

ERLÄUTERUNGSBERICHT

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

1. Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planung

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

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden berücksichtigt.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Inhalt der Änderung

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

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

3. Darstellung im genehmigten Flächennutzungsplan

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

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

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

dass hier vorrangig solche Unternehmen platziert werden, die nach Nutzung und baulicher Gestaltung höhere gestalterische Ansprüche stellen bzw. diesen genügen.

Bei der Fläche handelt es sich um eine Brachfläche. Die noch vereinzelt auf dem Grundstück stehenden und bisher vom Abriss verschonten Gebäude werden nicht mehr genutzt.

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

4. Erfordernis der Änderung

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

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

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

Die Entwicklung nahm einen etwas anderen Weg. Einzelhandelsbetriebe, insbesondere Fachmärkte mit nichtinnenstadtrelevanten Sortimenten, drängten in diese ursprünglich dem produzierendem und verarbeitendem Gewerbe vorbehaltenen Gebiete (siehe z.B. Baumarkt an der Magdeburger Chaussee). In einigen Fällen nutzten auch vor allem Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche unterhalb der Grenze der Großflächigkeit den rechtlichen Spielraum des § 34 BauGB, um in Gewerbegebieten an verkehrlich gut erreichbaren Standorten Fuß zu fassen. Dies ist zum Teil auf die veränderten Einkaufsgewohnheiten der Kunden zurückzuführen, die für den Wocheneinkauf im kurzfristigen Bedarfsbereich in der Regel den PKW nutzen und damit dem Begriff „Nahversorgung“ in der räumlichen Ausprägung eine neue Dimension verleihen.

Das Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 1999/2000, erstellt von der GMA im Auftrag des Amtes für Wirtschaftsförderung, hatte für die Stadt und insbesondere für den Stadtbezirk Nord noch einen rechnerisch ermittelten Bedarf an Verkaufsfläche im Vergleich mit den anderen Stadtbezirken vor allem für Waren des kurzfristigen Bedarfsegmentes (d.h. Lebensmittel, Drogerieartikel etc.) in einer Größenordnung von ca. 2000 m² bis 3000 m² festgestellt. Größer ist nach Einschätzung der Gutachter gesamtstädtisch gesehen der Ansiedlungsspielraum für Waren des mittelfristigen Bedarfes.

In dem Gutachten wird weiter ausgeführt, dass der genannte Ansiedlungsspielraum standörtlich bedingt ist und an geeigneten Standorten unter Berücksichtigung der Sortimentszusammensetzung auch größere Verkaufsflächen vertretbar sind.

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle aus dem Jahre 1998 enthielt im Erläuterungsteil den Plan Einzelhandel/Zentren. Diesem Plan lag das Leitbild einer dezentralen Versorgungsstruktur für Güter und Dienstleistungen sowie für soziale, kulturelle und Verwaltungseinrichtungen zu Grunde. Mit dem Aufbau eines polyzentrischen Systems in der Stadt Halle sollte nach den damaligen Zielen den erhöhten Anforderungen in der verbrauchernahen Versorgung Rechnung getragen und zugleich ein Beitrag zur Entlastung des Stadtzentrums geleistet werden.

Neben den Zentren sollten sogenannte Nahversorgungsbereiche (in der Regel kleinere Einzelhandelsagglomerationen, die nicht den Status eines Zentrums erreichten) in den Wohngebieten und großflächige Einzelhandelsstandorte (z. B.

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

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

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

Es wurde deshalb ausdrücklich darauf hingewiesen, dass positive und negative Entwicklungen eine flexible Handhabung des Zentrenkonzeptes, die ständige Beobachtung der Entwicklungen und die Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen erfordern.

Diese Rahmenbedingungen haben sich nun in den letzten Jahren deutlich verändert. Die Probleme der schrumpfenden Stadt - u.a. anhaltender Einwohnerrückgang, Wohnungsleerstand, Rückbau von Gebäuden in den Plattenbaugebieten - sowie die strukturellen Veränderungen im Bereich des Einzelhandels und der Trend zu immer größeren Verkaufsflächen, die sich in die gewachsenen Zentren nur schwer oder gar nicht integrieren lassen - erfordern eine Anpassung des Konzeptes der städtischen Zentren an diese aktuellen Gegebenheiten. In diesem Zusammenhang steht man auch vor der Beantwortung der Frage, wer in diesem veränderten Umfeld eigentlich der Träger der Nahversorgung ist und künftig sein soll. Nach dem Wegbrechen der kleinen Ladengeschäfte in den Wohngebieten sind es gegenwärtig die in der Fläche pro Einrichtung immer mehr expandierenden Lebensmittelmärkte, die diese Funktion übernehmen.

In einer frühen Phase in dem Prozess der Neufassung des Zentrenkonzeptes wurde die Stadt mit Anträgen für drei großflächige Einzelhandelsvorhaben - Trotha, Dessauer Platz und Merseburger Straße - konfrontiert, die nicht mit dem im genehmigten FNP enthaltenen Zentrenkonzept konform gehen. Es handelt sich um SB-Warenhäuser, deren Betreiber nach eigenen Angaben mit ihren Sortimenten vorzugsweise den periodischen Bedarf bedienen und sich deshalb im weiteren Sinne auch als Nahversorger verstehen.

