung der Kammer auch nicht fern. Mit Blick auf die Insellage des Plangebietes und seine unmittelbare Anbindung an die verkehrsreichen Ausfallstraßen spricht vieles dafür, dass das geplante SB-Warenhaus nicht nur von den Einwohnern der östlichen und nördlichen Stadtteile, sondern auch von Pendlern aus dem angrenzenden Saalkreis genutzt wird, die sich sicher in den dortigen Warenhäusern versorgt haben. Im Übrigen greift die Klägerin mit ihrer Planung die bisherige Entwicklung im Plangebiet auf und führt diese Entwicklung fort. Hierdurch erhofft sie sich auch eine städtebaulich Aufwertung des Gebietes. Diese Erwägungen der Klägerin sind sachlich nachvollziehbar und geeignet, die pauschale Empfehlung des Gutachtens zu entkräften. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich in unmittelbarer Nähe Einzelhandelsgeschäfte im Sinne mittelständischer Betriebe nicht finden, die beeinträchtigt werden könnten, wie der Beklagte (Landesverwaltungsamt) ... für das Paulusviertel eingeräumt hat. Das Gutachten benennt als beeinträchtigte Nahversorgungsmärkte vielmehr E-Neukauf, Plus, Kondi und Marktfrisch und damit Discounter bzw. Filialgeschäfte, bei denen bereits fraglich ist, ob sie von diesem Schutzzweck des § 1 Abs.5 Satz 2 Nr. 8 BauGB erfasst werden. Schließlich ist zu berücksichtigen, dass die genannten Läden dem sehr kurzfristigen Bedarf der Bevölkerung für den meist fußläufigen ‚Einkauf zwischendurch‘ dienen und aufgrund der beschränkten Parkmöglichkeiten, der kleineren Verkaufsflächen und des begrenzten Warenangebotes weniger für Groß- und Wochenendeinkäufe mit dem Pkw genutzt werden, so dass das geplante SB-Warenhaus insoweit kaum in Konkurrenz zu den bestehenden Nahversorgungsmärkten treten wird.

Auch das Gutachten vom November 2002 (selbstständig eingefügte Anmerkung: hierbei handelt es sich um das in der Stellungnahme der IHK genannte) hat die Klägerin hinreichend gewürdigt. Es ist bereits zweifelhaft, ob daraus ... folgt, dass eine Realisierung des SB-Warenhauses abzulehnen ist. Denn die Gutachter setzen die Realisierung des Vorhabens im Rahmen ihrer Untersuchung bereits voraus, ... Jedenfalls

ist rechtlich nicht zu beanstanden, dass die Klägerin auch insoweit an ihrer Planungsabsicht festhält. Das Gutachten nimmt zwar eine rechnerisch unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung des Stadtbezirks Nord an, kommt aber aufgrund der von den Gutachtern ermittelten rückläufigen Einwohnerzahlen zu der Annahme eines sinkenden Kaufkraft- und Umsatzvolumens. Die Klägerin hält diese Feststellungen dagegen deshalb für nicht stichhaltig, weil 6,7 ha neu hinzukommender Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel Flächen von 5,8 ha gegenüber stünden, die für großflächigen Einzelhandel nicht mehr genutzt würden. ... Soweit der Beklagte (LVwA) meint, eine solche Gegenüberstellung sei nicht zulässig, ist zu berücksichtigen, dass nur 2,5 ha des Plangebietes als Sonderbauflächen ausgewiesen sind. ... Zudem geht die Klägerin unwiderlegt davon aus, dass die Gutachter den Einzugsbereich des geplanten SB-Warenhauses zu gering eingeschätzt haben. Auch der Einwand des Beklagten, die Klägerin habe zu unrecht ein rechnerisches Defizit an Verkaufsflächen im Stadtbezirk Nord angenommen, obwohl ausweislich des Gutachtens vom November 2002 ein weiterer Bedarf an Verkaufsflächen gerade nicht bestehe, greift nicht durch. Denn das Gutachten vom November 2002 geht – wie die Klägerin – von einem rechnerischen Defizit an Verkaufsflächen im Stadtbezirk Nord gegenüber anderen Stadtbezirken aus, kommt aber im Zusammenhang mit den ermittelten Einwohnerzahlen dazu, dass ein weiterer Bedarf an Verkaufsfläche nicht besteht. Die Klägerin kommt dagegen – ohne dass dies zu beanstanden wäre – im Erläuterungsbericht an Hand konkreter Zahlen zu der Einschätzung, dass eine Sonderbaufläche ausgewiesen werden soll, weil gerade neueste Prognosen einen Einwohnerzuwachs in den nördlichen Stadtbezirken vorsehen.“

Somit konnte die Stadt Halle (Saale) im Rahmen des genannten Gerichtsverfahrens plausibel darstellen, dass aufgrund des Einwohnerzuwachses in den nördlichen Stadtgebieten tatsächlich von einer quantitativen Unterversorgung auszugehen ist, die die Realisierung des Einkaufszentrums rechtfertigen. Sie konnte auch belegen, dass das geplante SB-Warenhaus den Kaufkraftabfluss aus der Stadt ins Umland einschränken wird und dass es kaum in Konkurrenz zu den bestehenden **Nahversorgungsmärkten** treten wird.

Das Vorhaben wurde also vom Verwaltungsgericht Halle weder als städtebaulich unverträglich eingeschätzt noch als Bedrohung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gesehen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Einzelhandelssituation in der **Innenstadt** werden durch die Regelungen und Beschränkungen des Bebauungsplans, die unter Berücksichtigung der konkreten Situation des Einzelhandels der Stadt Halle (Saale) und u. a. auf der Grundlage von Gutachten der GfK Geomarketing GmbH Nürnberg (GfK) vom September 2006 und vom März 2008 getroffen werden, verhindert.

Planerische Absicht der Stadt Halle (Saale) ist es, im Hermes-Areal ausschließlich ergänzende Nutzungen zuzulassen, jedoch keinesfalls Anreize für eine Verlagerung von Einzelhandelseinrichtungen aus der Innenstadt in das Plangebiet zu schaffen.

Bei einer Erweiterung des SB-Warenhauses um Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten waren negative städtebauliche Auswirkungen auf die Entwicklung des innerstädtischen Versorgungszentrums zu befürchten. Deshalb wurde die gesamtzulässige Verkaufsfläche begrenzt und zentrenrelevante Fachmärkte weitgehend ausgeschlossen.

Das ist im Einzelnen wie folgt zu begründen:

Zu prüfen war in diesem Zusammenhang, welche Sortimente eine Zentrenrelevanz aufweisen. Zur Beurteilung von zentren- bzw. nichtzentrenrelevanten Sortimenten wird die Anwendung der „Richtlinie zur Beurteilung von geplanten Einzelhandelsgroßprojekten im Land Sachsen-Anhalt (Gem. RdErl. des MU, MW und MWV vom 22.10.1998)“ empfohlen.

Unter Punkt „2.6 Sortimente“ sind die zentren- bzw. nichtzentrenrelevanten Sortimente aufgeführt bzw. definiert. Zentrenrelevant sind demnach: Nahrungs- und Genussmittel; Drogerie- und Parfümerieprodukte; Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation; Kunst und Antiquitäten; Baby- und Kinderartikel; Bekleidung, Lederwaren, Schuhe; Unterhaltungselektronik und Computer, Elektrohaushaltswaren; Foto und Optik; Blumen; Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel;

Kunstgewerbe; Musikalienhandel; Uhren und Schmuck; Spielwaren, Sportartikel; Fahrräder; Zooartikel.

Die Richtlinie kann als Entscheidungshilfe für die Zentrenrelevanz bei der Sortimentsfestsetzung im Bebauungsplan herangezogen werden. Jedoch ist immer eine Würdigung des Einzelfalls erforderlich. Diesen Erfordernissen hat die Stadt Halle (Saale) Rechnung getragen.

Im Einzelhandelsgutachten der Stadt Halle (Saale) aus dem Jahr 2002 wurde von der GMA auf der Grundlage der Bestandserhebung 2002 eine Empfehlung zur Sortimentsdifferenzierung nach Zentrenrelevanz gegeben. Diese wurde durch die Stadt 2008 auf ihre Aktualität geprüft. Sie findet ihren Niederschlag in den in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.2 des Bebauungsplans aufgeführten Sortimenten.

Zu den im Rahmen der Festsetzung Nr. 1.1.1 ergänzend zum SB-Warenhaus zulässigen Nutzungen ist Folgendes auszuführen:

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie eines Getränke- und Zoofachmarktes werden als verträglich eingestuft, da diese bereits seit ca. 12 Jahren am Standort ansässig sind.

Zusätzlich zum SB-Warenhaus und Lebensmittelmarkt ist für die Differenzfläche zu der lt. textlicher Festsetzung Nr. 1.1.1 maximal möglichen Verkaufsfläche von 6.800 m² die Ansiedlung von Fachmärkten mit teilweise zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von 2.200 m² möglich. Auf Grund der vollzogenen Entwicklung im Einzelhandel am Standort Halle (Saale) im Zeitraum von 2003 bis 2008 (struktureller als auch demographischer Natur) wurde die mögliche Sortimentsstruktur im Fachmarktbereich einer aktuellen Untersuchung hinsichtlich der Zentrenverträglichkeit unterzogen. Dabei wurde die Zentrenunschädlichkeit zusätzlicher Sortimente wie Bekleidungs-, Drogerie-, Getränke- und Zoofachmarkt durch das genannte Gutachten der GfK vom März 2008 geprüft. Zur Erfassung der Bestandssituation wurden, aufbauend auf den Ergebnissen des 1. Gutachtens, im Oktober 2007 aktuelle Erhebungen in der kompletten Innenstadt von Halle (Saale) durchgeführt.

Im Rahmen des Gutachtens wurden vier Varianten mit einem unterschiedlichen Branchenmix und unterschiedlichen Verkaufsraumgrößen analysiert. Dabei wurden auch der bereits ansässige Getränkefachmarkt und der ebenfalls vorhandene Zoofachmarkt im Sinne einer „worst-case“-Betrachtung als neue, zusätzlich hinzukommende Betriebe untersucht.

Das Gutachten stellt im Ergebnis fest, dass bei keiner der vier betrachteten Varianten für Fachmarktnutzungen auf insgesamt 2.200 m² Verkaufsfläche eine ökonomische Unverträglichkeit zu erwarten ist, da die Umsatzumverteilungen insbesondere aus der Innenstadt mit maximal 1,5 % gering sind.

Der Gutachter kommt weiter zu dem Schluss, dass vor allem die Variante, deren Hauptnutzer Getränke- und Zoofachmarkt bereits seit langem am Standort ansässig sind, ergänzt um einen Drogerie- und Bekleidungsfachmarkt, als ökonomisch verträglich einzustufen ist.

Bei der Einschätzung, ob negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt ausgeschlossen werden können, ist die zu erwartende Umsatzverteilung jedoch nur ein Aspekt. Nach jüngerer obergerichtlicher Rechtsprechung ist diese allein nicht geeignet, den Nachweis zu erbringen, dass schädliche städtebauliche Auswirkungen auf die oberzentrale Versorgungsfunktion der Innenstadt von Halle (Saale) nicht zu erwarten sind. Vielmehr hat die jüngere Rechtssprechung wiederholt betont, dass die Orientierung allein am Kriterium Umsatzverteilung eher bedenklich ist. Notwendig ist eine auf den konkreten Einzelfall bezogene Untersuchung, welche städtebaulichen Folgen die geplante Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen in einem Sondergebiet nach sich ziehen könnten. Dabei sind die

Rahmenbedingungen der Stadt Halle (Saale) wie z. B. sinkende Einwohnerzahlen und geringe Kaufkraft zu berücksichtigen.

Diese wirken sich auch auf die Innenstadt von Halle (Saale) aus. Sie ist schon heute – besonders in den Randbereichen – durch einen erheblichen Leerstand gekennzeichnet, der tendenziell zunimmt.

Unter Würdigung der vorgenannten Umstände ist die Stadt Halle (Saale) im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zu dem Ergebnis gelangt, dass die im Gutachten untersuchte Größenordnung von 500 m² Verkaufsfläche für die primär innenstadtrelevanten Drogerie- und Textilfachmärkte für die halleische Innenstadt nicht verträglich ist.

