

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 15 „Sonderbauflächen an der Merseburger Straße“

---

#### 1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegt an der Merseburger Straße im Stadtteil Südliche Innenstadt und wird im wesentlichen begrenzt

im Norden	durch den Gebäudekomplex des Statistischen Landesamtes und die Bernhardystraße
im Osten	durch die Merseburger Straße,
im Süden	durch die Karl-Meseberg-Straße,
im Westen	durch die Turmstraße und die Thomasiusstraße.

#### 2. Erfordernis der Änderung

Die Industriebrachen an der Merseburger Straße sollen nach dem Willen der Stadt und den Absichten der Eigentümer wieder einer Nutzung zugeführt und in diesem Zusammenhang städtebaulich aufgewertet werden. Allerdings kann sich diese Entwicklung nicht auf der Grundlage des § 34 BauGB vollziehen. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 88 mit dem Teilbepauungsplan 88.5 „Maschinenfabrik Merseburger Straße“ wurde im November 1995 gefasst. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurde dieser nochmals in einen nördlichen Teilbereich A und einen südlichen Teilbereich B aufgeteilt (Dezember 2002). B-Plan Nr. 88.5 A hat im Januar 2003 offengelegen, B-Plan 88.5 B im November 2003.

Im Verlauf der Planaufstellung wurde jedoch bald deutlich, dass sich die ursprünglich an den im Erläuterungsbericht zum FNP aus dem Jahre 1998 genannten Zielen orientierenden Planungen des Bebauungsplanes so nicht realisieren lassen. Neue Nutzungsinteressen (z. B. Polizeipräsidium, Autohandel, Dienstleistungseinrichtungen und großflächiger Einzelhandel) führten deshalb zu einer Veränderung der ursprünglich formulierten Planungsziele. Das angestrebte Ziel einer Mischnutzung, die ja immer auch einen erheblichen Anteil Wohnnutzung beinhaltet, war für die mit den oben angeführten Nutzungen zu belegenden Fläche nicht mehr aufrechtzuerhalten. Diese neuen Nutzungen erfordern die Festsetzung einer Sondergebietsfläche im B-Plan. Der FNP, aus dem der B-Plan zu entwickeln ist, stellt aber keine Sonderbaufläche dar.

Aufgrund der Art und Größe der Veränderungen, die 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. auch als Voraussetzung für die spätere Rechtskräftigkeit verbindlicher Bauleitpläne geändert werden.

#### 3. 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 Hal-

le 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 07.08.2003, Az.: 25-21101-7.Ä/02, genehmigt und mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle vom 27.08.2003 wirksam.

Der Flächennutzungsplan berücksichtigt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

#### **4. Nutzungsdarstellung im genehmigten Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) wird die Fläche für die vorgesehene Nutzungsänderung zwischen Turmstraße, Merseburger Straße und Heinrich-Schütz-Straße als Mischbaufläche mit einem in West-Ost-Richtung verlaufenden schmalen Grünzug dargestellt. Der Standort, im wesentlichen das Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik, gehörte in der Vergangenheit zu einem der wichtigen städtischen Industrieschwerpunkte. Nach Aufgabe der Nutzung zu Beginn der 90er Jahre wurden weite Grundstücksflächen bis auf einige wenige unter Denkmalschutz stehende Gebäude beräumt. Der gesamte Bereich wird gegenwärtig weder gestalterisch noch funktional seiner zentralen und verkehrsgünstigen Lage sowie seiner Bedeutung als Innenstadteingang gerecht.

Laut der im FNP-Erläuterungsbericht aus dem Jahre 1998 formulierten Zielsetzung sollten die innerstädtischen ehemaligen Gewerbeflächen an der Merseburger Straße wieder einer Nutzung zugeführt und auch städtebaulich aufgewertet werden. Dabei sollte in Anknüpfung an die Tradition der gewerblichen und industriellen Nutzung unmittelbar an der Merseburger Straße vorrangig der tertiäre Sektor entwickelt werden, ergänzt um einen gewissen Anteil Wohnen in den abseits der Hauptverkehrsstraßen gelegenen Bereichen.

Die Versorgung der Wohnquartiere sollte kleinteilig in fußläufiger Entfernung gesichert, bestehende Nahversorgungsschwerpunkte sollten erhalten werden. Großflächiger Einzelhandel war nicht vorgesehen, um keine Konkurrenzsituation zu den Geschäften im Altstadtbereich zu schaffen. Der Grünanteil sollte durch Erhalt und weitere Schaffung kleinteiliger, dezentraler Grünflächen erhöht werden.

#### **5. Ursachen, die zur Veränderung der ursprünglichen Planungsziele führten**

Aufgrund der attraktiven Lage des von der Änderung betroffenen Bereiches in der Stadt, der verkehrlichen Rahmenbedingungen und der Vorgaben aus der näheren Umgebung sind grundsätzlich günstige Voraussetzungen für die Umstrukturierung und Entwicklung im Zusammenhang mit der Wiedernutzung des o. g. Bereiches gegeben.

Da diese Entwicklung in ihrer Gesamtheit nicht auf der Grundlage des § 34 BauGB möglich ist, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Für den Bebauungsplan Nr. 88.5 Maschinenfabrik Merseburger Straße wurde im November 1995 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Im Verlauf der Planaufstellung kam es zu einer Veränderung der ursprünglich formulierten Planungsziele.

Mit den geänderten Planungszielen wird mehr Bezug auf die Lage der Flächen in einer städtebaulich geschlossenen Stadtstruktur genommen, wodurch sich die Möglichkeit bietet, Nutzungen anzusiedeln, die in einer engen Beziehung zur nahen Altstadt stehen, vor allem aber die angrenzenden, dicht bebauten Wohngebiete mit bisher fehlenden Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen ergänzen. Die nunmehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterzubringenden Nutzungen (u. a. das Polizeipräsidium, Autohandel, Dienstleistungseinrichtungen und großflächiger Einzelhandel) erfordern die Festsetzung von Sondergebieten im Bebauungsplan und damit auch die Nutzungsdarstellung von Sonderbauflächen im FNP.

