



HALLE ★ *Die Stadt*

Beschlussvorlage

Nummer: III/2001/01765
Datum: 10.07.2002

Wiedervorlage:
Aktz.:
Bezug-Nr.:
Abteilung/Amt: Stadtplanungsamt
Dr. Merk, Elisabeth

Beratungsfolge	Termin	Status	Zustimmung	Veränderung	Ablehnung
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	12.03.2002	öffentlich vorberatend	X		
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	06.08.2002	öffentlich vorberatend			
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Beschäftigung und Liegenschaften	06.08.2002	öffentlich vorberatend			
Hauptausschuss	14.08.2002	öffentlich vorberatend			
Stadtrat	21.08.2002	öffentlich beschließend			

Betreff: Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) lfd. Nr. 7, Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" in Trotha zwischen Magdeburger Chaussee und Brachwitzer Straße

Beschlussvorschlag:

Für einen Teilbereich des Gewerbegebietes Trotha zwischen Magdeburger Chaussee und Brachwitzer Straße wird die Durchführung eines Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan mit dem Ziel der Nutzungsänderung von einer gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ beschlossen. Der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird gebilligt.

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin



HALLE ★ *Die Stadt*

Beschlussvorlage

Nummer: III/2001/01765

Datum: 30.01.2002

Wiedervorlage:

Aktz.:

Bezug-Nr.:

Abteilung/Amt: Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Termin	Status	Zustimmung	Veränderung	Ablehnung
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Beschäftigung und Liegenschaften	05.03.2002	öffentlich vorberatend			
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	12.03.2002	öffentlich vorberatend			
Hauptausschuss	20.03.2002	öffentlich vorberatend			
Stadtrat	27.03.2002	öffentlich beschließend			

Beschlussvorschlag:

Für einen Teilbereich des Gewerbegebietes Trotha zwischen Magdeburger Chaussee und Brachwitzer Straße wird die Durchführung eines Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan mit dem Ziel der Nutzungsänderung von einer gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ beschlossen. Der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird gebilligt.

Beraten mit:

Dezernat V

Dezernat VI

Dezernat VII

Rainer Tepasse
Beigeordneter für
Planen und Bauen



HALLE ★ *Die Stadt*

Beschlussvorlage

Nummer: III/2001/01765

Datum: 30.01.2002

Wiedervorlage:

Aktz.:

Bezug-Nr.:

Abteilung/Amt: Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Termin	Status	Zustimmung	Veränderung	Ablehnung
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Beschäftigung und Liegenschaften	05.03.2002	öffentlich vorberatend			
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	12.03.2002	öffentlich vorberatend			
Hauptausschuss	20.03.2002 2	öffentlich vorberatend			
Stadtrat	27.03.2002	öffentlich beschließend			

Betreff: Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) lfd. Nr. 7, Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" in Trotha zwischen Magdeburger Chaussee und Brachwitzer Straße

Beschlussvorschlag:

Für einen Teilbereich des Gewerbegebietes Trotha zwischen Magdeburger Chaussee und Brachwitzer Straße wird die Durchführung eines Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan mit dem Ziel der Nutzungsänderung von einer gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ beschlossen. Der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird gebilligt.

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Begleitblatt Dezernatsbeteiligung

Gegenstand: Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) lfd. Nr. 7, Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" in Trotha zwischen Magdeburger Chaussee und Brachwitzer Straße

Einreichendes Dezernat: Planen und Umwelt

Finanzielle Auswirkungen

x nein ja

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

Folgekosten (in o.g. Beträgen nicht enthalten) x nein ja

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

Auswirkungen auf den Stellenplan

x nein wenn ja

beantragte
Stellenerweiterung:

vorgesehener
Stellenabbau:

Beteiligung des GPR/PR notwendig?
Mitzeichnung

nein ja

1	2	3	4	5	6	7	8
Dezernat/ Amt	Übergeben am	Rückgabe am	Rückgabe nicht fristgerecht	Zugestimmt ohne Änderungs- vorschläge	Zugestimmt mit Änderungs- vorschlägen	Änderungs- vorschläge, die berücksichtigt wurden	Änderungs- vorschläge, die nicht berück- sichtigt wurden
Dez. I							
Dez. II							
Dez. III							
Dez. IV							
Dez V	08.10.2001	27.10.2001			X		
Dez VI	08.10.2001	08.10.2001		X			
Dez VII	08.10.2001	23.10.2001			X		
Amt 13	08.10.2001						

