

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 6 „Mischbaufläche am Dessauer Platz“

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 letzten Änderungen wurden mit Verfügung des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 18.10.2004, Az.: 204-21101-4.Ä/HAL/000 und 204-21101-16.Ä/HAL/000, genehmigt.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Inhalt der Änderung

Der im Flächennutzungsplan zu ändernde Bereich liegt am nordöstlichen Stadteingang und wird begrenzt

- im Nordwesten von der Dessauer Straße,
- im Nordosten von einer Bahnlinie und
- im Süden von der Äußeren Hordorfer Straße.

In dem o. g. Bereich wird statt der bisherigen Darstellung Mischbaufläche eine gewerbliche Baufläche und eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

3. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wurde die zwischen der Dessauer Straße als nordwestlicher, der Bahnlinie als nordöstlicher und der Äußeren Hordorfer Straße als südlicher Begrenzung liegende ca. 8 ha große Fläche als Mischbaufläche dargestellt. Dies geschah mit dem Ziel, dieses überwiegend gewerblich genutzte Gebiet langfristig als Cityentlastungsstandort für den tertiären Sektor zu entwickeln, wobei auch in stadtgestalterischer Hinsicht beim Thema „Stadteingang“ wichtige Ziele beachtet werden sollten.

Die Lage des Gebietes am nordöstlichen Stadteingang an bedeutsamer Stelle zwischen der kompakt bebauten Innenstadt und den überwiegend von Eigenheimbebauung geprägten nordöstlichen Stadtvierteln und gleichzeitig im Schnittpunkt wichtiger städtischer, regionaler und überregionaler Verkehrsverbindungen machte den Standort für eine solche Entwicklung interessant.

4. Erfordernis der Änderung

Der Gebietscharakter des von der Änderung betroffenen Gebietes entspricht zur Zeit dem eines Gewerbegebietes und wird bestimmt durch eine Vielzahl von alten Gewerbe- und Industriekomplexen. Neben alteingesessenen Betrieben (z. B. dem Brennstoffhandel) haben sich in verschiedenen Gebäuden nach Auslauf der ursprünglichen Nutzung mittelständische Gewerbe-, aber auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt (u. a. LEX-Autovermietung, FORD-Autohaus, Firma Klinkhammer, ALDI, Mega-Zoo, Bowling-Center, Fitness-Center).

Das markante und unter Denkmalschutz stehende Hermes-Hauptgebäude wird seit seiner Sanierung vor einigen Jahren von der Hochschule für Kunst und Design genutzt.

Diese Neuansiedlungen sind nicht das Ergebnis gezielter Ansiedlungssteuerung, sondern eine Folge der Entwicklungen und Genehmigungen auf der Grundlage des § 34 BauGB.

Insbesondere zum sogenannten Hermes-Areal, einem größeren Grundstück innerhalb des Gebietes, gab und gibt es seitens des Eigentümers ergänzend zu den bereits vollzogenen Umnutzungen intensive Bestrebungen zu weiteren Umnutzungen und zur städtebaulichen Aufwertung, z. B. zur Ansiedlung eines Sport- und Freizeitzentrums, eines Schulungszentrums und eines SB-Warenhauses. Diese angestrebten Entwicklungen gehen über die Möglichkeiten des § 34 BauGB hinaus und bedürfen der planerischen Steuerung.

Für die städtebauliche Neuordnung des o. g. Bereiches im Zusammenhang mit der Verbesserung der inneren Erschließung, der Nachnutzung bereits brachliegender Flächen und einer baulichen Aufwertung ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan wurde deutlich, dass die im Flächennutzungsplan der Stadt Halle enthaltene Darstellung einer Mischbaufläche nicht mehr den Möglichkeiten und den nach den heutigen Erkenntnissen geänderten Entwicklungszielen für das Gebiet entspricht:

- Für das im FNP-Erläuterungsbericht aus dem Jahre 1998 genannte Ziel, das Gebiet als Cityentlastungsstandort für den tertiären Sektor zu entwickeln, besteht kein Bedarf mehr. Für diese Nutzungen gibt es ausreichend Kapazitäten, u. a. in der Innenstadt.
- Das Ziel einer Mischnutzung, die einen erheblichen Anteil Wohnnutzung beinhalten sollte, ist ebenfalls nicht mehr aufrechtzuerhalten. Für eine solche Wohnnutzung ist im gesamtstädtischen Rahmen weder der Bedarf vorhanden, noch ist der Standort aufgrund der umgebenden Verkehrs- und Gewerbelärmemissionen für eine Wohnnutzung geeignet.
- Untersuchungen im Rahmen von Verkehrsgutachten haben ergeben, dass der Standort ohne umfangreiche verkehrsbauliche und verkehrsorganisatorische Maßnahmen nicht für Ansiedlungen geeignet ist, die mit einem hohen Verkehrs- bzw. Kundenverkehrsaufkommen verbunden sind.

Neue Ziele mussten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan definiert werden, die es erforderlich machen, den Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu ändern.

Im wesentlichen beinhalten diese neuen Ziele den Erhalt und die Stärkung der gewerblichen Nutzung in dem Gebiet. Dazu gehört aber auch die an die Erschließungsmöglichkeiten angepasste Erweiterung des gewerblichen

Nutzungsspektrums, z. B. im Hinblick auf den Einzelhandel. Damit wird der in dem Gebiet bereits stattfindenden Entwicklung im Rahmen des § 34 BauGB Rechnung getragen.

