

**Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung
Bebauungsplan Nr. 75.1 Dessauer Platz, SB-Warenhaus
Satzungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss für das gesamte Plangebiet (Bebauungsplan Nr. 75) wurde am 19.09.2001 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. Am 26.03.2003 fasste der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) den Beschluss zur öffentlichen Auslegung und am 25.08.2004 den Satzungsbeschluss. Als Folge eines Rechtsstreits zur parallelen Flächennutzungsplanänderung wurde die Änderung erst mit Verfügung des Landesverwaltungsamtes vom 29.03.2007 genehmigt und ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) vom 23.05.2007 wirksam. Der Bebauungsplan konnte 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.

Im Ergebnis eines Gutachtens von 2006 wurde eingeschätzt, dass die geplante Ansiedlung eines SB-Warenhauses dazu beiträgt, Flächen- und Betriebsformdefizite im periodischen Bedarfsbereich abzubauen. Damit verbunden ist auch der Effekt, dass ein Teil der Kaufkraft im periodischen Bedarf zurück gewonnen werden könnte. Die ermittelten Umsatzumlenkungen wurden aus Gutachtersicht als verträglich eingestuft. Bezüglich der ergänzend vorgesehenen Fachmärkte wurde in einem Gutachten von 2008 eingeschätzt, dass vor allem die Variante, deren Hauptnutzer Getränke- und Zoofachmarkt bereits seit langem am Standort ansässig sind, als ökonomisch verträglich einzustufen ist. Da der Gutachter aber im Wesentlichen die Umsatzumverteilungen untersucht hat, die nach jüngerer obergerichtlicher Rechtsprechung allein nicht geeignet ist, den Nachweis zu erbringen, dass schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt nicht zu befürchten sind, wurden ergänzende Analysen seitens der Stadt vorgenommen. Im Ergebnis wird eingeschätzt, dass die untersuchte Größenordnung von 500 m² VKF für die primär innenstadtrelevanten Drogerie- und Textilfachmärkte für die hallesche Innenstadt nicht verträglich ist. Deshalb erfolgte eine Beschränkung auf maximal 250 m² VKF, die eine Verdrängung von entsprechenden Fachmärkten aus der Innenstadt nicht befürchten lässt.

Die künftige Nutzungsstruktur des Plangebietes hängt wesentlich von der Verbesserung der inneren, aber vor allem von der Verbesserung der Leistungsfähigkeit der äußeren Erschließung ab. Im Zusammenhang mit dem geplanten SB-Warenhaus wurde ein verkehrstechnisches Gutachten erstellt, das einen Ausbau der äußeren Erschließung für erforderlich nachweist und notwendige Ausbaumaßnahmen aufzeigt. Im Erschließungsvertrag vom 30.07.2009/25.08.2009 sind die Kostenübernahme für die Verbesserung der inneren und äußeren Erschließung bzw. die Übernahme der Erschließungsleistungen durch den Investor geregelt. Laut Vertrag leistet der Investor zur Sicherung aller sich aus dem Vertrag für ihn ergebenden Verpflichtungen eine Sicherheitsleistung durch die Übergabe einer Bürgschaft in Form von Hinterlegung von Einzelbürgschaften. Der 1. Teil der Sicherheitsleistung ist bis zum 1. Oktober 2009 zu übergeben, die restliche Sicherheitsleistung ist im Zusammenhang mit der Ausreichung der Baugenehmigung für das SB-Warenhaus zu übergeben. In der jeweiligen

Sitzung des Planungsausschusses und des Stadtrates wird über den diesbezüglichen aktuellen Stand informiert.

Der Stadtrat hat am 27.08.2008 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 28.08.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom 18.09.2008 bis zum 21.10.2008 öffentlich ausgelegen. Der Abwägungsbeschluss wird in gleicher Sitzung gefasst.

Die Familienverträglichkeitsprüfung wurde durchgeführt. Im Ergebnis der Prüfung wird das Vorhaben als familienverträglich beurteilt. Hingewiesen wurde auf erforderliche Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer.

Derzeit bestehen Querungsmöglichkeiten im Bereich der Paracelsusstraße und Äußeren Hordorfer Straße. Das Gebiet ist über die Fuß- und Radwege an der Paracelsusstraße/Dessauer Platz sowie die Straßenbahnhaltestelle an der Einmündung Äußere Hordorfer Straße und die S-Bahnhaltestelle nördlich vom Dessauer Platz sicher angebunden. Die Planung lässt keine unmittelbaren nachteiligen Auswirkungen für Familien erwarten. Im Zusammenhang mit dem geplanten SB-Warenhaus wurde ein verkehrstechnisches Gutachten erstellt, das einen Ausbau der äußeren Erschließung für erforderlich nachweist. Zum Beispiel sind in der Äußeren Hordorfer Straße zwischen Paracelsusstraße und Hermesstraße benutzungspflichtige Radverkehrsanlagen anzulegen. Die als notwendig ermittelten Ausbaumaßnahmen sind durch den Eigentümer des Hermes-Areals planerisch und baulich umzusetzen.

Anlagen

- Bebauungsplan Nr. 75.1 Dessauer Platz, SB-Warenhaus in der Fassung vom 30. Juli 2009, Planzeichnung
- Bebauungsplan Nr. 75.1 Dessauer Platz, SB-Warenhaus in der Fassung vom 30. Juli 2009, Begründung einschließlich Umweltbericht