**INFORMATION ZUR VORLAGE
ÄNDERUNGSVERFAHREN ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT HALLE (SAALE) LFD.
NR. 7, SONDERBAUFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG „GROSSFLÄCHIGER
EINZELHANDEL“ IN HALLE-TROTHA ZWISCHEN MAGDEBURGER CHAUSSEE UND
BRACHWITZER STRASSE**

Stand und Entwicklung des Einzelhandels im Stadtbezirk Halle-Nord

0. Vorbemerkungen

Seit Ende 1999 verhandelt die Stadt mit zwei Investoren, die im Stadtbezirk Halle-Nord großflächige Einzelhandelsprojekte, speziell zwei SB-Warenhäuser, errichten möchten.

Bei den vorgesehenen Standorten handelt es sich zum einen um einen Standort zwischen der Magdeburger Chaussee und der Brachwitzer Straße im Gewerbe- und Industriegebiet Trotha (Stadtteil Industriegebiet Nord), zum anderen um das sogenannte HERMES-Areal am Dessauer Platz (Stadtteil Am Wasserturm/Thaerviertel).

Beide Standorte sind im Flächennutzungsplan bisher nicht als Standorte für den großflächigen Einzelhandel vorgesehen. Statt der erforderlichen Sonderbaufläche wird der Bereich in Trotha als gewerbliche Baufläche und der Bereich am Dessauer Platz, der das HERMES-Areal einschließt, als Mischbaufläche dargestellt. Sollte nun die Entscheidung für die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen an nur einem oder auch allen beiden Standorten fallen, so wäre damit die Änderung des Flächennutzungsplanes verbunden.

Nach den Planungen der Investoren soll die Größe der Verkaufsfläche der SB-Warenhäuser in Trotha insgesamt 5100 m² und im HERMES-Areal 3500 m² betragen.

Erwähnt sei noch ein weiteres großflächiges Einzelhandelsvorhaben, das im Zusammenhang mit den Vorhaben im Hermes-Areal und in Trotha diskutiert wird. Dieses Projekt, ebenfalls ein SB-Warenhaus mit ca. 3000 m² Verkaufsfläche, soll allerdings nicht im Stadtbezirk Nord, sondern in der südlichen Innenstadt an der Merseburger Straße errichtet werden.

In Trotha muß noch ein weiterer großflächiger Einzelhandelsstandort genannt werden, der bisher nur am Rande Gegenstand der Diskussion war. Es handelt sich um ein Geschäfts- und Wohnhaus, das im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 20 Trothaer Straße/Oppiner Straße (Projekt „Frönicke“) realisiert werden sollte. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dar.

Die zulässige Einzelhandelsverkaufsfläche sollte dort insgesamt 3000 m² betragen, davon 2300 m² für einen SB-Markt. Der Aufstellungsbeschuß für den Vorhaben- und Erschließungsplan wurde bereits 1991 gefaßt. Das Aufstellungsverfahren konnte aufgrund verschiedener Probleme seit der Offenlage 1994 nicht weitergeführt werden.

Seit einiger Zeit gibt es Kontakte zu einem neuen Interessenten, der als Vorhabenträger das Projekt nun kurzfristig realisieren möchte. Der Vorhabenträger wurde aufgefordert, ein von Banken bestätigtes Finanzierungskonzept vorzulegen. Die Antwort steht noch aus.

1. Die Betriebsform SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus (Selbstbedienungswarenhaus) ist ein großflächiger, meist ebenerdig betriebener Einzelhandelsbetrieb, der ein umfassendes warenhausähnliches Sortiment ganz oder überwiegend in Selbstbedienung anbietet.

Der Standort eines SB-Warenhauses liegt grundsätzlich autokundenorientiert, entweder isoliert (d.h. nicht integriert) oder in gewachsenen und geplanten Zentren (integriert). Letzteres ist aufgrund des hohen Flächenbedarfes dieses Einzelhandelsbetriebes für den Verkaufsraum und die Stellplätze jedoch seltener der Fall.

Die Verkaufsfläche einer solchen Handelseinrichtung liegt nach amtlicher Statistik bei mindestens 3000 m².