In den vergangenen Jahren wurden nach Angaben des Fachbereiches Bauordnung und Denkmalschutz im Hermes-Areal Baugenehmigungen für Einzelhandelseinrichtungen mit insgesamt ca. 5.000 m² Verkaufsfläche erteilt. Davon wurden bisher ca. 2.220 m² realisiert. Für weitere 2.780 m² Verkaufsfläche werden die Baugenehmigungen durch den Grundstückseigentümer aufrechterhalten.

Obwohl nicht alle Baugenehmigungen ausgeschöpft, d. h. in Bauvorhaben umgesetzt wurden, hat sich im Hermes-Areal um den ALDI, den Getränkemarkt und die Zoohandlung ein gut angenommener Versorgungsstandort vor allem für die umliegenden Wohngebiete in den Stadtteilen Nördliche Innenstadt, Paulusviertel, Landrain und Frohe Zukunft aber auch für Pendler aus und nach Halle entwickelt.

Diese bisherige Entwicklung soll aufgegriffen und fortgeführt werden, jedoch nicht im Sinne der Entwicklung eines Stadtteilzentrums, sondern als ein die Zentren ergänzender Standort großflächigen Einzelhandels mit dem Schwerpunkt auf der Versorgung im kurzfristigen Bedarfsbereich. Diese Aussage enthält die im Mai 2004 beschlossene Fortschreibung des Zentrenkonzeptes der Stadt Halle.

Im Interesse einer quantitativen und qualitativen Verbesserung des Angebotes an Waren des kurzfristigen Bedarfes und Dienstleistungen sollen in dem Gebiet Einzelhandelseinrichtungen im Rahmen einer festgelegten Obergrenze von 6.800 m² Verkaufsfläche zulässig sein. Die Zulässigkeit bezieht sich auf ein SB-Warenhaus mit maximal 3.800 m² Verkaufsfläche und einen Lebensmitteldiscounter bis 800 m² Verkaufsfläche. Darüber hinaus sind innerhalb der festgesetzten Verkaufsflächenobergrenze nur Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.

Mit den vorhandenen alten und den sich entwickelnden neuen Nutzungsstrukturen kann so in dem Gebiet ein Nutzungsgefüge aus Gewerbe, Dienstleistungen und Einzelhandel, letzterer allerdings in einem begrenzten Umfang entstehen, mit dem sich das Ziel, die städtebauliche Aufwertung des Städteingangsbereiches, erreichen lässt.

Diese Entwicklung muss einhergehen mit einer Verbesserung der inneren und äußeren Erschließung des Plangebietes.

Im Zuge der Änderung des FNP wird die bisherige Mischbaufläche künftig als gewerbliche Baufläche und als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. 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. der Hallesche-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 der Rahmenbedingungen eine ständige Beobachtung der Entwicklung der Zentren erfordern.

Diese Rahmenbedingungen haben sich nun in den letzten Jahren deutlich verändert. Die Probleme der schrumpfenden Stadt - u. a. anhaltender Einwohnerrückgang der Gesamtstadt, Einwohnerumverteilung im Stadtgebiet, 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 Überprüfung und Anpassung des Konzeptes der städtischen Zentren an diese aktuellen Gegebenheiten.

Die Sicherung der Nahversorgung ist dabei ein wichtiges Ziel. In diesem Zusammenhang ist aber auch die Frage zu beantworten, wer in diesem veränderten Umfeld der Träger der Nahversorgung ist und künftig sein soll. Nach dem Wegbrechen der kleinen Ladengeschäfte in den Wohngebieten sind es zunehmend die expandierenden Lebensmittelmärkte, deren durchschnittliche Verkaufsfläche pro Einrichtung ständig wächst, die ausgehend vom Sortiment diese Funktion übernehmen. In der räumlichen Zuordnung der Standorte dieser Einzelhandelseinrichtungen zu den Wohngebieten muss man dann allerdings aufgrund der Standortanforderungen dieser Märkte Abstriche von dem Begriff „Nah“-versorgung im wörtlichen Sinne machen.

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

- Die absolute Zahl der Einzelhandelsbetriebe sinkt, dafür steigt die Verkaufsfläche.
- 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 in jedem Fall 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 eingeschränkten Warensortiment besetzt, die nicht immer allen Versorgungsansprüchen gerecht werden.
- Vollversorger aber auch Discounter streben immer größere Verkaufsflächen an, um die erforderliche und seitens der Verbraucher erwartete Sortimentstiefe und -breite anbieten zu können. Neue Lebensmittel-Supermärkte und Discounter überschreiten zunehmend den als Schwellenwert für eine Großflächigkeit in der Praxis der Rechtsprechung genannten 700 m² Verkaufsfläche. 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 geplanten SB-Warenhausstandorte 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 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 und in das Konzept integriert. Die Stadt reagiert damit auf die bereits genannten strukturellen Veränderungen im Einzelhandel und vor allem im Bereich der Nahversorgung.

Das SB-Warenhaus am Standort Merseburger Straße wird aufgrund seiner integrierten Lage Teil des städtischen D-Zentrum Merseburger Straße sein, während die beiden Standorte Dessauer Platz und Trotha ergänzend zu den Zentren als großflächige Einzelhandelsstandorte ihren Beitrag zur Versorgung der Einwohner der Stadt sowohl insgesamt und im nördlichen Stadtbereich leisten werden.