So hat eine seitens der Stadt durchgeführte Analyse der Drogeriefachmärkte in der Innenstadt ergeben, dass diese eine große Bedeutung für die Belebung der Innenstadt haben. Hinsichtlich der Verkaufsflächen wurde ermittelt, dass diese im Regelfall 250 m² nicht überschreiten. Es besteht somit die Gefahr, dass die Zulassung eines Drogeriefachmarktes mit einer deutlich größeren Verkaufsfläche - auch vor dem Hintergrund des Agglomerationsvorteils eines gut erschlossenen Einzelhandelsstandortes im hier zu betrachtenden Plangebiet – dazu führt, dass die Aufgabe bzw. eine Verlagerung eines derartigen Marktes aus der Innenstadt stattfindet und dadurch der ohnehin schon bestehende Ladenleerstand mit seinen erheblichen und negativen städtebaulichen Folgen zunehmen könnte.

Weiterhin war in die Abwägung einzustellen, dass ein Drogeriefachmarkt mit einer überdurchschnittlichen Verkaufsfläche ein sehr großes weitergehendes Randsortiment anbieten wird, das mit großer Wahrscheinlichkeit zentrenschädliche Bestandteile umfasst.

Ähnlich stellt sich die Situation beim Bekleidungsfachmarkt dar, insbesondere in dem Segment, das sich üblicherweise an nicht integrierten Standorten außerhalb der Innenstädte ansiedelt. Auch hier besteht die Besonderheit, dass auf Grund der Größe der halleischen Innenstadt und der nach wie vor niedrigen Kaufkraft in Halle (Saale) gerade Anbieter im unteren Preissegment in größerem Umfang in der Innenstadt vertreten sind und sich auch weiter dort ansiedeln sollen, um weiteren Leerstand von vorhandenen Ladenlokalen zu vermeiden.

Ein räumliches Konkurrenzangebot im hier zu betrachtenden Plangebiet darf sich demzufolge in seiner Flächenattraktivität nicht wesentlich von den Rahmenbedingungen der schützenswerten Innenstadt unterscheiden.

Im Ergebnis der vorstehenden Analysen wurde die Verkaufsfläche für den Drogerie- und Bekleidungsfachmarkt auf jeweils 250 m² begrenzt.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

„Nachfolgende Gutachten vom September 2006 im Auftrag der Stadt und vom März 2008 im Auftrag des Investors gehen von anderen Rahmenbedingungen aus und gelangen somit zu anderen Ergebnissen. Der Einzugsbereich des Projektes wurde auf über 50.000 Einwohner vergrößert. Dadurch steigen das Nachfragepotential und der erwartete Umsatz erheblich an. Im Gutachten der GfK vom März 2008 werden 231 Millionen Euro als gesamtes Nachfragevolumen benannt. Die Einbeziehung der Stadtteile Nördliche Innenstadt und Trotha (Zone III) ist aus Sicht der IHK nicht gerechtfertigt, da sich für diese Bereiche andere Versorgungsstandorte bieten. Insbesondere im Stadtteil Trotha existiert bereits ein SB-Warenhaus der Kaufland-Kette mit 5.000 m² Verkaufsfläche als Vollversorger. Bewohner von Trotha werden daher kaum den verkehrstechnisch stark belasteten Dessauer Platz aufsuchen.“

Erläuterung:

Das von GfK in Ansatz gebrachte Einzugsgebiet entspricht in den Zonen I und II den seitens der Stadt Halle (Saale) aus der Untersuchung der GMA überlassenen Abgrenzungen

(Gutachten 2006, S.20). Aus Gründen der vorliegenden Wettbewerbssituation sind darüber hinaus noch die Stadtteile Nördliche Innenstadt und Trotha südlich einer Achse Morlstraße/Köthener Straße/Hans-Dittmar-Straße/S-Bahnhof Trotha in einer ergänzenden Zone III (Fernezeugsgebiet) enthalten. Das SB-Warenhaus in der Magdeburger Chaussee 23 (Kaufland) befindet sich ca. 500 bis 700 m nördlich und damit außerhalb des Einzugsgebietes. Vor allem im Stadtteil Nördliche Innenstadt besteht derzeit bis auf einen Verbrauchermarkt (REWE) mit ca. 1.300 m² Verkaufsfläche kein dem geplanten SB-Warenhaus am Dessauer Platz vergleichbares Angebot, so dass eine Hinzunahme dieses Stadtteils in das Einzugsgebiet nicht zuletzt aufgrund der geringen räumlichen Distanz geboten ist.

Der südliche Bereich Trothas ist aufgrund der geringen Fahrzeitdistanz (ca. 5 bis 10 Minuten zum Dessauer Platz) und der verkehrsorientierten Lage des Projektstandortes (Kreuzungspunkt B100 und B6) zum Fernezeugsgebiet noch hinzuzurechnen. In diesem Bereich ist aufgrund des Kaufland-Standortes am nördlichen Rand des Stadtteils Trotha mit deutlich geringeren Abschöpfungsquoten für das Projekt Dessauer Platz zu rechnen (gesamt 4,3% in der Zone III im Vergleich zu gesamt 9,3% in der Zone I); trotzdem können relevante Kundenbeziehungen aus dem südlichen Trotha nicht von vorn herein ausgeschlossen werden.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

„Weiterhin ist festzustellen, dass das Gutachten der GMA aus dem Jahr 2002 erstellt wurde, als es den Kaufland-Standort Trotha noch nicht gab. Nachfolgende Gutachten berücksichtigten den Standort nicht mehr. Praktisch resultieren daraus geringere Umsatzumverteilungsquoten für den Standort Dessauer Platz, da Trotha bereits erheblich Kaufkraft bindet. Der städtebaulich nicht integrierte SB-Warenhausstandort Trotha entzieht anderen verbrauchernahen Versorgungslagen also bereits so viel Umsatz, dass vom Standort Dessauer Platz isoliert betrachtet, laut den Gutachten der GfK keine schädlichen Umsatzumverteilungseffekte mehr ausgehen. Ein nicht zentrenkonzept-konformer Standort begünstigt somit die Entstehung eines zweiten.“

Erläuterung:

Das Gutachten der GfK beruht auf einer im Sommer 2006 durchgeführten Erhebung der gesamten Einzelhandelssituation in den zum Einzugsgebiet gehörenden Stadtteilen, d.h. eventuelle Effekte, die durch das SB-Warenhaus in der Magdeburger Chaussee bis zu diesem Zeitpunkt seit seiner Eröffnung eingetreten wären, sind bereits in dieser Datengrundlage enthalten. Darüber hinaus wurde auch in den Berechnungen zu möglichen Abschöpfungsquoten des Projektes sowie Umsatzneuorientierungen aus den einzelnen Stadtteilen die Attraktivität, Umsatzleistung und anzunehmende Kaufkraftbindung dieses außerhalb des Einzugsgebietes gelegenen Hauptwettbewerbers berücksichtigt und eingerechnet. Vielmehr ist es so, dass durch die Existenz des Standortes in der Magdeburger Chaussee bereits ein relevanter Anteil der Kaufkraft in Trotha gebunden ist und (im Vergleich zu den anderen Stadtteilen im Einzugsgebiet) nur in geringem Maße für das Projekt am Dessauer Platz zur Verfügung steht. Von einer ‚Begünstigung‘ kann hier also nicht die Rede sein.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

„Die Argumentation zur Ansiedlung eines Vollsortimenters mit Gütern des periodischen Bedarfs am Dessauer Platz ist nicht nachvollziehbar. Im Gutachten vom September 2006 wird eine Angebotslücke und Unterversorgung mit periodischen Bedarfsgütern festgestellt. Hierzu ist festzustellen, dass die Betrachtung immer gesamtstädtisch erfolgen sollte und

nicht auf einen Stadtteil begrenzt. Der in der Krausenstraße ansässige großflächige Verbrauchermarkt (1.200 m²) wird in der Betrachtung nicht weiter berücksichtigt, da er kein Vollsortiment anbietet. Später im Gutachten stellt sich heraus, dass das geplante Kaufland-Warenhaus ebenfalls kein Vollsortiment anbietet, da er nicht alle Warengruppen abdeckt und daher nur 65 Prozent des Nachfragevolumens veranschlagt werden. An dieser Stelle besteht Klärungsbedarf hinsichtlich der Argumentation.“

Erläuterung:

Der Gutachter vertritt diesbezüglich die Auffassung, dass im Bereich der **Nahversorgung** eine Betrachtung der Versorgung mit periodischen Bedarfsgütern im **Nahbereich** mehr Sinn hat als eine gesamtstädtische Betrachtung wie z. B. bei aperiodischen Bedarfsgütern, für die Kunden im Allgemeinen weitere Distanzen auf sich nehmen. Gerade bei einer Stadt der Größe von Halle (Saale) wäre eine gesamtstädtische Betrachtung bei der Beurteilung der Nahversorgung wenig aussagekräftig, da periodische Angebote z. B. im Süden oder Westen der Stadt aufgrund der Distanzen für die Bevölkerung im Einzugsgebiet im Norden von geringer Bedeutung sind.

Das Gutachten der GfK vom September 2006 stellt den REWE-Verbrauchermarkt (ca. 1.300 m² Verkaufsfläche) in der Krausenstraße (Nördliche Innenstadt) auf Seite 12 als „einzigen großflächigen **Vollsortimenter** im Untersuchungsraum“ dar. Dieser wurde aktuell für das Gutachten im Sommer 2006 erhoben und in sämtlichen Berechnungen berücksichtigt (s. Bestandstabellen im Gutachten S. 14 und 15). Auf Seiten der IHK Halle-Dessau liegt hier augenscheinlich ein Missverständnis vor, da im weiteren Verlauf des Gutachtens vom Fehlen eines großformatigen Vollsortimenters gesprochen wird, womit Angebotsformen in der Größenordnung des Projektes gemeint sind, wie sie z.B. auf Seite 19 für das Stadtgebiet Halle (Saale) dargestellt werden.

Der Anbieter Kaufland bietet im Übrigen im Bereich des periodischen Bedarfes sehr wohl ein Vollsortiment an. Die auf Seite 22 getroffene Aussage, dass 65 % des Nachfragevolumens in Ansatz gebracht werden, bezieht sich auf den Vergleich der Gesamtwerte. Im Einzelnen addieren sich für SB-Warenhäuser 100% des Nachfragevolumens für periodische Bedarfsgüter, 20% des Nachfragevolumens für Bekleidung/Textilien/Schuhe/Lederwaren und der restliche Betrag aus dem Bereich Hartwaren zu insgesamt ca. 65% des vollen Nachfragevolumens über alle Warengruppen gerechnet. Dies entspricht den Erfahrungen, dass SB-Warenhäuser neben einem Vollsortiment im Bereich periodischer Bedarfsgüter ein nur eingeschränktes Angebot im Bereich aperiodischer Bedarfsgüter führen.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

„Der vorgebrachte Aspekt einer Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes am Dessauer Platz ist ebenfalls nicht nachvollziehbar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75.1 erstreckt sich auf einen schmalen, vom Dessauer Platz aus sichtbaren Bereich. Die städtebaulich ungeordnet wirkenden nördlichen Bereiche in Richtung Bahntrasse werden mit diesem B-Plan überhaupt nicht erfasst, eine Aufwertung ist somit nicht möglich.

Vielmehr besteht zukünftig die Gefahr, dass diese Bereiche im Rahmen des § 34 Baugesetzbuch ebenfalls mit Einzelhandelseinrichtungen bebaut werden. Dies würde die Einkaufsattraktivität des Standortes weiter erhöhen, der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere der Innenstadt, weiteren Schaden zufügen und die verkehrlichen Probleme weiter verschärfen. Es sind seitens der Stadt geeignete Maßnahmen zu ergreifen, eine solche Entwicklung zu unterbinden.“

Erläuterung:

Der Aufstellungsbeschluss für das gesamte Plangebiet (Bebauungsplan Nr. 75) mit ca. 8 ha wurde am 19. September 2001 gefasst. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 75.1

Dessauer Platz, SB-Warenhaus wird die planungsrechtliche Sicherung zunächst auf den Teilbereich beschränkt, für den konkret Bauvorhaben beabsichtigt sind mit entsprechendem Regelungsbedarf, sowohl hinsichtlich des Vorhabens wie der Sicherstellung des Konzeptes für das Gesamtgebiet, das in Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt ist.