Die Vertriebsform SB-Warenhaus wird entsprechend dem Sortimentsschwerpunkt dem kurzfristigen Bedarfsbereich zugeordnet. Der kurzfristige Bedarfsbereich umfaßt überwiegend die Branchen Nahrungs- und Genußmittel, Gesundheit, Körperpflege, Blumen, Pflanzen und zoologischer Bedarf.

2. Ausgewählte Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens der GMA

Im folgenden wird der Entwicklungsspielraum im kurzfristigen Bedarfsbereich auf der Grundlage des aktuellen Einzelhandelsgutachtens der Stadt Halle dargestellt. Dieses Gutachten wurde 1999 von der Gesellschaft für Markt und Absatzforschung (GMA) im Auftrag der Stadt Halle erarbeitet.

2.1 Die Einzelhandelsausstattung in der Stadt Halle nach Stadtbezirken

Bezogen auf die einzelnen Stadtbezirke entfallen:

	VKF in m ²	EW	VKF/EW in m ²
- auf den Stadtbezirk Mitte	ca. 101.200 (ca. 30,6%)	33.320	3,04
- auf den Stadtbezirk Nord	ca. 25.200 (ca. 7,6%)	35.480	0,71
- auf den Stadtbezirk Ost	ca. 59.300 (ca. 17,9%)	13.180	4,50
- auf den Stadtbezirk Süd	ca. 74.700 (ca. 22,6%)	87.730	0,85
- auf den Stadtbezirk West	ca. 70.500 (ca. 21,3%)	87.220	0,81
Gesamtstadt	ca. 330.900 (ca. 100%)	256.960	1,30

(Hinweis: In dieser Verkaufsflächenerfassung sind z.B. das Neustadt-Center, das Stadtcenter Rolltreppe, die Phoenix-Buchhandlung und P&C nicht mit erfaßt, da diese erst nach 2000 eröffnet wurden.)

Als strukturelle Besonderheit hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Verkaufsfläche ist der im Vergleich zu den anderen Stadtbezirken insgesamt relativ niedrige Verkaufsflächenbestand im Stadtbezirk Nord festzustellen.

2.2 Die Verteilung der Verkaufsfläche im kurzfristigen Bedarfsbereich in der Stadt Halle nach Stadtbezirken

Die Verteilung stellt sich im kurzfristigen Bedarfsbereich wie folgt dar:

	VKF in m ²	VKF/EW in m ²
Stadtbezirk Mitte	ca. 18.400	0,55

Stadtbezirk Nord	ca. 11.900	0,33
Stadtbezirk Ost	ca. 17.200	1,30
Stadtbezirk Süd	ca. 35.100	0,40
Stadtbezirk West	ca. 36.900	0,42
<hr/>		
Gesamt	ca. 119.600	0,46

2.3 Bewertung der Daten

Die aufgeführten Daten belegen, daß gesamtstädtisch betrachtet zumindest rechnerisch im kurzfristigen Bedarfsbereich bereits eine relative Marktsättigung vorhanden ist. Nur im Stadtbezirk Nord ergibt sich aufgrund der geringeren Verkaufsflächenausstattung nicht nur in diesem Bedarfsbereich noch ein begrenzter Ansiedlungsspielraum.

Dieser Ansiedlungsspielraum sollte aus gutachterlicher Sicht für die Stärkung städtischer Zentren genutzt werden.

In Trotha wurde ein solches einem Stadtteilzentrum vergleichbares Vorhaben im Rahmen des VE-Planes Nr. 20 Trothaer Straße/Oppiner Straße (Projekt „Frönicke“) geplant. Der Aufstellungsbeschluß wurde bereits 1991 gefaßt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Vorhaben- und Erschließungsplanes fand 1994 statt. Das Aufstellungsverfahren konnte aufgrund mehrerer Probleme nicht weitergeführt, ein Durchführungsvertrag aus den gleichen Gründen nicht abgeschlossen werden.

Haupthinderungsgrund für die Realisierung des Projektes waren die bisher nicht geklärten Eigentumsverhältnisse sowie Auseinandersetzungen der Vorhabenträger untereinander.

Seit einiger Zeit gibt es Kontakte zu einem Interessenten, der mit Zustimmung der Herren Frönicke als neuer Vorhabenträger das Projekt nun kurzfristig realisieren möchte.

Sollten die bisherigen das Projekt verhindernden Probleme geklärt und die Bonität des neuen Vorhabenträgers nachgewiesen sein, so kann auch das Verfahren zur Aufstellung des VE-Planes Nr. 20 wieder aufleben.