6. Bilanzierung der Einzelhandelsflächen im FNP

Der 1998 in Kraft getretene Flächennutzungsplan ging unter Berücksichtigung der Zentralität der Stadt und einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von 1,2 m² VKF/EW von einem Verkaufsflächenbedarf von 330.000 bis 360.000 m² im Jahr 2005 aus. In dem Einzelhandelsgutachten der GMA vom November 2002 wurde die Verkaufsfläche mit Stand von 2002 erhoben. Insgesamt wurden 364.380 m² Verkaufsfläche festgestellt, das sind rund 1,5 m² VKF/EW. Diese Zahlen belegen die rasante Entwicklung des Einzelhandels in den letzten Jahren mit einer erheblichen Zunahme der Einzelhandelsflächen weit über die Erwartungen hinaus.

Aus der im Flächennutzungsplan ermittelten Gesamtverkaufsfläche wurde ein Gesamtflächenbedarf an Bruttobauland für Einzelhandelseinrichtungen von ca. 75 ha ermittelt. Eine Bilanzierung der relevanten Flächen ergab eine Aufnahmefähigkeit von etwa 80 ha für den Einzelhandel im Flächennutzungsplan, wobei der Unterschied zum theoretisch ermittelten Bedarf mit den oft unklaren Entwicklungsmöglichkeiten einzelner Flächen (meist Flächenverfügbarkeit) gerechtfertigt wurde.

Auf dem Argument der unklaren Entwicklungsmöglichkeiten einzelner Flächen gründen sich u. a. auch die bereits durchgeführten und geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes zu den Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel, denn einige Flächen können und sollen nicht mehr entwickelt werden, während die Standorte in Trotha an der Magdeburger Chaussee (2,1 ha), am Dessauer Platz im Hermes-Areal (2,5 ha) und an der Merseburger Straße (2,1 ha) neu hinzukommen.

Im Ausgleich zu dieser Neuaufnahme von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel in den FNP sollen u. a. im Zuge der Neubewertung der städtischen Zentren Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel reduziert werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes lfd. Nr. 4 „Baugebiet Büschdorf südlich der Delitzscher Straße“ wurde nach Beschlussfassung im Stadtrat im April 2004 bereits beim Landesverwaltungsamt zur Genehmigung beantragt. Die Sonderbaufläche umfasste dort 2,2 ha. Ursprünglich geplant war ein großflächiges Einkaufszentrum mit ca. 35.000 m² Verkaufsfläche. Die Planungen wurden zwar mehrfach geändert. Zuletzt standen aber immer noch mehr als 5.000 m² Verkaufsfläche für ein zu entwickelndes D-Zentrum für den Bereich Halle-Ost zur Diskussion. Zentrale Ansätze haben sich jedoch an anderer Stelle an der Delitzscher Straße entwickelt und sollen dort in einer reduzierten, der Einwohnerzahl in Halle-Ost angemessenen Größenordnung, gestärkt werden. Dem trägt das Zentrenkonzept Rechnung.

In Trotha erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Nachgang zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für einen nicht zur Realisierung gekommenen Vorhaben- und Erschließungsplan für ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben in der Trothaer/Oppiner Straße. Auf der rund 1,1 ha großen Sonderbaufläche sollte u. a. ein Einkaufszentrum mit 3.000 m² Verkaufsfläche entstehen. Der Aufhebungsbeschluss wurde in der Stadtratssitzung im April 2004 gefasst (Beschluss-Nr. III-2003/03829).

Großflächiger Einzelhandel gehörte neben Freizeit- und Dienstleistungs- und Verwaltungsnutzungen als im Flächennutzungsplan festgelegte Zweckbestimmung ebenfalls zum geplanten Nutzungsspektrum für den ehemaligen Schlachthof in der Freimfelder Straße im Stadtbezirk Halle-Ost. Der nicht rechtskräftig gewordene Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 58 für den Bereich wurde nicht realisiert. Letzte Planungen aus dem Jahr 2000 sahen in einem Mix aus Handels-, Sport-, Freizeit- und Kultureinrichtungen die Errichtung eines Einkaufszentrums mit 17.000 m² Verkaufsfläche vor. Nach realistischer Einschätzung ist an dem Standort großflächiger Einzelhandel jedoch nicht mehr realisierbar.

Weitere Flächen stehen im Bereich der Gustav-Staude-Straße (ca. 1 ha) und des Anhalter Platzes (ca. 1,5 ha) im Stadtteil Silberhöhe zur Disposition. Der Einwohnerrückgang und die konzeptionelle Neuausrichtung des Stadtteils im Rahmen des Stadtumbaus lassen keinen Bedarf mehr für diese Sonderbauflächen erkennen. Eine konkrete Änderung des Flächennutzungsplanes wird jedoch erst vorbereitet, wenn eine alternative Nutzung dieser Flächen über die Neuordnungskonzepte festgelegt werden kann.

Den insgesamt 6,7 ha neu hinzukommender Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel stehen demzufolge 5,8 ha gegenüber, die nicht mehr für eine solche Entwicklung in Frage kommen und die in bereits laufenden bzw. in Angriff zu nehmenden Änderungsverfahren eine andere Nutzungsdarstellung erhalten sollen. Zu berücksichtigen ist dabei außerdem die als Sonderbaufläche mit unterschiedlichen

Zweckbestimmungen dargestellte Fläche des ehemaligen Schlachthofes, die für die Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel ebenfalls nicht mehr zur Verfügung stehen soll.