Somit ist der vorliegende Bebauungsplan ein erster Baustein für die Neuordnung des Gesamtareals, der aber den Anstoß für die weitere Entwicklung geben soll.

Anlage 2 der Begründung ist zu entnehmen, dass im nördlichen und südlichen Teil des Plangebietes keine weiteren Einzelhandelsnutzungen, sondern gewerbliche Bauflächen vorgesehen sind. Die planerische Absicht der Stadt findet somit ihren Niederschlag in diesem Gesamtkonzept. Eine weitere Konkretisierung dieser Planung in der Folgezeit ist erforderlich.

Entscheidungsvorschlag:

Die Bedenken bezüglich des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden nicht berücksichtigt, während die Anregungen hinsichtlich der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe bereits in die Planungsstrategie des städtebaulichen Gesamtkonzeptes einbezogen worden.

„Der Dessauer Platz ist bereits heute einer der verkehrsreichsten Plätze der Stadt Halle (Saale). Dort kreuzen verschiedene bedeutende Wegeverbindungen und er ist Zufahrt zu den Autobahnen A 14 und A 9. Bereits heute kommt es regelmäßig, speziell an Spitzenzeiten, zu Verkehrsstauungen. Daher ist es aus Sicht der IHK nicht vertretbar, weiteren Verkehr in diesen sensiblen Bereich zu lenken. Das verkehrstechnische Gutachten der Stadt zum Standort Hermes-Areal datiert bereits aus dem Jahr 2001. Es darf bezweifelt werden, ob die zugrunde liegenden Daten noch aktuellen Gegebenheiten gerecht werden. Die IHK regt daher eine neue Verkehrszählung an. Insbesondere vor dem Hintergrund eines nach wie vor unfertigen Autobahnringes um die Stadt Halle und der in Kürze anstehenden Fertigstellung der A 38 im Raum Halle wird die Verkehrsbelastung am Dessauer Platz stark zunehmen. Hinzu kommt die bisher nicht vollendete „Osttangente“. Erst mit der kompletten Fertigstellung – der Verbindung zur B 100 – kann diese Trasse den Dessauer Platz entlasten. Da beide Projekte kurz- und mittelfristig nicht vollendet werden, ist somit auch nicht mit einer Entlastung zu rechnen.“

Erläuterung:

Die obere Verkehrsbehörde, die den Belang des öffentlichen Verkehrs vertritt, hat in ihrer Stellungnahme vom 15.09.2008 keine Einwände vorgetragen.

Seit der Fertigstellung des Verkehrsgutachtens im Jahr 2001 ist der im Umfeld des Plangebietes auf öffentlichen Straßen fließende Verkehr wiederholt erhoben worden.

Aus dem Vergleich von Verkehrszählungen, die in den Jahren 2006 und 2007 stattfanden, mit den aus den Jahren 1999 und 2000 stammenden Verkehrszählungen, die nach der Verkehrsfreigabe des für die Stadt Halle (Saale) verkehrswirksamen Teilabschnittes des Neubaus der A 14 (AS Halle/Peißen – AS Löbejün) durchgeführt worden waren und die Grundlage für das vorhandene Verkehrsgutachten bildeten, geht hervor, dass sich das Verkehrsaufkommen des an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßennetzes nicht wesentlich verändert hat. Insofern bedarf das Verkehrsgutachten keiner Überarbeitung, als dass auch das geplante Bauvorhaben nicht wesentlich verändert worden ist.

Die Mitte Dezember 2008 erfolgte Verkehrsfreigabe des letzten in Sachsen-Anhalt gelegenen Teilstückes der A 38 hat bisher keine sichtbaren verkehrlichen Auswirkungen auf den Straßenzug Paracelsusstraße – Dessauer Straße – Berliner Chaussee, obgleich der Knotenpunkt Dessauer Straße/Berliner Chaussee die Leistungsfähigkeit dieses Straßenzuges bestimmt und angenommen werden muss, dass dieser schon bei einer weniger starken Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu den Verkehrsspitzenzeiten mit Stauerscheinungen reagiert.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

„Das verkehrstechnische Gutachten der Stadt stützt sich auf Variante 1. Darin wird die Errichtung eines SB-Warenhauses mit 3.500 m² unterstellt. Im B-Plan Nr. 75.1 vom 11. Juli 2008 sind aber 3.800 m² vorgesehen, ergänzt um weitere zentrenrelevante Einrichtungen (Bekleidungs- und Drogeriemarkt). Somit ist von einer höheren Qualität und stärkeren Anziehungswirkung des Standortes auszugehen als in Prognose 1 unterstellt. Da es sich um einen städtebaulich nicht integrierten, autokundenorientierten Standort handelt, werden nach Schätzungen der GMA (vergleiche Gutachten 2002) rund 90 Prozent der Kunden den PKW nutzen. Typische Einkaufszeiten sind nicht gleichmäßig auf den Tag verteilt, sondern konzentrieren sich zu bestimmten Tageszeiten. Diese kollidieren in der Regel mit den Verkehrs-Stoßzeiten und werden zusätzliche Staus am Dessauer Platz hervorrufen. Geplante verkehrstechnische Maßnahmen, wie der Bau einer zweiten Linksabbiegespur in der Paracelsusstraße, die Verlängerung der Rechtsabbiegespur in der Berliner Straße oder die Aufweitung der Hordorfer Straße, können diesen Effekt nach Einschätzung der IHK lindern, aber nicht vermeiden. Änderungen der Ampelschaltung zu Gunsten des zu- und abfließenden Verkehrs in der Hordorfer Straße verschlechtern automatisch den Verkehrsfluss in Nord-Süd-Richtung am Dessauer Platz. Im gesamten Ampelsystem des Dessauer Platzes bedarf es einer intelligenten Verkehrssteuerung ohne zusätzliche Beeinträchtigungen. Der geplante Bau einer zweiten Linksabbiegespur in der Paracelsusstraße wirft die Frage auf, ob die standörtlichen Gegebenheiten dies überhaupt zulassen?“

Erläuterung:

Es ist nicht davon auszugehen, dass der Standort eine höhere Qualität und stärkere Anziehungswirkung entfaltet als die in Variante 1 des Verkehrsgutachtens zu Grunde gelegten Nutzungen. Das ist vor allem damit zu begründen, dass die Variante 1 (und auch die Variante 2) wie der Bebauungsplan eine maximale Verkaufsfläche von 6.800 m² annimmt. Davon ausgehend ist die Differenz von 300 m² bei der maximalen Verkaufsfläche des SB-Warenhauses ohne relevante Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen.

Die äußere Erschließung des Plangebietes wurde im Rahmen eines verkehrstechnischen Gutachtens hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen für den motorisierten Individualverkehr untersucht. Das Plangebiet ist an das öffentliche Straßennetz im Schnittpunkt wichtiger städtischer, regionaler und überregionaler Verkehrsverbindungen mit einer entsprechend hohen Auslastung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur angeschlossen. Für eine intensivere Nutzung des Plangebietes mit zusätzlichen Quell- und Zielverkehren bestehen für die Verkehrsanlagen der äußeren Erschließung im Bestand keine ausreichenden Leistungsfähigkeitsreserven. Die Entwicklung des Gebietes bedingt deshalb nicht nur die Verbesserung der inneren, sondern vor allem eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit der äußeren Erschließung. Die geplanten Maßnahmen zur Anpassung der äußeren Erschließung berücksichtigen das prognostizierte Verkehrsaufkommen nach Errichtung des SB-Warenhauses sowie der ergänzenden Verkaufseinrichtungen.

Mit den für die Verbesserung der äußeren Erschließungsanlagen im Gutachten festgelegten Ausbaumaßnahmen können die Voraussetzungen für die ausreichende Erschließung des SB-Warenhauses geschaffen werden, ohne dass das Entstehen nachteiliger Auswirkungen auf die derzeitige Verkehrssituation befürchtet werden muss.

Gegenstand des Erschließungsvertrages, der die verkehrliche Erschließung des Bauvorhabens sichern soll, sind sowohl der Ausbau des Knotenpunktes Paracelsusstraße/Äußere Hordorfer Straße/Dessauer Straße, einschließlich der Anpassung seiner Lichtzeichenanlage an die zu ändernde Knotenpunktgeometrie (wobei insbesondere der Neubau des zweiten Linksabbiegefahrstreifens in der nördlichen Knotenpunktzufahrt der Paracelsusstraße die Umverteilung der Freigabezeiten zuungunsten der Hauptverkehrs-

ströme vermeiden soll), als auch die Übernahme der Kosten, die durch eine eventuell notwendig werdende Anpassung der Koordinierung der Lichtzeichenanlagen in dem zwischen den Knotenpunkten Am Wasserturm und Dessauer Straße/Berliner Chaussee gelegenen Straßenabschnitt entstehen, durch den Investor. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Erläuterung zur Stellungnahme der Polizeidirektion verwiesen.

Der erforderliche Flächenbedarf für die Aufweitung des Knotenpunktes Paracelsusstraße/Äußere Hordorfer Straße/Dessauer Straße wird durch Flächenerweiterungen abgedeckt. Hierfür erforderlicher Grunderwerb ist entsprechend des zu schließenden Vertrages durch den Investor zugunsten der Stadt Halle (Saale) mit gesondertem notariellem Vertrag zu leisten.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

„Probleme ergeben sich unserer Ansicht nach, auch für den Verkehrsabfluss aus dem Gebiet. Die im Verkehrskonzept vorgesehenen Maßnahmen (zusätzliche Abbiegespur, Aufweitung der Hordorfer Straße) erhöhen den Verkehrszufluss erheblich, dem stehen aber keine adäquaten Maßnahmen für den Verkehrsabfluss gegenüber. In der Hordorfer Straße soll es drei stadteinwärtige Fahrspuren geben, aber nur eine gemeinsame für den Verkehr in Richtung Frohe Zukunft und Trotha. Dies erscheint uns gegenüber zwei Linksabbiegespuren in Richtung Innenstadt als zu wenig. Hier sollte ein weiterer Fahrstreifen in Betracht gezogen werden. Der direkt über die Hermesstraße auf den Dessauer Platz abfließende Verkehr in Richtung Norden muss eine Fahrspur überqueren um in die Frohe Zukunft zu gelangen. Dies birgt zusätzliche Staugefahren an diesem wichtigen Knotenpunkt für den Verkehrsabfluss aus der Stadt Halle.“

Erläuterung:

Der zukünftige Straßenquerschnitt (Fahrstreifenanzahlen) und die Fahrstreifenlängen wurden im verkehrstechnischen Gutachten des Ingenieurbüros Schlothauer & Partner ermittelt. Grundlage hierfür bilden die für die einzelnen Verkehrsströme prognostizierten Verkehrsstärken. Hiernach ist eine zweite Rechtsabbiegespur nicht erforderlich. Ohne fachlich fundierte Begründung besteht kein Anlass, die Planung infrage zu stellen.

So steht z. B. der Notwendigkeit für den Neubau eines zweiten Rechtsabbiegefahrstreifens in der Knotenpunktzufahrt der Äußeren Hordorfer Straße entgegen, dass der aus der Äußeren Hordorfer Straße rechtsabbiegende Verkehr zeitgleich zu den untereinander unverträglichen Verkehrsströmen Linksabbieger von der Paracelsusstraße und Linksabbieger aus der Äußeren Hordorfer Straße, geführt werden kann. Dem aus der Äußeren Hordorfer Straße rechtsabbiegenden Verkehr steht somit wesentlich mehr Freigabezeit zur Verfügung als dem aus der Äußeren Hordorfer Straße linksabbiegenden Verkehr. Zudem wurden in einer im Jahr 2006 durchgeführten Verkehrserhebung ca. 20 Prozent mehr Linksabbieger als Rechtsabbieger gezählt.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

„Bei Realisierung des großflächigen Handelsstandortes am Dessauer Platz ist durch städtebauliche Verträge sicherzustellen, dass die verkehrstechnischen Maßnahmen parallel zur Errichtung des SB-Warenhauses erfolgen. Andernfalls sind erhebliche verkehrstechnische Beeinträchtigungen an diesem wichtigen Stadteingangstor unvermeidlich.“

Erläuterung:

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Halle (Saale) ist vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ein Erschließungsvertrag, der der Sicherung der Erschließung und der

grünordnerischen Maßnahmen dient, abzuschließen. Darin verpflichtet sich der Investor zur Übernahme der Kosten für die bauliche und sonstige Anpassung der äußeren und inneren Erschließung.