In dem Fall wäre aufgrund des seit der ersten Offenlage im Jahre 1994 verstrichenen Zeitraumes und der seither veränderten Rahmenbedingungen insbesondere im Bereich des Einzelhandels dazu ein erneuter Beschluß zur öffentlichen Auslegung verbunden mit der Zustimmung der Stadt zum Vorhabenträgerwechsel und die anschließende erneute Offenlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes erforderlich.

In diesem Zusammenhang muß geklärt werden, ob das Projekt in der ursprünglich geplanten Form, d.h. einschließlich der Zielsetzung der Unterbringung großflächigen Einzelhandels an dem Standort, realisiert werden kann.

Die Möglichkeit der Bebauung des Grundstückes im Rahmen des § 34 BauGB, dann allerdings ohne großflächigen Einzelhandel, besteht auch bei einer für den Vorhaben- und Erschließungsplan negativen Entscheidung.

3. Zur weiteren Entwicklung des Einzelhandels

Die Entwicklung der City genießt höchste Priorität. Trotz dieses erklärten Zieles der Stadtentwicklung dürfen die anderen Stadtviertel und Stadtteile nicht vernachlässigt werden, insbesondere in Bezug auf die sogenannte Nahversorgung, d. h. die wohnungsnah Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfssegmentes.

Die aktuellen Ansiedlungsbestrebungen zeigen dabei, daß das Thema großflächiger Einzelhandel außerhalb der Innenstädte noch längst nicht zu den Akten gelegt ist.

Gerade in Hinblick auf die gesamtstädtisch gesehen sinkenden Einwohnerzahlen (im Stadtbezirk Nord stieg die Zahl der Einwohner in den letzten Jahren allerdings geringfügig an) wird es deshalb ein wesentlicher Aspekt der nächsten Zeit sein müssen, sich neben dem

Wohnkonzept mit den Themen Einzelhandel und städtische Zentren auseinanderzusetzen, um für künftige Entscheidungen zu weiteren Vorhaben gerüstet zu sein. Dabei ist es sicherlich unerlässlich, das im Flächennutzungsplan enthaltene Zentrenkonzept unter dem Aspekt der Flexibilität und der aktuellen Einzelhandelsentwicklung zu analysieren und gegebenenfalls zu überarbeiten.

Die Handelsbranche mit ihren verschiedenen Betriebsformen entwickelt sich ständig weiter. Im Bereich der Lebensmittelmärkte mit Vollsortiment ist ein stetiger Trend zu immer größeren Verkaufsflächen zu beobachten. Der discountierende Lebensmitteleinzelhandel kann dagegen stete Zuwächse bei einer gleichbleibenden Verkaufsfläche in der Größe von durchschnittlich 700 m² je Einrichtung verzeichnen.

Angesichts der von der GMA in der Stadt Halle festgestellten relativen Marktsättigung im kurzfristigen Bedarfssegment in der Gesamtstadt bedeuten weitere Ansiedlungen ebenfalls eine Zunahme des Verdrängungswettbewerbes.

Derartige Überlegungen müssen in die Entscheidungen zu künftigen Vorhaben einfließen. Über die verbindliche Bauleitplanung bestehen Möglichkeiten der Einflußnahme. Um zum Beispiel die Innenstadt- bzw. Zentrenrelevanz von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu beeinflussen, kann man in den Festsetzungen der aufzustellenden Bebauungspläne den Umfang innenstadtrelevanter Sortimente beschränken bzw. diese ausschließen.

4. Zusammenfassende Bewertung

Beide Standorte, sowohl HERMES als auch Trotha, sind nicht Bestandteil der bisherigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeption der Stadt Halle.

Obwohl die Verkaufsfläche beider Standorte zusammen den aus dem Gutachten zu ermittelnden Ansiedlungsspielraum im kurzfristigen Bedarfsbereich deutlich überschreitet, wurde dennoch die Entscheidung getroffen, beide Standorte zu entwickeln und die entsprechenden Vorlagen den Stadträten zur Entscheidung vorzulegen.