Eine Bilanzierung der auf diesen Flächen realisierbaren Verkaufsflächen kann im einzelnen nicht vorgenommen werden, da dies von der konkreten Objektplanung abhängig ist, die nicht in jedem Fall vorlag. Doch bereits ausgehend von den bekannten ehemals auf diesen Flächen geplanten Vorhaben liegen deren Verkaufsflächen weit über denen auf den neu hinzukommenden drei Sonderbauflächen. Den neu hinzukommenden 16.900 m² Verkaufsfläche (Hermes-Areal: zulässig insgesamt 6.800 m², Trotha: zulässig insgesamt 5.100 m² und Merseburger Straße: zulässig insgesamt 5.000 m²) stehen danach mindestens 25.000 m² Verkaufsfläche in diesen ehemals geplanten Vorhaben gegenüber.

7. Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Als Ziel ist im Gesetz über den Landesentwicklungsplan festgelegt, dass die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden sind. Die Stadt Halle ist Oberzentrum im südlichen Sachsen-Anhalt. In diesem Sinn widerspricht die geplante Flächennutzungsplanänderung nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Im Gesetz über den Landesentwicklungsplan werden außerdem allgemeine und einzelfachliche Grundsätze formuliert. Danach sollen die in den genannten Sondergebieten entstehenden Projekte

- den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
- städtebaulich integriert werden,
- eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
- mit ÖPNV, Fuß- und Radwegen erschlossen sein,
- durch den Kunden- und Lieferverkehr zu keinen unverträglichen Belastungen führen.

Das in dem Sondergebiet am Dessauer Platz geplante Einzelhandelsvorhaben wird den oben genannten Grundsätzen im wesentlichen gerecht.

Der Verflechtungsbereich des Oberzentrums Halle wird schon aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Vorhabens nicht überschritten. Das Vorhaben ist als städtebaulich integriert anzusehen. Der Standort liegt in einem Gewerbegebiet in Innenstadtnähe. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich das Gebäude der Landesversicherungsanstalt sowie die Wohngebiete Paulusviertel mit rund 10.000 Einwohnern sowie Landrain und Frohe Zukunft mit jeweils ca. 3.500 Einwohnern. Der Standort ist mit Straßenbahn und S-Bahn erreichbar. Rad- und Fußwege sind ebenfalls vorhanden bzw. sollen im Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrserschließung zum Teil neu angelegt werden. Im Zentrenkonzept ist der Standort als großflächiger Einzelhandelsstandort berücksichtigt, der das von den städtischen Zentren und den Nahversorgungsbereichen gebildete Gerüst zur Sicherung einer Grundversorgung ergänzt.

Von Gutachtern der GMA werden mögliche negative Auswirkungen der Ansiedlung eines SB-Warenhauses im Hermes-Areal am Dessauer Platz auf benachbarte Nahversorgungseinrichtungen prognostiziert. Bei den möglicherweise betroffenen Einrichtungen handelt es sich überwiegend um im Rahmen des § 34 BauGB

entstandene Lebensmittelmärkte, z. T. in nicht ausbaufähigen sogenannten Zufallslagen. Als Zentren sind diese Standorte im Zentrenkonzept u. a. deshalb nicht berücksichtigt, da sie z. B. hinsichtlich Größe, Erreichbarkeit und Stellplatzangebot den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht werden. Denn sowohl das Einkaufsverhalten, insbesondere die Nutzung des Pkw zur Erledigung der Einkäufe, als auch die Betreiberkonzepte haben sich geändert. Sogenannte „Autostandorte“ mit guten Parkmöglichkeiten werden ausgebaut und kleinflächigere integrierte Standorte aufgegeben. Auf diese Unternehmensentscheidungen hat die Stadt keinen Einfluss.

Um ein Angebot für eine Nahversorgung unter diesen Umständen auch langfristig bereitzustellen, sollen am Standort am Dessauer Platz die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Das mit öffentlichen Verkehrsmitteln und mit dem Pkw an diesem Standort gut erreichbare SB-Warenhaus am Dessauer Platz soll laut Zentrenkonzept insbesondere auch Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden Wohngebiete wahrnehmen, wenn die genannten anderen Standorte in der Dessauer Straße etc. sich in den Augen der Betreiber auf Dauer als nicht mehr existenzfähig erweisen sollten.

8. Auswirkungen der Änderung des FNP am Dessauer Platz

8.1 Auswirkungen auf das Zentrenkonzept

Großflächiger Einzelhandel (geplant ist konkret die Errichtung eines SB-Warenhauses) an dem Standort im Hermes-Areal steht den bisher im FNP dargestellten und im Erläuterungsbericht genannten Zielen entgegen, die allerdings bereits geraume Zeit schon nicht mehr mit den tatsächlichen Gegebenheiten vereinbar waren.

Die Entwicklung in dem Gewerbegebiet am Dessauer Platz wie auch in anderen bestehenden Gewerbegebieten nahm einen anderen als den geplanten Weg. Dienstleistungseinrichtungen und Einzelhandelsbetriebe, insbesondere Fachmärkte mit nichtinnenstadtrelevanten Sortimenten, drängten in die ursprünglich dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehaltenen Gebiete (siehe Ansiedlungen im Hermes-Areal).

Vor allem Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche bis 1.200 m² Geschossfläche - und damit unterhalb der Grenze der Großflächigkeit laut Definition in der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) - nutzten und nutzen den rechtlichen Spielraum des § 34 BauGB, um an verkehrlich gut erreichbaren Standorten und auch in Gewerbegebieten Fuß zu fassen.

Diese Entwicklung ist aber auch 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.

Die Stadt hat ihre planerischen Ziele unter dem Gesichtspunkt der veränderten Situation im Einzelhandelsbereich und vor dem Hintergrund der gesamten wirtschaftlichen Situation diesen Veränderungen anpassen müssen.