In § 2 Abs. 1 des Vertrages wird darüber hinaus geregelt, dass die inneren Erschließungsmaßnahmen innerhalb von 12 Monaten nach Wirksamkeit des Vertrages, spätestens aber bis zur Inbetriebnahme des SB-Marktes fertig zu stellen sind. Analog wird in § 3 Abs. 2 des Vertragstextes formuliert, dass die notwendigen Umbaumaßnahmen am Knoten Paracelsusstraße/Äußere Hordorfer Straße innerhalb von 12 Monate nach Wirksamwerden des Erschließungsvertrages, spätestens aber bis zur Inbetriebnahme des SB-Marktes fertig zu stellen sind.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregungen sind bereits berücksichtigt.

2.2.1.5 Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vom 02.10.2008

„Ergänzend zu den Angaben zur Lage des Grundwasserspiegels ist zu bemerken, dass im Juni 1970 bzw. im Juli 1988 im Plangebiet abgeteufte Bohrungen (Bohrdatenbank des LAGB) den Grundwasserspiegel in einer Tiefe zwischen 4 und 5 m unter Gelände antrafen.“

Erläuterung:

Die Hinweise ergänzen die im Umweltbericht bereits getroffenen Aussagen zu den hydrologischen Verhältnissen.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregung wird berücksichtigt. Es erfolgt eine Einarbeitung in die Begründung, Teil II - Umweltbericht unter Punkt 2.1.2.3.

„Wir empfehlen, bei Neubebauungen Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen. Es wird gebeten, den Beginn dieser Arbeiten dem LAGB anzuzeigen.“

Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen stellen für die geologische Landesaufnahme wertvolle Informationen dar. Sie sind entsprechend Lagerstättengesetz vom 04.12.1934 (RGBl. I S. 1223), geändert durch Art. 189 des Einführungsgesetzes zum Strafgesetzbuch vom 02.03.1974 (BGBl. I S. 469), dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt zur Verfügung zu stellen.“

Erläuterung:

Die Anregungen betreffen die Objektplanungen für die Hochbauten und die Erschließungsanlagen, da in diesem Zusammenhang Baugrunduntersuchungen durchzuführen sind. Für die Planinhalte des Bebauungsplans sind sie nicht relevant.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

2.2.1.6 Stellungnahme der Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Süd vom 25.09.2008

„Leider ist weiterhin festzustellen, dass die Knoten im Umfeld der Anbindung des neuen Gebietes an die umliegenden Straßen ein Umlauf der LZA Knoten von 129 Sekunden leistungsfähig ist. Damit ist aber auch weiterhin die erhebliche Überschreitung der Wartezeiten für Fußgänger gegeben. Dieser Zustand ist seit Jahren nicht abgestellt worden. Mit dem Neubau von Verkaufsflächen des Einzelhandels ist auch eine Steigerung der Fußgängerzahlen zu erwarten, da das angrenzende Wohngebiet im Umfeld keine weiteren Einkaufsmöglichkeiten bietet. Auch die günstig gelegene Haltestelle des ÖPNV wird diesen Fall unterstützen. Ich rege daher eindringlich die Neuorganisation der gesamten Lichtzeichenabläufe im Hinblick auf die tatsächliche Notwendigkeit und zukunftsorientierte Verkehrsabläufe an, um diesen Zustand zu ändern. Vor einer Entscheidung dazu sind die jetzt herrschenden tatsächlichen Umstände zu erheben, da die im Gutachten vorliegenden Zahlen stark veraltet bzw. z. T. nur geschätzt sind.“

Erläuterung:

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Halle (Saale) ist vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ein Erschließungsvertrag, der der Sicherung der Erschließung und der grünordnerischen Maßnahmen dient, abzuschließen. Darin verpflichtet sich der Investor zur Übernahme der Kosten für die bauliche und sonstige Anpassung der äußeren und inneren Erschließung. In § 3 des genannten Vertrages wird geregelt, dass der Umfang der Umbaumaßnahmen *„auch alle betroffenen verkehrstechnischen Anlagen und Beleuchtungsanlagen einschließlich der betroffenen Anlagen der HAVAG“* umfasst.

In § 4 des Vertrages werden Regelungen zur Umsignalisierung der Lichtzeichenanlagen getroffen. Sie beinhalten, dass bei Bedarf Umsignalisierungen an den Knoten Dessauer Straße/ Paracelsusstraße/Äußere Hordorfer Straße, Dessauer Straße/Nordosttangente, Am Wasserturm, Dessauer Straße/Zu- und Abfahrt B 6 und Dessauer Platz erfolgen sollen. Dabei erfolgt die Beauftragung und Kontrolle durch die Stadt als Straßenbaulastträger, die Kosten für im Zusammenhang mit dem Vorhaben notwendige Umsignalisierungen trägt der Investor.

Obwohl das Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2001 stammt, ist es noch zutreffend und entspricht somit auch den *„jetzt herrschenden tatsächlichen Umständen“*, denn die Ergebnisse der Verkehrszählungen der Jahre 2006 und 2007 weichen nicht in entscheidendem Maße von der Datengrundlage, die für das Verkehrsgutachten verwendet worden ist, ab.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.

2.2.1.7 Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 09.10.2008, Referat 402 - Obere Immissionsschutzbehörde

„Bereits die Schallimmissionsprognose aus dem Jahre 1998 vom Ing.-Büro Goritzka und Partner ermittelte für das Plangebiet teils erhebliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005. Daher ist die Festsetzung 3.1 zur Gestaltung der Umfassungsbauteile geeignet, um zumindest verträgliche Innenraumpegel zu erreichen. Dennoch ist zum vorgelegten schalltechnischen Gutachten anzumerken, dass insbesondere die Prognose zur erwarteten Verkehrsbelastung im Plangebiet überarbeitet werden sollte, um ein realistischeres Bild der vorhandenen und zukünftigen Verkehrsbelastung am Standort zu bekommen. Im vorliegenden Gutachten wird noch davon ausgegangen, dass 2010 der Autobahnring um Halle fertig gestellt ist und als Planungshorizont wird auf das Prognosejahr 2010 abgestellt. Ebenso wird der geplante Neubau der Zugbildungsanlage Halle nicht berücksichtigt.“

Erläuterung:

Indem das geplante Bauvorhaben bisher nicht wesentlich geändert worden ist, besteht kein Anlass, die Prognose für die zu erwartende Verkehrsbelastung im Plangebiet zu überarbeiten. Zudem geht die aus dem Jahr 1994 stammende Verkehrsprognose 2010 für die Berliner Chaussee und für den südlich des Dessauer Platzes gelegenen Abschnitt der Paracelsusstraße sogar für den Fall der Fertigstellung der A 143 und der Haupterschließungsstraße Gewerbegebiete Halle-Ost von höheren Verkehrsbelastungen aus als sie derzeit vorhanden sind und in der aktuellen Verkehrsprognose für das Jahr 2020 erwartet werden.

Die geplante Zugbildungsanlage liegt in ca. 1.200 m Entfernung vom Plangebiet in der Nähe der Berliner Brücke. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für das geplante Eisenbahnvorhaben „Neubau Zugbildungsanlage Halle (Saale)“ wurde auch eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurde geprüft, welche Auswirkungen durch die Veränderungen an der Zugbildungsanlage im Hinblick auf die Schallimmissionssituation im Untersuchungsbereich zu erwarten sind. Die betrachteten Immissionsorte befinden sich in der Delitzscher Straße, in der Berliner Straße und in der Volhardstraße. Auswirkungen auf das Hermes-Areal sind aufgrund des großen Abstandes nicht zu befürchten.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.

„Nach Aussage der Schallimmissionsprognose vom Ing.-Büro Goritzka und Partner aus dem Jahre 2002 zu den Auswirkungen des Plangebietes auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen können die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten um mehr als 6 dB (A) unterschritten werden. Ob der seinerzeit gewählte Emissionsansatz heute noch so zutreffend ist, sollte geprüft werden. Die aus dem Gutachten abgeleitete textliche Festsetzung 3.2 sollte dahingehend präzisiert werden, dass eine Unterschreitung der Immissionswerte um 6 dB(A) an „den maßgeblichen Immissionsorten“ zu gewährleisten ist.“

Erläuterung:

Die Planung geht von den gleichen Betreibungsgrundsätzen wie ursprünglich aus. Insofern ist davon auszugehen, dass der gewählte Emissionsansatz auch heute noch zutreffend ist.

Im bisherigen Planverfahren ist der Nachweis erbracht worden, dass die Einhaltung der Festsetzung technisch möglich ist.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregung zur Ergänzung der textlichen Festsetzung 3.2 wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung 3.2 wird entsprechend ergänzt.

2.2.1.8 Stellungnahme der Stadtwirtschaft GmbH Halle vom 23.09.2008

„Die Stadtwirtschaft GmbH Halle weist als Anlieger der Äußeren Hordorfer Straße darauf hin, dass das im Bebauungsplan beschriebene Verkehrskonzept unbedingt umzusetzen ist.“

Erläuterung:

Im Zusammenhang mit dem geplanten SB-Warenhaus wurde ein verkehrstechnisches Gutachten erstellt, das, ergänzend zur Verbesserung der inneren Erschließung, für die Entwicklung des Gebietes einen Ausbau der äußeren Erschließung für erforderlich nachweist. Für den Knotenpunkt Paracelsusstraße/Äußere Hordorfer Straße wurden ein zusätzlicher Linksabbiegefahrstreifen aus Richtung der nördlichen Paracelsusstraße in die Äußere Hordorfer Straße und eine Verlängerung des Rechtsabbiegefahrstreifens in der Zufahrt der südlichen Paracelsusstraße für notwendig ermittelt. Für die Äußere Hordorfer Straße wird aufgrund des zweistreifigen Linksabbiegens aus der nördlichen Knotenpunktzufahrt in die Äußere Hordorfer Straße die Aufweitung ihrer Knotenpunktanbindung um den zweiten Abflussfahrstreifen notwendig. Zusätzlich sind in der Äußeren Hordorfer Straße zwischen Paracelsusstraße und Hermesstraße benutzungspflichtige Radverkehrsanlagen anzulegen. Diese im verkehrstechnischen Gutachten als notwendig ermittelten Ausbaumaßnahmen sind durch den Eigentümer des Hermes-Areals planerisch und baulich umzusetzen.

Die Umsetzung des Verkehrskonzeptes ist in einem Erschließungsvertrag, der zwischen der Stadt Halle (Saale) und dem Investor vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan abzuschließen ist, geregelt.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregungen sind bereits in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

2.2.2 Weitere Beteiligte/öffentliche Anregungen

2.2.2.1 Stellungnahme von Herrn Horst Thieme vom 12.09.2008

„In den vielen Jahren wurde von uns viel Kraft sowie Gelder in den Garten investiert, um jetzt im Alter einen wohlverdienten Ruhestand zu genießen.

Durch die Verkehrsführung wird der Lärm bzw. Feinstaub zunehmen, da die schützenden Bäume wegfallen Die neue rechte Fahrspur in der Paracelsusstraße B6/B100 wird dann überwiegend für den Schwerlasttransport genutzt. Außerdem sehen wir durch die oberirdisch verlegten Heizungsrohre eine hohe Gefahrenquelle im Fall eines Verkehrsunfalls.

Wir fordern eine Feinstaub- und Schallmessung, eine Schutzmauer für die Heizungsrohre sowie eine Lärmschutzmaßnahme.“

Erläuterung:

Die Paracelsusstraße ist eine seit langem bestehende Hauptverkehrsstraße, die eine der Hauptzufahrten in das Stadtgebiet von Halle (Saale) bildet. Die Kleingartenanlage befindet sich westlich der Paracelsusstraße unmittelbar an diese angrenzend, war also auch bisher stark durch den Verkehrslärm der Paracelsusstraße und der S-Bahnstrecke belastet. Hinzu kommen die Vorbelastungen aus der gewerblichen/industriellen Nutzung des Plangebietes.