Diese Entscheidung war das Ergebnis eines langwierigen Abwägungsprozesses, in dem u.a. im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in einer Bürgerversammlung Anfang 2001 zu dem Vorhaben in Trotha von den Anwesenden überwiegend Zustimmung zu dem SB-Warenhaus geäußert wurde. Bestätigt wurde diese Meinung der Bürger in der Stadtteilkonferenz in Trotha am 29.01.2002. Teil dieses Abwägungsprozesses war auch die am 14.12.2001 auf Einladung der Oberbürgermeisterin mit Vertretern des Einzelhandels, der IHK und der Vorhabenträger der drei Projekte Trotha, Hermes und Merseburger Straße sowie der Stadtverwaltung geführte Diskussion zur weiteren Entwicklung des Einzelhandels in Halle. Das Ergebnis der Diskussion war bezüglich der zur Debatte stehenden drei Vorhaben keineswegs so negativ, wie die öffentlich in den Medien geführte Diskussion erwarten lies.

Auch unter diesem Gesichtspunkt ist die Entscheidung getroffen worden, zu allen Vorhaben das Verfahren aufzunehmen.

Die wichtigsten Gründe für die Entscheidung zu den Standorten im Stadtbezirk Nord waren:

1. Die Versorgungssituation der Einwohner im Stadtbezirk Nord und von Teilen des nördlichen Saalkreises wird durch die Ansiedlung der SB-Warenhäuser deutlich verbessert.
2. Mit den Vorhaben können an den jeweiligen Standorten - beide an wichtigen Stadteingangsbereichen - bestehende städtebauliche Mißstände (brachliegende Gewerbeflächen, z.T. ruinöse Gebäudekomplexe) beseitigt bzw. kann der Anstoß für eine positive Entwicklung gegeben werden.
3. Der Schwerpunkt des Sortimentes der SB-Warenhäuser liegt im Bereich des kurzfristigen Bedarfes, insbesondere Lebensmittel. Sortimentsüberschneidungen in Bezug auf innenstadtrelevante Sortimente können zwar nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sonst

entspräche dies nicht mehr der Betriebsform SB-Warenhaus, sie könnten aber über entsprechende Festsetzungen in den aufzustellenden Bebauungsplänen gegebenenfalls eingeschränkt werden.

4. Die Bebauung des Grundstückes an der Trothaer Straße/Oppiner Straße ist nach wie vor ein wichtiges städtebauliches Ziel, dessen Realisierung auch unter dem Gesichtspunkt der Errichtung eines SB-Warenhauses an der Magdeburger Chaussee angestrebt wird.

Stadt Halle
Dezernat II Planen und Bauen
Amt 61 Stadtplanungsamt

Halle, 01.02.2002

Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 7, Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ in Halle-Trotha zwischen Magdeburger Chaussee und Brachwitzer Straße

Inhaltsverzeichnis

I. Sachdarstellung und Begründung

1. Sachdarstellung
2. Planungsentwicklung
3. Vorschlag zur Darstellungsänderung
4. Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

II. Anlagen

- Anlage 1: Zeichnerische Darstellung (Maßstab 1: 10 000)
Darstellung im genehmigten Flächennutzungsplan
- Anlage 2: Zeichnerische Darstellung (Maßstab 1: 10 000)

1. Sachdarstellung

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

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

Als Ziele der Stadtplanung für dieses Gewerbegebiet Trotha wurden unter anderem formuliert die Bestandssicherung als gewerbliche Baufläche und das weitere Vorantreiben der Entwicklung dieses überwiegend bereits seit langer Zeit gewerblich genutzten Gebietes für ein breites Nutzungsspektrum aus produzierendem und verarbeitendem Gewerbe, Handel und Dienstleistung, jedoch unter Ausschluß von Lebensmittelmärkten, die mit dem Versorgungszentrum in der Ortslage Trotha konkurrieren würden.

Aufgrund der Lage des Gebietes am nördlichen Stadteingang ist auf eine befriedigende Gestaltung und Bebauung insbesondere an der Magdeburger Chaussee Wert zu legen. Dem sollte dadurch Rechnung getragen werden, daß hier vorrangig solche Unternehmen plazierte werden, die nach Nutzung und baulicher Gestaltung höhere gestalterische Ansprüche stellen bzw. diesen genügen.

Der größere Teil der von der FNP-Änderung betroffenen Fläche zwischen der Magdeburger Chaussee und der Brachwitzer Straße gehörte der MEAG. Die noch vereinzelt auf dem Grundstück stehenden und bisher vom Abriß verschonten Gebäude werden kaum noch genutzt.