Es wurde ein neues Zentrenkonzept erstellt, das zwar nach wie vor den Schwerpunkt auf die Entwicklung von städtischen Zentren legt, aber auch die genannten Entwicklungen berücksichtigt. Neben den Zentren der Kategorien A bis D haben in diesem Konzept kleinere, den Wohngebieten zugeordnete, Nahversorgungsbereiche sowie großflächige Einzelhandelseinrichtungen an abgestimmten Standorten (z. B. HEP an der Leipziger Chaussee, Magdeburger Chaussee, Dessauer Platz) für eine insgesamt ausgewogene Versorgungssituation im Stadtgebiet ihren Platz.

Mit den SB-Warenhäusern in Trotha und am Dessauer Platz soll u. a. den veränderten Einkaufsgewohnheiten Rechnung getragen und im Stadtbezirk Nord mit einem ermittelten rechnerischen Defizit an Verkaufsflächen im Vergleich zu anderen Stadtbezirken Einzelhandelseinrichtungen für den Wocheneinkauf mit dem Pkw angeboten werden. Der von den Gutachtern ermittelte rechnerische Ansiedlungsspielraum im kurzfristigen Bedarfsbereich wird mit den geplanten Einrichtungen zwar übertroffen, aber das wird im Interesse der quantitativen und qualitativen Verbesserung des Angebotes an Waren und Dienstleistungen für die Einwohner in den angrenzenden Stadtteilen und darüber hinaus im Stadtbezirk Halle-Nord hingenommen.

Zu berücksichtigen ist dabei der Prozess der Einwohnerumverteilung in der Stadt. Trotz Einwohnerrückganges in der Gesamtstadt gewinnen in der Folge der innerstädtischen Wanderungsbewegungen insbesondere die nördlichen Stadtviertel an Einwohnern, die zum Einzugsbereich des SB-Warenhauses im Hermes-Areal gehören. Waren im Stadtbezirk Nord Ende 1997 noch 34.227 EW ansässig, waren es Ende 2003 bereits 37.871 EW. Die aktuellen Prognosen gehen für diese Stadtviertel von einer weiteren Zunahme in den nächsten Jahren aus.

Zusätzlich erhofft sich die Stadt durch die Ansiedlung des Einzelhandelsbetriebes die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und einen Anstoß für die städtebauliche Aufwertung des Gebietes am Dessauer Platz.

Um die Auswirkungen auf die Zentren und den Einzelhandel abschätzen zu können, wurden Gutachten in Auftrag gegeben.

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 einen rechnerischen 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 den laut Zentrenkonzept im genehmigten FNP festgelegten Nahversorgungszentren, insbesondere im C-Zentrum in Trotha, zu realisieren.

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.

Dieses Zentrum lässt sich aber an dem geplanten Standort und in der Funktion als C-Zentrum nicht umsetzen.

In dem Gutachten der GMA für die Stadt Halle vom November 2002 nahm das Thema Entwicklung von Stadtteilzentren einen breiten Raum ein. Durch die Gutachter wurden dabei im Bestand deutlich mehr Zentren festgestellt, als in dem Zentrenkonzept im genehmigten FNP enthalten sind. Dies ist nicht zuletzt eine Folge der kaum steuerbaren Ansiedlung in dem Grenzbereich der Großflächigkeit (zwischen 700 m² Verkaufsfläche laut Rechtssprechung und 1.200 m² Geschossfläche laut BauNVO), so dass Zentren (nach gutachterlicher Einschätzung)

in Zufallslagen entstanden sind, geplante Standorte aber in ihrer Entwicklung behindert wurden.

Die Empfehlungen des Gutachters zur Entwicklung der Zentren wurden einer Bewertung unterzogen. Daraus abgeleitet hat die Verwaltung einen Vorschlag für die Neufassung des Zentrenkonzeptes erarbeitet, der dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt wurde.

Nachdem die GMA bereits eingeschätzt hatte, dass nicht alle derzeit festgestellten Zentren, vor allem die kleineren Nahversorgungszentren (D-Zentren), überlebensfähig sein werden, fanden nicht alle von den Gutachtern als städtische Zentren im Bestand erkannten Standorte Aufnahme in das Zentrenkonzept.

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

Das geplante C-Zentrum und derzeitige D-Zentrum in Trotha an der Köthener Straße gehört neben dem D-Zentrum Reileck und dem D-Zentrum in der Dessauer Straße zu den städtischen Zentren im Stadtbezirk Nord, denen von der GMA keine Überlebensfähigkeit attestiert wurde. Laut Gutachter ist dies neben anderen Gründen auch auf die Wirkung der geplanten SB-Warenhäuser zurückzuführen.

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

Das 1991 begonnene Aufstellungsverfahren für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 20 Trothaer Straße/Ecke Oppiner Straße konnte nicht abgeschlossen werden. Die drastische Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der Trothaer Straße Anfang der 90er Jahre - 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 wichtiger Grundstücke.

Im Nachgang der erfolgten 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.

An der Entwicklung eines D-Zentrums in Trotha will die Stadt aber dennoch festhalten, da hier Funktionen gebündelt werden, die das SB-Warenhaus an der Magdeburger Chaussee nicht abdecken kann.