Aufgrund des prognostizierten Verkehrsaufkommens ist die äußere Erschließung des Plangebietes im Zusammenhang mit den geplanten Nutzungen zu modifizieren. Insbesondere soll eine leistungsfähigere Anbindung für Linksabbieger in die Äußere Hordorfer Straße erfolgen, um Rückstaus zu vermeiden.

Die vorliegende Entwurfsplanung sieht u. a. den Anbau der vorhandenen Fahrbahn auf der Westseite der Paracelsusstraße mit einer Breite von 2,50 m vor.

Aufgrund der hohen Vorbelastung durch die vorhandenen Verkehrsanlagen ist jedoch nicht zu erwarten, dass es durch die Errichtung des SB-Warenhauses, einschließlich der ergänzenden Fachmarktnutzungen, sowie durch den geplanten Straßenausbau zu einer relevanten Zusatzbelastung kommen wird. Das wird in dem in Zusammenhang mit der geplanten Errichtung des SB-Warenhauses erarbeiteten Schallgutachten (Schallgutachten 1624/02, SB-Warenhaus im Hermes-Areal am Dessauer Platz in 06114 Halle/Saale, Goritzka *akustik* Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik) wie folgt dargelegt:

Nach der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)" sind die durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen (An- und Abfahrtverkehr) auf den öffentlichen Verkehrsflächen verursachten Geräusche hinzuzurechnen. Folgende Kriterien können zur Beurteilung herangezogen werden:

- Erhöhung des Beurteilungspegels der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr,
- die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden erstmals oder weitergehend überschritten.

Diese Kriterien gelten kumulativ, d. h. nur wenn alle drei Bedingungen erfüllt sind, sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art die Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs soweit wie möglich vermindert werden.

Der Gutachter hat eine rechnerische Verkehrsbelastung durch das Einkaufszentrum von ca. 6.350 Pkw/12 h ermittelt. Aufgrund der Verkehrsbelastung am Dessauer Platz kommt er zu der Feststellung, dass diese auch im ungünstigsten Falle nicht zu einer Erhöhung des Beurteilungspegels um 3 dB führt.

Festzustellen ist auch, dass zwar durch die Verbreiterung der Paracelsusstraße Bäume gefällt werden müssen, die Entwurfsplanung gleichzeitig die Neupflanzung von straßenbegleitenden Baumpflanzungen vorsieht.

Außerdem werden im Plangebiet grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die dem Erhalt und der Entwicklung der kleinräumig vorhandenen, städtebaulich wirksamen Grünstrukturen (Bäume, Gehölzflächen) sowie der Einbindung des Plangebietes in die Landschaft dienen. Diese haben auch Auswirkungen auf andere Schutzgüter. Durch die Pflanzungen wird z. B. das Mikroklima verbessert, die Staubbindung und die Frischluftproduktion erhöht. Für die Pflanzflächen sind derzeit versiegelte Flächen zu entsiegeln, was zu einer – wenn auch geringfügigen – Verbesserung für das Schutzgut Boden und das Schutzgut Wasser führt. Mit der verminderten Aufheizung der Flächen durch die Überkronung mit Bäumen erhöht sich auch die Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebietes, was positive Effekte für das Schutzgut Mensch mit sich bringt.

Bei der Fernwärmetrasse handelt es sich um eine seit langem bestehende, die durch die Planung nicht berührt wird. Es ist für die Stadt Halle (Saale) auch nicht ersichtlich, inwiefern sie eine Gefahrenquelle darstellt.

Hinsichtlich der Feinstaubbelastung ist festzustellen, dass aufgrund der hohen Vorbelastung durch die vorhandenen stark frequentierten Verkehrsanlagen nicht zu erwarten ist, dass mit der Errichtung des SB-Warenhauses, einschließlich der ergänzenden Fachmarktnutzungen, sowie mit dem geplanten Straßenausbau eine signifikante zusätzliche Feinstaubbelastung verbunden sein wird.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

2.2.2.2 Stellungnahme Stadtverband der Gartenfreunde vom 15.10.2008

„Durch den Ausbau der Paracelsusstraße sowie Rodung einer Vielzahl von Großbäumen wird die kleingärtnerische Nutzung, insbesondere jedoch die Erholungsnutzung, im erheblichen Maße beeinträchtigt.

Bereits vor Jahren von den betroffenen Vereinen und uns als Zwischenpächter zu den Bodeneigentümern vorgetragene Bedenken fanden offensichtlich bisher keine Berücksichtigungen.

Damit auch zukünftig die Parzellen in den Randbereichen der o. g. Kleingartenanlagen noch verpachtbar bleiben, ersuchen wir Sie dringendst, den Investor des Bauvorhaben im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu verpflichten, geeignete Immissionsschutzmaßnahmen gegenüber der Kleingartenanlage vorzunehmen.

Durch den Verlust der Bäume wird es insbesondere auch zu einer verstärkten Feinstaubbelastung in diesem Bereich kommen.“

Erläuterung:

Die Paracelsusstraße ist eine seit langem bestehende Hauptverkehrsstraße, die eine der Hauptzufahrten in das Stadtgebiet von Halle bildet. Die Kleingartenanlage befindet sich westlich der Paracelsusstraße unmittelbar an diese angrenzend, war also auch bisher stark durch den Verkehrslärm der Paracelsusstraße und der S-Bahnstrecke belastet. Hinzu kommen die Vorbelastungen aus der gewerblichen/industriellen Nutzung des Plangebietes.

Aufgrund des prognostizierten Verkehrsaufkommens ist die äußere Erschließung des Plangebietes im Zusammenhang mit den geplanten Nutzungen zu modifizieren. Insbesondere soll eine leistungsfähigere Anbindung für Linksabbieger in die Äußere Hordorfer Straße erfolgen, um Rückstaus zu vermeiden.

Die vorliegende Entwurfsplanung sieht u. a. den Anbau der vorhandenen Fahrbahn auf der Westseite der Paracelsusstraße mit einer Breite von 2,50 m vor.

Aufgrund der hohen Vorbelastung durch die vorhandenen Verkehrsanlagen ist jedoch nicht zu erwarten, dass es durch die Errichtung des SB-Warenhauses, einschließlich der ergänzenden Fachmarktnutzungen, sowie durch den geplanten Straßenausbau zu einer relevanten Zusatzbelastung kommen wird. Das wird in dem in Zusammenhang mit der geplanten Errichtung des SB-Warenhauses erarbeiteten Schallgutachten (Schallgutachten 1624/02, SB-Warenhaus im Hermes-Areal am Dessauer Platz in 06114 Halle/Saale, Goritzka *akustik* Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik) wie folgt dargelegt:

Nach der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)" sind die durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen (An- und Abfahrtverkehr) auf den öffentlichen Verkehrsflächen verursachten Geräusche hinzuzurechnen. Folgende Kriterien können zur Beurteilung herangezogen werden:

- Erhöhung des Beurteilungspegels der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr,
- die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden erstmals oder weitergehend überschritten.

Diese Kriterien gelten kumulativ, d. h. nur wenn alle drei Bedingungen erfüllt sind, sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art die Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs soweit wie möglich vermindert werden.

Der Gutachter hat eine rechnerische Verkehrsbelastung durch das Einkaufszentrum von ca. 6.350 Pkw/12 h ermittelt. Aufgrund der Verkehrsbelastung am Dessauer Platz kommt er zu der Feststellung, dass diese auch im ungünstigsten Falle nicht zu einer Erhöhung des Beurteilungspegels um 3 dB führt.

Festzustellen ist auch, dass zwar durch die Verbreiterung der Paracelsusstraße Bäume gefällt werden müssen, die Entwurfsplanung gleichzeitig die Neupflanzung von straßenbegleitenden Baumpflanzungen vorsieht.

Hinsichtlich der Feinstaubbelastung ist festzustellen, dass aufgrund der hohen Vorbelastung durch die vorhandenen stark frequentierten Verkehrsanlagen nicht zu erwarten ist, dass mit der Errichtung des SB-Warenhauses, einschließlich der ergänzenden Fachmarktnutzungen, sowie mit dem geplanten Straßenausbau eine signifikante zusätzliche Feinstaubbelastung verbunden sein wird.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

2.2.2.3 Stellungnahme Deutsche Rentenversicherung vom 15.10.2008

„Die Verkehrserschließung hat dagegen große Bedeutung für unsere Interessen. Es muss durchgängig die ungehinderte Ein- und Ausfahrt über die Äußere Hordorfer Straße zu unserem Anlieferter und zu unserer Tiefgarage gewährleistet sein. Dies betrifft die Bauphase auf dem Hermes-Areal sowie den Ausbau der Verkehrsanbindung Paracelsusstraße/Äußere Hordorfer Straße.

Maßnahmen, die sowohl die Nutzung der Tiefgarage wie auch die Ver- und Entsorgung unserer Gebäude über die Zufahrt Äußere Hordorfer Straße wesentlich beeinflussen sind auszuschließen bzw. außerhalb unserer Dienstzeiten durchzuführen.“

Erläuterung:

Reglungen zur Verkehrsführung während der Bauphase können im Rahmen der Bauleitplanung nicht getroffen werden. Die Erreichbarkeit aller Grundstücke während der Bauphase ist jedoch in jedem Fall sicherzustellen.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

2.2.2.4 Stellungnahme Verband der Kaufleute Sachsen-Anhalt e. V. vom 13.10.2008

„Das angestrebte innenstadtrelevante Nutzungsgefüge auf dem Hermes-Gelände stellt eine unmittelbare Konkurrenz für den bestehenden Einzelhandel dar, die unter den derzeitigen Rahmenbedingungen existenzbedrohend ist.

Als Folge befürchten wir, dass ein Flächenzuwachs für den innenstadtrelevante Sortimente in der geplanten Größenordnung zu Lasten des bestehenden Einzelhandels im Umfeld, insbesondere sind hier die Lebensmittelmärkte betroffen zu Lasten der Innenstadt geht.

Mit großer Besorgnis sehen wir, dass vornehmlich der Innenstadt-Kaufkraft entzogen wird. Auch das GfK-Gutachten geht von einer Umsatzverteilung aus der Innenstadt aus. Dies wird zu einer weiteren Zersplitterung der Einkaufslandschaft in Halle führen.

Sinkende Einwohnerzahlen, geringe Kaufkraft sowie die Sogwirkung peripherer Standorte wirken sich bereits heute negative auf die Innenstadt aus, so dass jede Umsatzverschiebung auch wenn Sie nur gering erscheint, zu weiterem Leerstand in der City führen kann.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Marktgegebenheiten sehen wir es daher als notwendig an, die Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels nicht durch eine weitere Flächenausweisung für innenstadtrelevante Sortimente zu belasten.

Eine Schwächung des Innenstadthandels geht einher mit dem Attraktivitätsverlust der Stadt und verringert die Magnetwirkung der Stadt auf das Umland. Dies hat nicht nur negative Folgen für den ansässigen Einzelhandel und damit verbunden Arbeitsplätze sondern auch für die Bereiche Gastronomie, Kultur und Tourismus. Nicht zuletzt sind Einschränkungen der an ein Oberzentrum gestellten Forderungen bezogen auf die Funktionalität und Wettbewerb zu befürchten.