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

2. Planungsentwicklung

2.1 Ursachen, die zur Veränderung der Planungsziele führten

Mit der Darstellung einer gewerblichen Baufläche für das bis dahin gewerblich genutzte Gebiet sollte der Rahmen für dessen künftige Entwicklung vorgegeben werden. Neben der Ausweisung neuer Gewerbegebiete ist die intensivere bzw. Wiedernutzung von Brachflächen in den bereits bestehenden Gewerbegebieten ein wichtiges Planungsziel der Stadt Halle.

In den exponierten Lagen, d.h. also z.B. in den Stadteingangsbereichen von Halle, sollte dies auch mit einer städtebaulichen Aufwertung verbunden sein.

Der beginnende und auch in anderen alten Gewerbebestandsgebieten zu beobachtende Nutzungswandel machte aber schnell deutlich, daß diese Zielsetzung so nicht immer aufrecht erhalten werden kann. Zunehmend drängen Einzelhandelsbetriebe auch in diese ursprünglich dem produzierendem und verarbeitendem Gewerbe vorbehaltenen Gebiete (siehe z.B. Baumarkt Magdeburger Chaussee).

Ohne die verbindliche Bauleitplanung ist diese Entwicklung schwer zu steuern. Da zumindest bei großflächigen Einzelhandelsansiedlungen ein Planverfahren jedoch die Regel ist, kann innerhalb des Verfahrens der Planaufstellung geprüft werden, ob ein solcher Einzelhandelsbetrieb an dem jeweiligen Standort vertretbar ist oder nicht.

Denn vielfach ist es gerade die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die als Kundenmagnet den Anstoß für die Ansiedlung weiterer neuer Gewerbebetriebe in den mittlerweile häufig mit Brachflächen durchsetzten Bestandsgebieten gibt und damit wesentlich zu einer „Wiederbelebung“ dieser Gebiete beiträgt. Zudem werden die Gebäudekomplexe dieser Einzelhandelsbetriebe dem ebenfalls formulierten Ziel der städtebaulichen Aufwertung in diesen Bereichen eher gerecht.

Unter den genannten Aspekten ist auch der der Stadt vorliegende Antrag der BADENIABAU GmbH zu werten, auf einem Grundstück zwischen der Magdeburger Chaussee und der Brachwitzer Straße ein SB-Warenhaus mit 5100 m² Verkaufsfläche, darunter ein Getränkefachmarkt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche sowie ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen mit insgesamt ca. 300 m² Verkaufsfläche, zu errichten.

Das für die Stadt aktuell vorliegende Einzelhandelsgutachten (erstellt von der GMA im Auftrag des Amtes für Wirtschaftsförderung 1999/2000) hat für die Stadt und insbesondere für den Stadtbezirk Nord noch einen Bedarf an Verkaufsfläche vor allem für Waren des kurzfristigen Bedarfsegmentes (d.h. Lebensmittel, Drogerieartikel etc.) in einer Größenordnung von ca. 2000 m² bis 3000 m² festgestellt. Etwas größer ist gesamtstädtisch gesehen der Ansiedlungsspielraum für Waren des mittelfristigen Bedarfes.

Betrachtet man nur die Verkaufsflächen unabhängig von deren standörtlicher Verteilung in dem Stadtbezirk, so kann dieser Bedarf mit dem SB-Warenhaus in Trotha gedeckt werden. Die Gutachter gehen aber davon aus, daß der vorhandene Ansiedlungsspielraum standörtlich bedingt ist und an geeigneten Standorten unter Berücksichtigung der Sortimentszusammensetzung auch weitere Verkaufsflächen vertretbar sind.

Ein SB-Warenhaus läßt sich in ein Wohngebiet im allgemeinen nicht integrieren. Die Betreiber weichen an Standorte aus, die verkehrlich gut erreichbar sind und genügend Platz bieten. Um „Nahversorger“ im wörtlichen Sinn handelt es sich bei SB-Warenhäusern deshalb nicht.

An dem Standort im Gewerbegebiet Trotha würde das SB-Warenhaus, so schätzen das die Gutachter ein, nicht in Konkurrenz zum innerstädtischen Einzelhandel treten.

Das SB-Warenhaus ist auch nicht als Ersatz für ein in Trotha geplantes einem Stadtteilzentrum vergleichbares Vorhaben im Rahmen des VE-Planes Nr. 20 Trothaer Str./Oppiner Str. (Projekt „Frönicke“) gedacht.