Am D-Zentrum Reileck (im genehmigten Flächennutzungsplan von 1998 nicht als Zentrum, aber als Nahversorgungsbereich definiert) wurden u. a. das Fehlen großflächiger Lebensmittelangebote im unmittelbaren Zentrumsbereich, die Kleinflächigkeit der Geschäfte und das Fehlen von Parkplätzen bemängelt, so dass nach Meinung der Gutachter das Zentrum nicht mehr den Anforderungen des modernen Einzelhandels entspricht.

Da es sich bei den an das Reileck angrenzenden Stadtvierteln Giebichenstein und Paulusviertel um stabile und hinsichtlich der Zahl der Einwohner wachsende Stadtviertel handelt, soll aber an dem Ziel des Erhaltes und der weiteren Entwicklung des D-Zentrums Reileck festgehalten werden. Zu berücksichtigen ist dabei, dass über den Stadtbau (Teile des Zentrumsbereiches liegen in einem Umstrukturierungsgebiet) Fördermittel für die Entwicklung des Zentrums eingesetzt werden können.

Das in einer Zufallslage entstandene und von der GMA als D-Zentrum klassifizierte kleine Zentrum an der Dessauer Straße (im genehmigten Flächennutzungsplan von 1998 nicht erfasst) wird durch die Gutachter als gering frequentiert, ungünstig mit dem Pkw erreichbar, einseitig auf den kurzfristigen Bedarf ausgerichtet und mit mangelnder Aufenthaltsqualität sowie insbesondere durch fehlende Erweiterungsflächen charakterisiert.

Als Ergänzung für die nicht ausbaufähigen Zentren mit an den jeweiligen Standorten auch nicht zu behebbenden Mängeln sollen die geplanten SB-Warenhäuser an der Magdeburger Chaussee und am Dessauer Platz Nahversorgungsfunktionen im wesentlichen für die Einwohner von Trotha, Seeben, Giebichenstein, des Paulusviertels, des Landrains, der Frohen Zukunft, der nördlichen Innenstadt und darüber hinaus von Teilen des Saalkreises übernehmen. Der Sortimentsschwerpunkt liegt bei Waren des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfes (im niedrigpreisigen Segment).

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass ein SB-Warenhaus mit der dieser Betriebsform eigenen Sortimentsstruktur nicht in Konkurrenz zum innerstädtischen Einzelhandel tritt.

Eine Gefährdung der Versorgungslagen in der Innenstadt, dem A-Zentrum, durch das SB-Warenhaus am Dessauer Platz ist deshalb laut Gutachter grundsätzlich nicht zu erwarten. Eine Einschränkung der Entwicklungschancen des innerstädtischen Versorgungszentrums würde jedoch im Zusammenhang mit einer Erweiterung des SB-Warenhauses um Discounter/Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten die Folge sein.

In den aufzustellenden Bebauungsplänen für die Ansiedlungen in Trotha und am Dessauer Platz sollen deshalb die gesamtzulässige Verkaufsfläche begrenzt und zentrenrelevante Fachmärkte ausgeschlossen werden.

8.2 Auswirkungen auf den Einzelhandel

Laut Gutachten der GMA ist aufgrund der begrenzten Einwohnerzahl im näheren Umfeld des Standortes des SB-Warenhauses am Dessauer Platz eine Umsatzverteilung zu Lasten bestehender Lebensmittelmärkte im Kerneinzugsbereich (= Verdrängungswettbewerb) zu erwarten. Die ermittelten Umsatzverteilungen in Höhe von 12 bis 15 % 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 nach Meinung der GMA bei der ermittelten Umsatzverteilung im Zusammenhang mit dem SB-Warenhaus wahrscheinlich. Das heißt mit anderen Worten, dass Geschäftsveränderungen durch Umstrukturierungen aber auch Geschäftsschließungen im Einzugsbereich des Vorhabens die Folge sein würden.

Der Einzugsbereich des SB-Warenhauses geht über das fußläufig erreichbare Umfeld hinaus. Für Einzelhandelseinrichtungen dieser Art rechnet man einen Einzugsbereich, bei dem von Pkw-Kunden Fahrzeiten von ca. 30 min akzeptiert werden. In ihrem Gutachten vom Mai 2002 sieht die GMA den Einzugsbereich des SB-Warenhauses etwas zu begrenzt. Nach Einschätzung der Stadtverwaltung müssen die Nördliche Innenstadt (12.900 EW) und die Altstadt (4.700 EW) zumindest in die Zone II des Einzugsbereiches aufgenommen werden. Bei den Planungen zu

dem SB-Warenhausstandort ist die Stadt von diesen Annahmen ausgegangen. Damit relativieren sich aber auch die Annahmen der Gutachter bezüglich der zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich und zu den Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungseinrichtungen.

Geschäftsaufgaben aber auch Neueröffnungen von Geschäften wechseln gegenwärtig im Stadtgebiet in rascher Folge. Sie sind durch die Stadt im Rahmen des § 34 BauGB nicht planbar. Die Unternehmen entscheiden nach ihren eigenen Kriterien. Dabei werden auch schon einmal Standorte aufgegeben, wenn sie nicht die gewünschte Stellplatzzahl aufweisen, die insbesondere bei Discountern über der laut Stellplatzsatzung erforderlichen Zahl für solch einen Markt liegt. Zielkunde ist der Pkw-Kunde mit dem nachweislich höheren Umsatz. Das Thema „Nah“-versorgung im wörtlichen Sinne spielt bei den Unternehmen dabei nur eine sehr geringe Rolle, sondern erstreckt sich im wesentlichen auf das Sortimentsangebot.