Zu beachten ist weiterhin, dass auch ein SB-Warenhaus zentrenrelevante Non-Food Artikel in nicht zu vernachlässigen Größenordnung führt. Die zur Zeit vorgenommen Begrenzung für einzelne Fachmarktbereiche, insbesondere in den Breichen Drogerien und Bekleidung stellt für uns keinen ausreichenden Schutz vor eventuellen schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt dar.“

Erläuterung:

In den vergangenen Jahren wurden im Hermes-Areal Baugenehmigungen für Einzelhandelseinrichtungen mit insgesamt ca. 6.800 m² Verkaufsfläche erteilt, wovon derzeit noch Genehmigungen für Einzelhandelseinrichtungen mit ca. 4.500 m² Verkaufsfläche durch den Grundstückseigentümer und Vorhabenträger aufrecht erhalten werden. Obwohl nicht alle Baugenehmigungen umgesetzt wurden, hat sich im Hermes-Areal um den Lebensmittelmarkt, den Getränke- und Zoofachmarkt ein kleines Versorgungszentrum für die umliegenden Wohngebiete Nördliche Innenstadt, Paulusviertel und Frohe Zukunft aber auch für Pendler aus und nach Halle (Saale) entwickelt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Einzelhandelssituation in dem Stadtteil sowie insbesondere in der Innenstadt werden durch die Regelungen und Beschränkungen des Bebauungsplans, die unter Berücksichtigung der konkreten Situation des Einzelhandels der Stadt Halle (Saale) und u. a. auf der Grundlage von Gutachten der GfK Geomarketing GmbH Nürnberg (GfK) vom September 2006 und vom März 2008 getroffen werden, verhindert.

Planerische Absicht der Stadt Halle (Saale) ist es, im Hermes-Areal ausschließlich ergänzende, weitgehend zentrenverträgliche Nutzungen zuzulassen, jedoch keinesfalls Anreize für eine Verlagerung von Einzelhandelseinrichtungen aus der Innenstadt in das Plangebiet zu schaffen.

Bei einer Erweiterung des SB-Warenhauses um Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten waren negative städtebauliche Auswirkungen auf die Entwicklung des innerstädtischen Versorgungszentrums zu befürchten. Deshalb wurde die gesamtzulässige Verkaufsfläche begrenzt und zentrenrelevante Fachmärkte weitgehend ausgeschlossen.

Das ist im Einzelnen wie folgt zu begründen:

Zu prüfen war in diesem Zusammenhang, welche Sortimente eine Zentrenrelevanz aufweisen. Zur Beurteilung von zentren- bzw. nichtzentrenrelevanten Sortimenten wird die Anwendung der „Richtlinie zur Beurteilung von geplanten Einzelhandelsgroßprojekten im Land Sachsen-Anhalt (Gem. RdErl. des MU, MW und MWV vom 22.10.1998)“ empfohlen.

Unter Punkt „2.6 Sortimente“ sind die zentren- bzw. nichtzentrenrelevanten Sortimente aufgeführt bzw. definiert. Zentrenrelevant sind demnach: Nahrungs- und Genussmittel; Drogerie- und Parfümerieprodukte; Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation; Kunst und Antiquitäten; Baby- und Kinderartikel; Bekleidung, Lederwaren, Schuhe; Unterhaltungselektronik und Computer, Elektrohaushaltswaren; Foto und Optik; Blumen; Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel; Kunstgewerbe; Musikalienhandel; Uhren und Schmuck; Spielwaren, Sportartikel; Fahrräder; Zooartikel.

Die Richtlinie kann als Entscheidungshilfe für die Zentrenrelevanz bei der Sortimentsfestsetzung im Bebauungsplan herangezogen werden. Jedoch ist immer eine Würdigung des Einzelfalls erforderlich. Diesen Erfordernissen hat die Stadt Halle (Saale) Rechnung getragen.

Im Einzelhandelsgutachten der Stadt Halle (Saale) aus dem Jahr 2002 wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Erfurt (GMA) auf der Grundlage der Bestandserhebung 2002 eine Empfehlung zur Sortimentsdifferenzierung nach Zentrenrelevanz gegeben. Diese wurde durch die Stadt 2008 auf ihre Aktualität geprüft. Sie findet ihren Niederschlag in den in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.2 des Bebauungsplans aufgeführten Sortimenten.

Zu den im Rahmen der Festsetzung Nr. 1.1.1 ergänzend zum SB-Warenhaus zulässigen Nutzungen ist Folgendes auszuführen:

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie eines Getränke- und Zoofachmarkts werden als verträglich eingestuft, da diese bereits seit ca. 12 Jahren am Standort ansässig sind.

Zusätzlich zum SB-Warenhaus und Lebensmittelmarkt ist für die Differenzfläche zu der lt. textlicher Festsetzung Nr. 1.1.1 maximal möglichen Verkaufsfläche von 6.800 m² die Ansiedlung von Fachmärkten mit teilweise zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von 2.200 m² möglich. Auf Grund der vollzogenen Entwicklung im Einzelhandel am Standort Halle (Saale) im Zeitraum von 2003 bis 2008 (struktureller als auch demographischer Natur) wurde die mögliche Sortimentsstruktur im Fachmarktbereich einer aktuellen Untersuchung hinsichtlich der Zentrenverträglichkeit unterzogen. Dabei wurde die Zentrenunschädlichkeit zusätzlicher Sortimente wie Bekleidungs-, Drogerie-, Getränke- und Zoofachmarkt durch das genannte Gutachten der GfK vom März 2008 geprüft. Zur Erfassung der Bestandssituation wurden, aufbauend auf den Ergebnissen des 1. Gutachtens, im Oktober 2007 aktuelle Erhebungen in der kompletten Innenstadt von Halle (Saale) durchgeführt.

Im Rahmen des Gutachtens wurden vier Varianten mit einem unterschiedlichen Branchenmix und unterschiedlichen Verkaufsraumgrößen analysiert. Dabei wurden auch der bereits ansässige Getränkefachmarkt und der ebenfalls vorhandene Zoofachmarkt im Sinne einer „worst-case“-Betrachtung als neue, zusätzlich hinzukommende Betriebe untersucht.

Das Gutachten stellt im Ergebnis fest, dass bei keiner der vier betrachteten Varianten für Fachmarktnutzungen auf insgesamt 2.200 m² Verkaufsfläche eine ökonomische Unverträglichkeit zu erwarten ist, da die Umsatzumverteilungen insbesondere aus der Innenstadt mit maximal 1,5 % gering sind.

Der Gutachter kommt weiter zu dem Schluss, dass vor allem die Variante, deren Hauptnutzer Getränke- und Zoofachmarkt bereits seit langem am Standort ansässig sind,

ergänzt um einen Drogerie- und Bekleidungsfachmarkt, als ökonomisch verträglich einzustufen ist.

Bei der Einschätzung, ob negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt ausgeschlossen werden können, ist die zu erwartende Umsatzverteilung jedoch nur ein Aspekt. Nach jüngerer obergerichtlicher Rechtsprechung ist diese allein nicht geeignet, den Nachweis zu erbringen, dass schädliche städtebauliche Auswirkungen auf die oberzentrale Versorgungsfunktion der Innenstadt von Halle (Saale) nicht zu erwarten sind. Vielmehr hat die jüngere Rechtssprechung wiederholt betont, dass die Orientierung allein am Kriterium Umsatzverteilung eher bedenklich ist. Notwendig ist eine auf den konkreten Einzelfall bezogene Untersuchung, welche städtebaulichen Folgen die geplante Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen in einem Sondergebiet nach sich ziehen könnten. Dabei sind die Rahmenbedingungen der Stadt Halle (Saale) wie z. B. sinkende Einwohnerzahlen und geringe Kaufkraft zu berücksichtigen.

Diese wirken sich auch auf die Innenstadt von Halle (Saale) aus. Sie ist schon heute – besonders in den Randbereichen – durch einen erheblichen Leerstand gekennzeichnet, der tendenziell zunimmt.

Unter Würdigung der vorgenannten Umstände ist die Stadt Halle (Saale) im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zu dem Ergebnis gelangt, dass die im Gutachten untersuchte Größenordnung von 500 m² Verkaufsfläche für die primär innenstadtrelevanten Drogerie- und Textilfachmärkte für die halleische Innenstadt nicht verträglich ist.

So hat eine seitens der Stadt durchgeführte Analyse der Drogeriefachmärkte in der Innenstadt ergeben, dass diese eine große Bedeutung für die Belebung der Innenstadt haben. Hinsichtlich der Verkaufsflächen wurde ermittelt, dass diese im Regelfall 250 m² nicht überschreiten. Es besteht somit die Gefahr, dass die Zulassung eines Drogeriefachmarktes mit einer deutlich größeren Verkaufsfläche - auch vor dem Hintergrund des Agglomerationsvorteils eines gut erschlossenen Einzelhandelsstandortes im hier zu betrachtenden Plangebiet – dazu führt, dass die Aufgabe bzw. eine Verlagerung eines derartigen Marktes aus der Innenstadt stattfindet und dadurch der ohnehin schon bestehende Ladenleerstand mit seinen erheblichen und negativen städtebaulichen Folgen zunehmen könnte.

Weiterhin war in die Abwägung einzustellen, dass ein Drogeriefachmarkt mit einer überdurchschnittlichen Verkaufsfläche ein sehr großes weitergehendes Randsortiment anbieten wird, das mit großer Wahrscheinlichkeit zentrenschädliche Bestandteile umfasst.

Ähnlich stellt sich die Situation beim Bekleidungsfachmarkt dar, insbesondere in dem Segment, das sich üblicherweise an nicht integrierten Standorten außerhalb der Innenstädte ansiedelt. Auch hier besteht die Besonderheit, dass auf Grund der Größe der halleischen Innenstadt und der nach wie vor niedrigen Kaufkraft in Halle (Saale) gerade Anbieter im unteren Preissegment in größerem Umfang in der Innenstadt vertreten sind und sich auch weiter dort ansiedeln sollen, um weiteren Leerstand von vorhandenen Ladenlokalen zu vermeiden.

Ein räumliches Konkurrenzangebot im hier zu betrachtenden Plangebiet darf sich demzufolge in seiner Flächenattraktivität nicht wesentlich von den Rahmenbedingungen der schützenswerten Innenstadt unterscheiden.

Im Ergebnis der vorstehenden Analysen wurde die Verkaufsfläche für den Drogerie- und Bekleidungsfachmarkt auf jeweils 250 m² begrenzt.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

2.2.2.5 Stellungnahme City Gemeinschaft Halle e. V. vom 09.10.2008

„... wir bezweifeln den Bedarf eines weiteren SB-Warenhaus für dieses Gebiet unter besonderem Hinweis auf die niedrige Kaufkraft der Stadt Halle (86%), die rückläufigen Bevölkerungszahlen und den schon jetzt vor vorwiegend hohen Leerstand von Einzelhandelsgeschäften in der Innenstadt.“

Auch sollte man unter dem Hinweis auf die angestrebte „Metropolregion Mitteldeutschland“, das bestehende „Halle-Center Peißen“ als ausreichende Versorgung der Wohngebiete anerkennen (30 min PKW Fahrzeit Seite 12).

Dieses Bauvorhaben bedeutet keine zusätzliche Kaufkraft aus dem Umland sondern zieht weitere Kaufkraft aus der Innenstadt ab.“

Erläuterung:

Durch die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH wurden im Auftrag der der Stadt Halle (Saale) ausgewählte Daten der Einzelhandelskonzeption aus dem Jahr 2002 fortgeschrieben. Die im März 2008 fertig gestellte Analyse hatte das Ziel, die Einzelhandelsbestandsänderungen in der Stadt sowie die Entwicklung des Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet des halleschen Einzelhandels aufzuzeigen und Prognosewerte bis zum Jahr 2015 bereit zu stellen.

Im Ergebnis der Studie wurde u. a. festgestellt, dass sich die Verkaufsflächenausstattung in Halle (Saale) seit 2002 von ca. 1.500 m² Verkaufsfläche auf ca. 1.640 m² Verkaufsfläche/1.000 Einwohner erhöht hat, dieser Wert aber im Vergleich mit anderen Oberzentren noch immer als *unterdurchschnittlich* einzustufen ist.

Die Städte und Gemeinden mit Anteil am Einzugsgebiet des halleschen Einzelhandels weisen unterschiedliche Kaufkraftkennziffern auf, in denen sich lokale Unterschiede des Kaufkraftniveaus widerspiegeln. Die Kaufkraftkenn-Fortschreibung ausgewählter Einzelhandelsdatenziffer für die Stadt Halle (Saale) liegt aktuell bei 86,7 und damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Aber in den Zonen II und III des Einzugsgebietes wurden z. T. auch überdurchschnittliche Kaufkraftkoeffizienten bis zu 109,8 ermittelt, so dass sich auch hinsichtlich der Kaufkraft ein differenzierteres Bild ergibt.