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

- Es gibt weniger, dafür aber immer größere Einzelhandelsbetriebe.
- Handelsunternehmen im Nahversorgungsbereich bewerten ihre Standorte entsprechend den sich ändernden Rahmenbedingungen ständig neu. Zu kleine, verkehrlich schlecht gelegene oder mit zu wenig Stellplätzen ausgestattete Filialen werden geschlossen.
- Nahversorgung ist deshalb nicht mehr gleichzusetzen mit fußläufiger Erreichbarkeit der auf „Nahversorgung“ ausgerichteten Einzelhandelsbetriebe, da sich diese ausgehend von dem geänderten Verbraucherverhalten in ihren Standortkonzepten zunehmend auf Pkw-Kunden orientieren.
- Entstehende Versorgungslücken in den Wohngebieten werden, wenn überhaupt, derzeit vorzugsweise noch von Discountern mit einem begrenzten Warensortiment besetzt, die nicht allen Versorgungsansprüchen gerecht werden.

- Vollversorger streben immer größere Verkaufsflächen an, um die erforderliche und seitens der Verbraucher erwartete Sortimentstiefe und -breite anbieten zu können. Neue Lebensmittel-Supermärkte und auch die Discounter überschreiten in der Regel die als Grenze der Großflächigkeit in der Praxis der Rechtsprechung genannten 700 m² Verkaufsfläche deutlich. Diese Einrichtungen lassen sich aufgrund des Flächenbedarfes in den gewachsenen Ortslagen und in den Zentren im Bestand nicht oder nur schwer integrieren.

In einer gutachterlichen Stellungnahme der GMA vom Mai 2002 wurden die drei Standorte einer Bewertung unterzogen. Im Ergebnis wird unter Berücksichtigung der möglichen Auswirkungen insbesondere für die noch vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen in den Kerneinzugsbereichen empfohlen, die Standorte Trotha und Dessauer Platz nicht zu realisieren. Dem Standort Merseburger Straße wurde eine größere Verträglichkeit attestiert, da er über ein hohes Bevölkerungspotenzial im Nahbereich verfügt. Als negativ wurde bewertet, dass der Standort des EDEKA-Marktes an der oberen Leipziger Straße, für den der Standort Merseburger Straße in gewisser Weise der Ersatz ist, im Zuge der Umbaumaßnahmen am Riebeckplatz aufgegeben werden soll. Dies würde u. a. zu einer Verschlechterung der Nahversorgung im Standortumfeld führen.

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

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

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

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

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

Das C-Zentrum Trotha sollte als Grundversorgungszentrum über den Stadtteil Trotha hinaus den Bedarf von mindestens 20.000 Einwohnern im Einzugsgebiet im Wesentlichen mit Waren und Dienstleistungen des periodischen Grundbedarfes decken.

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

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

Schon jetzt ist vorhersehbar, das nicht alle von den Gutachtern als städtische Zentren im Bestand anerkannten Standorte bleiben und Aufnahme in das Zentrenkonzept finden werden. Die GMA hatte bereits selbst eingeschätzt, dass nicht alle derzeit festgestellten Zentren, vor allem die kleineren Nahversorgungszentren (D-Zentren), überlebensfähig sein werden.

Gerade unter dem Gesichtspunkt einer Investitionssteuerung im Zusammenhang mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung sollte die Stadt sich deshalb auf die bestands- und entwicklungsfähigen Zentren konzentrieren.

Das geplante C-Zentrum und derzeitige D-Zentrum in Trotha an der Köthener Straße gehört zu den Zentren, denen keine Überlebensfähigkeit attestiert wurde.

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

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

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

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

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

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

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

6.2 Auswirkungen auf den Einzelhandel

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

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

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

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

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

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

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

6.3 Verkehrliche Auswirkungen

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

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

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

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

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

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

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

6.4 Weitere Auswirkungen

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

Bei der orientierenden Untersuchung des Grundstückes im Rahmen eines Altlastengutachtens vom Dezember 2000 wurden keine Hinweise auf eine Gefährdung des Menschen oder der Schutzgüter durch Bodenkontamination gefunden. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne von Altlasten sind damit nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht vorhanden. Die geplante gewerbliche Nutzung des Geländes kann wie geplant erfolgen. Es besteht kein Sanierungsbedarf. Der Altlastverdacht wurde damit ausgeräumt. Unter der Voraussetzung einer langfristigen gewerblichen Nutzung bestehen aus Sicht des Gutachters keine Bedenken gegen eine Streichung des Grundstückes aus dem „Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, Verdachtsflächen und altlastverdächtiger Flächen der Stadt Halle (Saale)“.

7. Flächenbilanz der Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Flächenbilanz:

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