Durch die FNP-Änderung und die Darstellung einer Sonderbaufläche im FNP soll deshalb die Voraussetzung geschaffen werden, auch ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben an dem Standort im Hermes-Areal zu realisieren. Mit der dort möglichen Bereitstellung einer ausreichenden Stellplatzzahl und der durch entsprechende bauliche Maßnahmen zu schaffenden guten Erreichbarkeit des Standortes für die Pkw-orientierten Kunden kann dieser Standort als Versorgungsstandort auf Dauer gesichert werden. Durch das SB-Warenhaus wird sich außerdem das Angebot auch unter dem Gesichtspunkt der Nahversorgung an einem mit dem ÖPNV (Straßenbahnhaltepunkt unmittelbar vor dem Gelände, S-Bahnhaltepunkt in fußläufig zumutbarer Entfernung) und fußläufig erreichbaren und damit integrierten Standort verbessern.

Mit dem SB-Warenhaus wird der Kaufkraftabfluss aus der Stadt in das Umland eingeschränkt und darüber hinaus Kaufkraft zurückgewonnen. Die von den Gutachtern ermittelte Umsatzverteilung zeigt, dass ein bedeutender Anteil des Umsatzes durch eine höhere Kaufkraftbindung im Kerneinzugsgebiet erzielt werden kann.

In der gutachterlichen Betrachtung des Standortes Dessauer Platz aus dem Jahr 2000 schätzte die GMA aber auch ein, dass selbst bei einer Ergänzung des SB-Warenhauses um zentrenrelevante Fachmärkte und einer Verdoppelung der Verkaufsfläche an dem Standort gegenüber der derzeit geplanten dies nicht zur Schaffung eines entscheidenden Gegenpols zum Halle-Center in Peißen mit seinen ungleich größeren Verkaufsflächen und einem reichhaltigeren Branchen- und Betriebstypenmix führen würde.

8.3 Verkehrliche Auswirkungen

Das in die Änderung des FNP einbezogene Gebiet ist an das öffentliche Straßennetz im Schnittpunkt wichtiger städtischer, regionaler und überregionaler Verkehrsverbindungen mit einer entsprechend hohen Auslastung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur angeschlossen. Eine Straßenbahn- und eine S-Bahnhaltestelle befinden sich unweit des Plangebietes in fußläufig zumutbarer Entfernung.

Das Plangebiet liegt an einem der wichtigsten Stadteingangsbereiche und an dem Autobahnzubringer zur Anschlussstelle Halle-Peißen an der A 14. Das Verkehrsaufkommen im Bereich des Knotenverbundsystems Dessauer Brücke/Dessauer Platz/Wasserturm Nord ist sehr hoch. Eine städtische Baumaßnahme im Bereich der Dessauer Brücke vor wenigen Jahren hat aber bereits zu einer deutlichen Verbesserung des Verkehrsflusses geführt. Eine

Verschlechterung der Situation soll durch die geplanten Vorhaben im Hermes Areal in keinem Fall eintreten.

Deshalb wurden in einem verkehrstechnischen Gutachten die verkehrlichen Auswirkungen von möglichen Bebauungszuständen des gesamten Hermes-Areals abgeschätzt, so dass im Gutachten zwei Planfälle ausgewiesen sind. Im Prognosefall 1 wurde dabei von der Annahme ausgegangen, dass zusätzlich zu den bereits bestehenden Nutzungen des Gebietes ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.500 m² errichtet wird und sich damit eine maximale Einzelhandelsverkaufsfläche von 6.800 m² ergibt (Bebauungsplan Nr. 75.1 Dessauer Platz, SB-Warenhaus). Im Prognosefall 2 wurde die vollständige Umsetzung der Nutzungsvorstellungen des Bebauungsplanes Nr. 75 Dessauer Platz angenommen. Es handelt sich dabei um die Bereiche Einzel- und Großhandel, Gastronomie / Dienstleistungen / Handwerk, Verwaltung, Sport- und Freizeiteinrichtungen inklusive ergänzender Dienstleistungen sowie Bildung / Kunst / Kultur mit einer geplanten Nutzfläche von ca. 46.000 m² (Nettogrundfläche). Im Ergebnis werden für den Prognosefall 2 Ausbaumaßnahmen an allen beteiligten Knoten, d. h. Paracelsusstraße / Äußere Hordorfer Straße, am Wasserturm und Dessauer Straße / B 100 für notwendig erachtet.

Im Ergebnis der Untersuchung der äußeren Erschließung des Plangebietes für die Ansiedlung des SB-Warenhauses (Prognosefall 1) hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen für den motorisierten Individualverkehr ist ein Ausbau des Knotenpunktes Paracelsusstraße / Äußere Hordorfer Straße erforderlich. Für diesen Knotenpunkt 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 laut Erschließungsvertrag planerisch und baulich umzusetzen. Weitere Ausbaumaßnahmen sind laut Gutachten nicht erforderlich.

Eine weitere Entspannung der Situation an dem Knotenpunktbereich wird durch die geplante Weiterführung der Hapterschließungsstraße für das Gewerbegebiet Halle-Ost mit Anbindung an die B 100 erwartet. Teilabschnitte dieser Hapterschließungsstraße sind bereits fertiggestellt.

8.4 Weitere Auswirkungen

Immissionen

Im Ergebnis der für das Gebiet der FNP-Änderung durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass es zu Überschreitungen der Orientierungsrichtwerte der DIN 18005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' aufgrund des Verkehrslärms kommt. Das Gebiet des Hermes-Areals soll dennoch neu bebaut werden, da damit ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden kann.