Der Aufstellungsbeschluß für dieses Vorhaben wurde bereits 1991 gefaßt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Vorhaben- und Erschließungsplanes fand 1994 statt. Der Durchführungsvertrag konnte aufgrund mehrerer Probleme nicht abgeschlossen werden. Das Aufstellungsverfahren ruhte.

Haupthinderungsgrund für die Realisierung des Projektes waren die bisher nicht geklärten Eigentumsverhältnisse sowie Auseinandersetzungen der Vorhabenträger untereinander.

Seit einiger Zeit gibt es Kontakte zu einem Interessenten, der mit Zustimmung der Herren Frönicke als neuer Vorhabenträger das Projekt nun kurzfristig realisieren möchte.

Sollten die bisherigen das Projekt verhindernden Probleme geklärt sein, so kann auch das Verfahren zur Aufstellung des VE-Planes Nr. 20 wieder aufleben.

In dem Fall wäre aufgrund des seit der ersten Offenlage im Jahre 1994 verstrichenen Zeitraumes und der seither veränderten Rahmenbedingungen insbesondere im Bereich des

Einzelhandels dazu ein erneuter Beschluß zur öffentlichen Auslegung verbunden mit der Zustimmung der Stadt zum Vorhabenträgerwechsel und die anschließende erneute Offenlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes erforderlich.

Im Rahmen des Verfahrens muß geklärt werden, ob das Projekt in der ursprünglich geplanten Form, d.h. einschließlich der Zielsetzung der Unterbringung großflächigen Einzelhandels an dem Standort, realisiert werden kann.

Der Standort des SB-Warenhauses an der Magdeburger Chaussee wurde bewußt gewählt, denn die Ergänzung und Verbesserung der Versorgungssituation in Trotha (z.Z. existierende Nahversorger sind EDEKA und PLUS sowie ALDI in der Trothaer Straße) und angrenzender Stadtteile ist nur ein Aspekt dieser Ansiedlungsstrategie. In etwa dem gleichen Umfang wird auf die Einwohner des nördlichen Saalkreises - insbesondere dabei auf die Pendler von und nach Halle - als potentielle Kunden orientiert. Damit wird die Stadt Halle ihrer Stellung als Oberzentrum gerecht, das wichtige Funktionen für das Umland, darunter auch Versorgungsfunktionen, zu übernehmen hat.

Als Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und in dem Zusammenhang die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2.2 Notwendigkeit für die Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 11 (3) BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in dafür festgesetzten Sondergebieten zulässig. In dem aufzustellenden Bebauungsplan wird deshalb für den Bereich des SB-Warenhauses als zulässige Art der Nutzung Sondergebiet festgesetzt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes, d.h. die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“, ist die Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet, der der Sicherstellung der von der Stadt gewünschten und für den Bereich erforderlichen geordneten städtebaulichen Entwicklung dient.

Das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

3. Vorschlag zur Darstellungsänderung im Flächennutzungsplan

Änderung der gewerblichen Baufläche für einen Bereich zwischen der Magdeburger Chaussee und der Brachwitzer Straße in eine Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“
(siehe Anlage)

Flächenbilanz:

ca. 2,1 ha gewerbliche Baufläche
Abgang

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

4. Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Die vorgeschlagene Änderung berührt die Grundzüge der Planung und wird deshalb auf dem normalen Verfahrensweg durchgeführt. Dies beinhaltet folgende Verfahrensschritte:

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (erfolgte bereits im Februar/März 2001)
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) und (2) BauGB (erfolgte bereits im Februar/März 2001)
- Öffentliche Auslegung des Änderungsvorschlages gemäß § 3 (2) BauGB
- Abwägung der eingehenden Anregungen und Beschluß des Stadtrates über die Abwägung und die Darstellungsänderung im FNP
- Antrag gemäß § 6 (1) BauGB an das Regierungspräsidium Halle, Dezernat 25, auf Genehmigung der Änderung des FNP
- Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung zur Änderung und Übernahme in den FNP im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) gemäß § 6 (5) BauGB

Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan für das Gebiet im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

Anlagen

Anlage 1: Zeichnerische Darstellung (Maßstab 1: 10000)
Darstellung im genehmigten Flächennutzungsplan

Anlage 2: Zeichnerische Darstellung (Maßstab 1: 10000)
Nutzungsänderung, Vorschlag zur Darstellungsänderung