Die Annahme, dass Kaufkraft aus dem Umland zurück gewonnen werden kann, ist aufgrund der Lage des Plangebietes am nordöstlichen Ortseingang von Halle (Saale) und seine unmittelbare Anbindung an die verkehrsreichen Ausfallstraßen realistisch. Auspendler aus Halle (Saale) und Bürger des nördlichen Stadtgebietes, die bisher in den Warenhäusern des Saalekreises eingekauft haben, werden das SB-Warenhaus nutzen.

Da das Hermes-Areal über eine gute ÖPNV-Anbindung verfügt, stellt es auch ein Angebot an die nicht motorisierte Bevölkerung der nördlichen und östlichen Stadtteile dar, für die das Einkaufszentrum in Peißen nur schwer zu erreichen ist.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

„... wir bezweifeln stark, dass das Gebäude eines SB-Warenhauses geeignet ist, den an dieser Stelle nach eignen Angaben vorliegenden „städtebaulichen Missstand“ zu beseitigen.“

SB-Warenhäuser sind der einfachen „Hallenbebauung“ der grünen Wiese zuzuordnen und keinesfalls geeignet den teilweise „historischen“ Stadteingangsbereich zu ergänzen oder gar zu verbessern.“

Letztlich sollte man bei der Entscheidung für das Hermes-Gelände auch bedenken, dass in Deutschlands Innenstädten nicht mehr allein kleine und mittlere Betriebe wie z.B. Wehmeyer und Sinn-Leffer´s von Insolvenz betroffen sind, sondern auch große Warenhäuser wie Hertie. (siehe auch Karstadt-Immobilien in Halle, die leer stehen!)“

Erläuterung:

Mit der geplanten Errichtung des SB-Warenhauses erfolgt durchaus eine städtebauliche Neuordnung des Areals, die insbesondere die Gliederung der jetzt ungestalteten, unstrukturierten Verkehrsflächen durch deren Neubau entsprechend den planerischen Anforderungen vorsieht. Entsprechend der textlichen Festsetzung 4.2 erfolgt eine Begrünung der Stellplätze, die ebenfalls wesentlich zur städtebaulichen Aufwertung des Standortes beiträgt.

Auch die Baukörper selber und ihre Gruppierung als städtebauliches Ensemble stellen im Vergleich zu der vorhandenen einfachen ehemals gewerblichen Bebauung eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Situation dar.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

„Das „Bauvorhaben Einzelhandelnutzung Hermesgelände“ betrachten wir als Fehlentwicklung in städtebaulicher, wirtschaftlicher, gesellschaftlicher und kultureller Entwicklung Halles und fassen unsere Bedenken wie folgt zusammen:

Die nicht am derzeitigen und künftigen Bedarf orientierten Ansiedlungen großer Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs mündet in einen weiteren Verdrängungswettbewerb, der die innerstädtischen Angebotsqualität und wohnortnahe Versorgung in der City und in den Stadtteilen schädigt. Diese Schädigung ist bleibend, da angesichts schon heute bestehender Überkapazitäten immer weniger Unternehmen mehr bereit sein werden, in der Innenstadt- meist aufwendiger Investitionen zu tätigen.

Der geplante Markt am Stadtrand kann nicht zuletzt wegen der gegenüber der Innenstadt bessere Erreichbarkeit und der ständigen Verfügbarkeit kostenloser Parkplätzen mit tausenden Kunden pro Tag rechnen. Diese Frequenz geht zum überwiegenden Teil der Innenstadt verloren. Innenstadtbewohner fahren an die Peripherie, Auswärtige nicht mehr ins Zentrum.

Dies wirkt sich über Lebensmittel hinaus auch auf andere Branchen negativ aus: im selben Maße, in dem regelmäßige Zielkäufe von Gütern des täglichen Bedarf „draußen“ stattfinden, kommt es „drinnen“ auch im Nonfood-Bereich oder in der Gastronomie nicht mehr zu ungeplanten Spontan-Käufen. Folge sind immer neue Angebotslücken (Lebensmittel, Haushaltswaren, Elektrogeräte, Elektronik,...) die die Attraktivität der Einkaufsstadt weiter mindern.

Die Privilegierung der großen Handelsketten in Form rationell betriebener Großflächen und damit für den Kunden kostenfreien Parkplätzen, fördert den Konzentrationsprozess, dem mittelständischen Betrieben zum Opfer fallen (In den Jahren 1970-2002 sank die Zahl der Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe von rund 150.000 auf 50.000. Quelle: Difu-Berichte 2/2006, S.10). Damit gehen Vielfalt und Individualität verloren, die die Hallenser heute schon bemängeln. Das Bild der Innenstadt wird noch austauschbarer.

*Verbunden mit dieser Entwicklung ist die Vernichtung von Arbeitsplätzen, sprich Vergrößerung der in Halle ohnehin überdurchschnittlichen Arbeitslosigkeit: **1 Arbeitsplatz auf der grünen Wiese ersetzt 2,7 Arbeitsplätze in der Innenstadt.***

Als Folge des Frequenzrückgangs erleidet die Innenstadt einen Attraktivitätsverlust, der sich in Leerständen, Banalisierung (1-Euro-Läden) und Trading-Down (Asialäden) manifestiert. Die Stadt wird auch für den Tourismus und als Wohnstadt unattraktiver.

Die Höhe der Kundenfrequenz ist der entscheidende Faktor für die Höhe der erzielbaren Mietpreise (1a oder 1b-Lage). Mit der Kundenfrequenz sinken Mieteinnahmen, gehen Kaufkraft und Finanzmittel verloren für Sanierung und Gebäudeunterhalt verloren.“

Erläuterung:

In unmittelbarer Nähe des Hermes-Areals sind Einzelhandelsgeschäfte im Sinne mittelständischer Betriebe nicht zu finden, die beeinträchtigt werden könnten. Das GMA-Gutachten vom Mai 2002 benennt als beeinträchtigte Nahversorgungsmärkte E-Neukauf, Plus, Kondi und Marktfrisch und damit Discounter bzw. Filialgeschäfte, bei denen fraglich ist, ob sie von diesem Schutzzweck des § 1 Abs.5 Satz 2 Nr. 8 BauGB erfasst werden. Es ist auch zu berücksichtigen, dass die genannten Läden dem sehr kurzfristigen Bedarf der Bevölkerung für den meist fußläufigen ‚Einkauf zwischendurch‘ dienen und aufgrund der beschränkten Parkmöglichkeiten, der kleineren Verkaufsflächen und des begrenzten Warenangebotes weniger für Groß- und Wochenendeinkäufe mit dem Pkw genutzt werden, so dass das geplante SB-Warenhaus insoweit kaum in Konkurrenz zu den bestehenden Nahversorgungsmärkten treten wird.

Das GMA-Gutachten vom November 2002 geht von einem rechnerischen Defizit an Verkaufsflächen im Stadtbezirk Nord gegenüber anderen Stadtbezirken aus, kommt aber im Zusammenhang mit den ermittelten Einwohnerzahlen dazu, dass ein weiterer Bedarf an Verkaufsfläche nicht besteht. Das ist nicht korrekt, weil die Einwohnerentwicklung in den nördlichen Stadtbezirken positiv verläuft. Mit Ausnahme der Stadtviertel Am Wasserturm/Thearviertel und Tornau haben alle anderen Stadtviertel im Kerneinzugsbereich einen Einwohnerzuwachs zu verzeichnen. Besonders hoch ist dieser in Giebichenstein und im Paulusviertel. Dort wird auch künftig mit einem Einwohnerzuwachs gerechnet. Einer Trendschätzung des IWI-Institutes zufolge kann mit einer Zunahme auf 10.400 Einwohner in Giebichenstein und auf 11.400 Einwohner im Paulusviertel bis zum Jahr 2015 gerechnet werden.

Bedingt durch die fehlenden Neubauflächen wird sich der weitere Einwohnerzuwachs in den Stadtvierteln Frohe Zukunft und Landrain in Grenzen halten. Es wird von einer Stabilisierung der Einwohnerzahlen auf derzeitigem Niveau ausgegangen.

In den vergangenen Jahren wurden im Hermes-Areal Baugenehmigungen für Einzelhandelseinrichtungen mit insgesamt ca. 6.800 m² Verkaufsfläche erteilt, wovon derzeit noch Genehmigungen für Einzelhandelseinrichtungen mit ca. 4.500 m² Verkaufsfläche durch den Grundstückseigentümer und Vorhabenträger aufrecht erhalten werden. Obwohl nicht alle Baugenehmigungen umgesetzt wurden, hat sich im Hermes-Areal um den Lebensmittelmarkt, den Getränke- und Zoofachmarkt ein kleines Versorgungszentrum für die umliegenden Wohngebiete Nördliche Innenstadt, Paulusviertel und Frohe Zukunft aber auch für Pendler aus und nach Halle (Saale) entwickelt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Einzelhandelssituation in dem Stadtteil sowie insbesondere in der Innenstadt werden durch die Regelungen und Beschränkungen des Bebauungsplans, die unter Berücksichtigung der konkreten Situation des Einzelhandels der Stadt Halle (Saale) und u. a. auf der Grundlage von Gutachten der GfK Geomarketing GmbH Nürnberg (GfK) vom September 2006 und vom März 2008 getroffen werden, verhindert.

Planerische Absicht der Stadt Halle (Saale) ist es, im Hermes-Areal ausschließlich ergänzende Nutzungen zuzulassen, jedoch keinesfalls Anreize für eine Verlagerung von Einzelhandelseinrichtungen aus der Innenstadt in das Plangebiet zu schaffen.

Bei einer Erweiterung des SB-Warenhauses um Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten waren negative städtebauliche Auswirkungen auf die Entwicklung des innerstädtischen Versorgungszentrums zu befürchten. Deshalb wurde die gesamtzulässige Verkaufsfläche begrenzt und zentrenrelevante Fachmärkte weitgehend ausgeschlossen.

Das ist im Einzelnen wie folgt zu begründen:

Zu prüfen war in diesem Zusammenhang, welche Sortimente eine Zentrenrelevanz aufweisen. Zur Beurteilung von zentren- bzw. nichtzentrenrelevanten Sortimenten wird die

Anwendung der „Richtlinie zur Beurteilung von geplanten Einzelhandelsgroßprojekten im Land Sachsen-Anhalt (Gem. RdErl. des MU, MW und MWV vom 22.10.1998)“ empfohlen.

Unter Punkt „2.6 Sortimente“ sind die zentren- bzw. nichtzentrenrelevanten Sortimente aufgeführt bzw. definiert. Zentrenrelevant sind demnach: Nahrungs- und Genussmittel; Drogerie- und Parfümerieprodukte; Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation; Kunst und Antiquitäten; Baby- und Kinderartikel; Bekleidung, Lederwaren, Schuhe; Unterhaltungselektronik und Computer, Elektrohaushaltswaren; Foto und Optik; Blumen; Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel; Kunstgewerbe; Musikalienhandel; Uhren und Schmuck; Spielwaren, Sportartikel; Fahrräder; Zooartikel.

Die Richtlinie kann als Entscheidungshilfe für die Zentrenrelevanz bei der Sortimentsfestsetzung im Bebauungsplan herangezogen werden. Jedoch ist immer eine Würdigung des Einzelfalls erforderlich. Diesen Erfordernissen hat die Stadt Halle (Saale) Rechnung getragen.

Im Einzelhandelsgutachten der Stadt Halle (Saale) aus dem Jahr 2002 wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Erfurt (GMA) auf der Grundlage der Bestandserhebung 2002 eine Empfehlung zur Sortimentsdifferenzierung nach Zentrenrelevanz gegeben. Diese wurde durch die Stadt 2008 auf ihre Aktualität geprüft. Sie findet ihren Niederschlag in den in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.2 des Bebauungsplans aufgeführten Sortimenten.

Zu den im Rahmen der Festsetzung Nr. 1.1.1 ergänzend zum SB-Warenhaus zulässigen Nutzungen ist Folgendes auszuführen:

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie eines Getränke- und Zoofachmarktes werden als verträglich eingestuft, da diese bereits seit ca. 12 Jahren am Standort ansässig sind.