Zur hinreichenden Berücksichtigung des Schallschutzes kommt es darauf an, die Zumutbarkeitsgrenze der Immissionsbelastung i. S. d. § 15 BauNVO nach der konkreten Schutzwürdigkeit und -bedürftigkeit der im Plangebiet zulässigen Vorhaben zu definieren. Dafür sind wiederum die faktischen und plangebenden Immissionsvorbelastungen maßgeblich, d. h., die Zumutbarkeitsschwelle ist in bereits

lärmvorbelasteten Gebieten wie in diesem Fall, regelmäßig höher anzusetzen. Dabei soll allerdings eine Verschlechterung der Ausgangssituation vermieden und eine Verbesserung angestrebt werden.

Zur Konkretisierung dieser Anforderungen können die bestehenden Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' als Anhaltspunkte herangezogen werden.

Nach der Schallimmissionsprognose ist am äußersten westlichen Rand des Gebietes entlang des Dessauer Platzes, im Gewerbegebiet, von einer maximalen Belastung von 75 – 80 dB (A) tags und 65 – 70 dB (A) nachts auszugehen. Das bedeutet gegenüber den Orientierungswerten der DIN 18005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' für Gewerbegebiete eine Überschreitung um 10 – 15 dB (A) tags und nachts. In den verbleibenden Bereichen des Plangebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' für Gewerbegebiete tags um 0 – 5 dB (A) und nachts um 0 - 10 dB (A) sowie für Sondergebiete tags um 0 – 5 dB (A) und nachts um 5 – 10 dB (A) überschritten.

(Hinweis: In Anwendung der DIN 18005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' wurden für den Bereich Sonderbaufläche folgende Orientierungswerte aufgrund der Nutzung großflächiger Einzelhandel in Anlehnung an die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete angenommen: tags 65 dB (A) und nachts 50 dB (A).)

Da aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwand und / oder -wall aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen nicht möglich sind, werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' festgesetzt. Diese gelten für wesentliche bauliche Veränderungen bzw. Neubauten.

Für den geplanten großflächigen Einzelhandel (SB-Warenhaus) wurde im Rahmen eines Schallgutachtens die Schallimmissionsbelastung für die am nächsten gelegene schutzwürdige Nutzung ermittelt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die vorgegebenen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, tags und nachts, 6 dB (A) unterschritten werden können. Laut TA Lärm, Abschnitt 3.2.1, darf die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage auch bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Das ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB (A) unterschreitet. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das SB-Warenhaus so zu errichten und zu betreiben ist, dass es diesen Sachverhalt erfüllt.

Altbergbau

Zwischen 1856 und 1869 wurde in Teilen des Plangebietes im Untertagebau Braunkohle in Tiefen von 6,00 - 12,00 m abgebaut. Der Flächennutzungsplan enthält deshalb eine Kennzeichnung dieses Bereiches.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen des Landes Sachsen-Anhalt hat in seinen Stellungnahmen darauf hingewiesen, dass großflächige Senkungen infolge des Bergbaus nicht mehr zu erwarten sind. Punktuelle Setzungen, sogenannte Tagbrüche mit trichterförmigen Senkungen von 3,00 - 4,00 m Durchmesser, können jedoch nicht ganz ausgeschlossen werden. Eine Bebaubarkeit der Flächen wird dadurch nicht verhindert.

Im Zuge von Baumaßnahmen sind die örtlichen Bodenverhältnisse gutachterlich zu untersuchen und ggf. baulich-konstruktive Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden durchzuführen. Wenn bei Gründungsarbeiten bergmännische Anlagen zutage treten, sind die Arbeiten einzustellen und das Landesamt zu informieren.

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Der Unteren Bodenschutzbehörde liegen mehrere Gutachten zur Untersuchung des Altlastverdachts im Plangebiet vor.

Durch einen Gutachter wurden im Bereich des Grundstückes Dessauer Straße 214 Belastungen des Bodens mit umweltrelevanten Schadstoffen im Boden und in der Bodenluft festgestellt. Das Grundstück wurde ehemals hauptsächlich durch Autoreparaturwerkstätten genutzt. Aus diesem Grund wird dieses Grundstück Dessauer Straße 214 in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gemäß § 9 (5) BauGB gekennzeichnet. Die festgestellte Bodenbelastung steht der geplanten Nutzung nicht entgegen. Weitere erforderliche Maßnahmen zur Untersuchung und eventuellen Sanierung der Bodenbelastung müssen in nachfolgenden Verwaltungsverfahren festgelegt werden.

Die vorhandenen Gutachten können im Fachbereich Umwelt der Stadt Halle (Saale) eingesehen werden.

9. Flächenbilanz der Änderung des Flächennutzungsplanes

Änderung Mischbaufläche in eine Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“

Flächenbilanz:

| | | |
|------------|-------------------------------------------------|--------|
| ca. 2,5 ha | Mischbaufläche | Abgang |
| ca. 2,5 ha | Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ | Zugang |

Änderung Mischbaufläche in eine gewerbliche Baufläche

Flächenbilanz:

| | | |
|------------|-----------------------|--------|
| ca. 5,2 ha | Mischbaufläche | Abgang |
| ca. 5,2 ha | gewerbliche Baufläche | Zugang |

Gesamtflächenbilanz:

| | | |
|------------|-------------------------------------------------|--------|
| ca. 7,7 ha | Mischbaufläche | Abgang |
| ca. 2,5 ha | Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ | Zugang |
| ca. 5,2 ha | gewerbliche Baufläche | Zugang |