Zusätzlich zum SB-Warenhaus und Lebensmittelmarkt ist für die Differenzfläche zu der lt. textlicher Festsetzung Nr. 1.1.1 maximal möglichen Verkaufsfläche von 6.800 m² die Ansiedlung von Fachmärkten mit teilweise zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von 2.200 m² möglich. Auf Grund der vollzogenen Entwicklung im Einzelhandel am Standort Halle (Saale) im Zeitraum von 2003 bis 2008 (struktureller als auch demographischer Natur) wurde die mögliche Sortimentsstruktur im Fachmarktbereich einer aktuellen Untersuchung hinsichtlich der Zentrenverträglichkeit unterzogen. Dabei wurde die Zentrenunschädlichkeit zusätzlicher Sortimente wie Bekleidungs-, Drogerie-, Getränke- und Zoofachmarkt durch das genannte Gutachten der GfK vom März 2008 geprüft. Zur Erfassung der Bestandssituation wurden, aufbauend auf den Ergebnissen des 1. Gutachtens, im Oktober 2007 aktuelle Erhebungen in der kompletten Innenstadt von Halle (Saale) durchgeführt.

Im Rahmen des Gutachtens wurden vier Varianten mit einem unterschiedlichen Branchenmix und unterschiedlichen Verkaufsraumgrößen analysiert. Dabei wurden auch der bereits ansässige Getränkemarkt und der ebenfalls vorhandene Zoofachmarkt im Sinne einer „worst-case“-Betrachtung als neue, zusätzlich hinzukommende Betriebe untersucht.

Das Gutachten stellt im Ergebnis fest, dass bei keiner der vier betrachteten Varianten für Fachmarktnutzungen auf insgesamt 2.200 m² Verkaufsfläche eine ökonomische Unverträglichkeit zu erwarten ist, da die Umsatzumverteilungen insbesondere aus der Innenstadt mit maximal 1,5 % gering sind.

Der Gutachter kommt weiter zu dem Schluss, dass vor allem die Variante, deren Hauptnutzer Getränke- und Zoofachmarkt bereits seit langem am Standort ansässig sind, ergänzt um einen Drogerie- und Bekleidungsfachmarkt, als ökonomisch verträglich einzustufen ist.

Bei der Einschätzung, ob negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt ausgeschlossen werden können, ist die zu erwartende Umsatzverteilung jedoch nur ein Aspekt. Nach jüngerer obergerichtlicher Rechtsprechung ist diese allein nicht geeignet, den Nachweis zu erbringen, dass schädliche städtebauliche Auswirkungen auf die oberzentrale Versorgungsfunktion der Innenstadt von Halle (Saale) nicht zu erwarten sind. Vielmehr hat die jüngere Rechtssprechung wiederholt betont, dass die Orientierung allein am Kriterium Umsatzverteilung eher bedenklich ist. Notwendig ist eine auf den konkreten Einzelfall bezogene Untersuchung, welche städtebaulichen Folgen die geplante Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen in einem Sondergebiet nach sich ziehen könnten. Dabei sind die Rahmenbedingungen der Stadt Halle (Saale) wie z. B. sinkende Einwohnerzahlen und geringe Kaufkraft zu berücksichtigen.

Diese wirken sich auch auf die Innenstadt von Halle (Saale) aus. Sie ist schon heute – besonders in den Randbereichen – durch einen erheblichen Leerstand gekennzeichnet, der tendenziell zunimmt.

Unter Würdigung der vorgenannten Umstände ist die Stadt Halle (Saale) im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zu dem Ergebnis gelangt, dass die im Gutachten untersuchte Größenordnung von 500 m² Verkaufsfläche für die primär innenstadtrelevanten Drogerie- und Textilfachmärkte für die halesche Innenstadt nicht verträglich ist.

So hat eine seitens der Stadt durchgeführte Analyse der Drogeriefachmärkte in der Innenstadt ergeben, dass diese eine große Bedeutung für die Belebung der Innenstadt haben. Hinsichtlich der Verkaufsflächen wurde ermittelt, dass diese im Regelfall 250 m² nicht überschreiten. Es besteht somit die Gefahr, dass die Zulassung eines Drogeriefachmarktes mit einer deutlich größeren Verkaufsfläche - auch vor dem Hintergrund des Agglomerationsvorteils eines gut erschlossenen Einzelhandelsstandortes im hier zu betrachtenden Plangebiet – dazu führt, dass die Aufgabe bzw. eine Verlagerung eines derartigen Marktes aus der Innenstadt stattfindet und dadurch der ohnehin schon bestehende Ladenleerstand mit seinen erheblichen und negativen städtebaulichen Folgen zunehmen könnte.

Weiterhin war in die Abwägung einzustellen, dass ein Drogeriefachmarkt mit einer überdurchschnittlichen Verkaufsfläche ein sehr großes weitergehendes Randsortiment anbieten wird, das mit großer Wahrscheinlichkeit zentrenschädliche Bestandteile umfasst.

Ähnlich stellt sich die Situation beim Bekleidungsfachmarkt dar, insbesondere in dem Segment, das sich üblicherweise an nicht integrierten Standorten außerhalb der Innenstädte ansiedelt. Auch hier besteht die Besonderheit, dass auf Grund der Größe der haleschen Innenstadt und der nach wie vor niedrigen Kaufkraft in Halle (Saale) gerade Anbieter im unteren Preissegment in größerem Umfang in der Innenstadt vertreten sind und sich auch weiter dort ansiedeln sollen, um weiteren Leerstand von vorhandenen Ladenlokalen zu vermeiden.

Ein räumliches Konkurrenzangebot im hier zu betrachtenden Plangebiet darf sich demzufolge in seiner Flächenattraktivität nicht wesentlich von den Rahmenbedingungen der schützenswerten Innenstadt unterscheiden.

Im Ergebnis der vorstehenden Analysen wurde die Verkaufsfläche für den Drogerie- und Bekleidungsfachmarkt auf jeweils 250 m² begrenzt.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

„Unnötige Handelsflächen sind unnötiger Flächenverbrauch und stehen im Widerspruch zu dem Gedanken der Nachhaltigkeit.“

Die Ausweisung neuer Sondergebiete für großflächigen Handel mindert die Chancen dass vorhandene Problemflächen (Gelände KARSTADT/Vermietung leerstehender Geschäfte Riebeckplatz) einer Nutzung bzw. ausreichenden Nutzung zugeführt werden.

*Während anderen Städten nach leidvollen Erfahrungen Innenverdichtungen und Revitalisierung akzeptieren, gibt die Stadt Halle mit dem Projekt Hermesgelände in der vorgesehenen Form eine veraltete und falsche Richtung der Stadtentwicklung vor: Die Zukunft des Handels soll offenbar doch nicht **in der Stadt** sondern **am Stadtrand** liegen! Dies blockiert die Stadtentwicklung insgesamt.“*

Erläuterung:

Es ist nochmals darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Hermes-Areal nicht um einen neuen Standort, sondern, dass hier in den vergangenen Jahren bereits Baugenehmigungen für Einzelhandelseinrichtungen mit insgesamt ca. 6.800 m² Verkaufsfläche erteilt wurden, wovon derzeit noch Genehmigungen für Einzelhandelseinrichtungen mit ca. 4.500 m² Verkaufsfläche durch den Grundstückseigentümer und Vorhabenträger aufrecht erhalten werden (vgl. oben). Es handelt sich somit um die Umstrukturierung und gestalterische Aufwertung eines bestehenden Einkaufszentrums.

Die geplante Ansiedlung führt auch nicht zu einem zusätzlichen Flächenverbrauch, da es sich um die Nachnutzung eines Standortes handelt, der seit mehr als 100 Jahren gewerblich bzw. industriell genutzt wird.

Des Weiteren ist auf eine Studie der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH zu verweisen, die im Auftrag der Stadt Halle (Saale) ausgewählte Daten der Einzelhandelskonzeption aus dem Jahr 2002 fortgeschrieben hat. Die im März 2008 fertig gestellte Analyse hatte das Ziel, die Einzelhandelsbestandsänderungen in der Stadt sowie die Entwicklung des Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet des halleschen Einzelhandels aufzuzeigen und Prognosewerte bis zum Jahr 2015 bereit zu stellen.

Im Ergebnis der Studie wurde u. a. festgestellt, dass sich die Verkaufsflächenausstattung in Halle (Saale) seit 2002 von ca. 1.500 m² Verkaufsfläche auf ca. 1.640 m² Verkaufsfläche/1.000 Einwohner erhöht hat, dieser Wert aber im Vergleich mit anderen Oberzentren noch immer als *unterdurchschnittlich* einzustufen ist.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

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

Auflistung der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und weiterer Beteiligte bzw. der öffentlichen Anregungen**Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

Ord. Nr.	Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Anschreiben vom	Schreiben vom	Abwägung ja / nein
01	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA)	28.08.2008	12.09.2008	nein
02	DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Südost	28.08.2008	10.11.2008	nein
03	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	28.08.2008	07.10.2008	ja
04	Energieversorgung Halle GmbH	28.08.2008	16.09.2008	ja
05	Hallesche Wasser und Abwasser GmbH	28.08.2008	08.10.2008/ 22.10.2008	nein
06	Hallesche Verkehrs-AG (HAVAG)	28.08.2008	16.09.2008	ja
07	Handwerkskammer Halle (Saale)	28.08.2008	-	nein
08	Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau	28.08.2008	09.10.2008	ja
09	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt	28.08.2008	08.10.2008	nein
10	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt	28.08.2008	09.09.2008	nein
11	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt	28.08.2008	02.10.2008	ja
12	Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt	28.08.2008	18.09.2008	nein
13	Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt	28.08.2008	12.09.2008	nein
14	Landesbetrieb Bau, Niederlassung Süd	28.08.2008	10.11.2008	nein

Ord. Nr.	Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Anschreiben vom	Schreiben vom	Abwägung ja / nein
15	Landkreis Saalekreis	28.08.2008	29.09.2008	nein
16	Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Süd	28.08.2008	25.09.2008	ja
17	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt	28.08.2008	15.09.2008/ 09.10.2008/ 14.10.2008	ja
18	Regionale Planungsgemeinschaft Halle	28.08.2008	26.09.2008	nein
19	Stadtwirtschaft GmbH Halle	28.08.2008	23.09.2008	ja

Nachbargemeinden

Ord. Nr.:	Verwaltungsgemeinschaft/ Gemeinde	Anschreiben vom	Schreiben vom	Abwägung ja / nein
01	Verwaltungsgemeinschaft Östlicher Saalkreis	28.08.2008	-	nein
02	Gemeinde Braschwitz Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Östlicher Saalkreis	14.04.2003 28.08.2008	07.05.2003 -	ja (2004) nein
03	Gemeinde Peißen Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Östlicher Saalkreis	14.04.2003 28.08.2008	17.06.2003 -	ja (2004) nein
04	Gemeinde Oppin Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Östlicher Saalkreis	-	10.09.2008	nein

öffentliche Anregungen

Ord. Nr.:	öffentliche Anregungen	Anschreiben vom	Schreiben vom	Abwägung ja / nein
01	Herr Horst Thieme, Halle	-	12.09.2008	ja
02	Stadtverband der Gartenfreunde Halle/Saale e. V.	-	15.10.2008	ja

Weitere Beteiligte

Ord. Nr.:	Weitere Beteiligte	Anschreiben vom	Schreiben vom	Abwägung ja / nein
01	Hermes Objekt	29.08.2008	-	nein
02	Deutsche Rentenversicherung Mitteldeutschland	29.09.2008	15.10.2008	ja
03	Aral Tankstelle	29.08.2008	-	nein
04	Carglass GmbH	29.08.2008	-	nein
05	LEX Autovermietung – Containerdienst, Umzüge	29.08.2008	-	nein
06	Seidensticker & Sohn - Kohle, Heizöl und Schrott	29.08.2008	-	nein
07	PS Union GmbH – Filiale AH am Wasserturm	29.08.2008	-	nein
08	Klinkhammer – Fördertechnik, Lasern und Baugruppen	29.08.2008	-	nein
09	ROFUPA Rolladen-Fußboden-Parkett GmbH	29.08.2008	-	nein
10	Verband der Kaufleute Sachsen-Anhalt e. V.	29.08.2008	13.10.2008	ja
11	City-Gemeinschaft Halle e.V.	29.08.2008	09.10.2008	ja