Dies gilt insbesondere für die beabsichtigte Ansiedlung großflächigen Einzelhandels. Zulässig soll nach den planerischen Zielsetzungen ein SB-Warenhaus mit max. 3500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie eine ergänzende Mall mit 1500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sein.

## 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die im Flächennutzungsplan der Stadt Halle enthaltene Darstellung einer Mischbaufläche für das Gebiet zwischen Turmstraße, Merseburger Straße und Heinrich-Schütz-Straße genügt nach den heutigen Erkenntnissen nicht mehr den Anforderungen als Rahmen zur Umsetzung der für diesen Bereich geplanten neuen Nutzungsstruktur über einen Bebauungsplan. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist deshalb die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Für den zwischen Turmstraße, Pfännerhöhe und Merseburger Straße gelegenen Teilbereich ist im Bebauungsplan ein Sondergebiet festgesetzt, in dem das Polizeipräsidium und weitere Dienstleistungsnutzungen angesiedelt werden. Eine ergänzende Wohnnutzung ist dort dann nicht mehr möglich und auch nicht vorgesehen. Ziel der Änderung des FNP ist demzufolge für diesen Bereich die Darstellung einer *Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Verwaltung/ Dienstleistungen“*.

Die Abweichung von dem Ziel, mit der ursprünglichen Mischnutzung Wohnnutzung in diesem Bereich der FNP-Änderung unterzubringen, begründet sich u. a. mit den aktuellen Wohnungsmarktprognosen und den Leerstandszahlen gerade im Bereich des mehrgeschossigen Wohnungsbaus. Der Bedarf an mehrgeschossigem Wohnungsbau tendiert danach gegen Null.

Mit der geplanten Errichtung des Polizeipräsidiums wird dagegen dem Anliegen, in diesem Bereich bevorzugt Einrichtungen des tertiären Sektors, d. h. Dienstleistungseinrichtungen, anzusiedeln, Rechnung getragen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 11 (3) BauNVO außer in Kerngebieten nur in dafür festgesetzten Sondergebieten zulässig. In dem aufzustellenden Bebauungsplan wird deshalb für den Einkaufsmarkt in dem Teilbereich südlich der Pfännerhöhe als zulässige Art der Nutzung ein Sondergebiet festgesetzt. Die Änderung des FNP wird mit dem Ziel durchgeführt, innerhalb der Fläche südlich der Pfännerhöhe eine *Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“* darzustellen. Dieser großflächige Einzelhandelsstandort an der Merseburger Straße war bisher weder im Flächennutzungsplan noch im städtischen Konzept Einzelhandel/Zentren enthalten. Deshalb sollte nach den bisherigen planerischen Überlegungen der Einzelhandel in dem künftigen Nutzungsgefüge für den Standort auch nicht eine solche dominierende Rolle übernehmen. Wie die Erfahrungen jedoch zeigen, ist die Entwicklung des Gebietes ohne Einzelhandel unter den derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kaum möglich. Als positiv ist anzusehen, dass mit dem SB-Warenhaus vor allem das Angebot im Bereich des kurzfristigen Bedarfes in diesem dicht bevölkerten Stadtgebiet quantitativ und qualitativ aufgewertet wird, zumal ein Standort eines Lebensmittelmarktes an der oberen Leipziger Straße aufgegeben werden soll.

In einem Einzelhandelsgutachten, das im Auftrag der Stadt und der IHK Halle-Dessau von der GMA im April/Mai 2002 erarbeitet wurde, sind die möglichen Auswirkungen dieses und zweier weiterer Einzelhandelsstandorte auf das Einzelhandelsgefüge und insbesondere auf den City-Einzelhandel in der Stadt Halle untersucht worden. Die Gutachter kamen dabei zu dem Ergebnis, dass im Vergleich der drei Untersuchungsstandorte das Areal an der Merseburger Straße die günstigsten Voraussetzungen im Hinblick auf die Einbindung in bestehende Versorgungsstrukturen bietet. Gründe dafür sind das hohe Bevölkerungspotenzial im Nahbereich (das laut aktueller Bevölkerungsprognose bis 2015 sogar leicht wächst), die Erreichbarkeit des Standortes (auch fußläufig) sowie ein erwarteter Rückgang der Kaufkraftabflüsse zu umliegenden SB-Warenhäusern, während negative Auswirkungen auf die Einkaufsinnenstadt aufgrund der Sortimentsstruktur des SB-Warenhauses ausgeschlossen werden. Allerdings wären vorhandene integrierte Nahversorgungsmärkte von Umsatzverteilungspro-

zessen tangiert, die jedoch bei einer Umsatzverteilungsquote von unter 10 % nur wettbewerbliche, nicht jedoch städtebauliche Wirkungen erwarten lassen. Auch aufgrund dieser Einschätzungen wurde die Entscheidung für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels an dem Standort Merseburger Straße getroffen. Das geplante SB-Warenhaus soll zu einem wettbewerbsfähigen D-Zentrum Merseburger Str. führen. Dies sieht das neue Konzept der städtischen Zentren vor, das sich vor der Beschlussfassung durch den Stadtrat befindet.

Die Erschließung für die geplanten Einrichtungen ist über das vorhandene Straßennetz möglich. Zwei Bundesstraßen (B 91, B 6) erschließen das Gebiet, eine Straßenbahnhaltestelle erschließt das Gebiet im 300-400 m Radius, fußläufig liegen dicht besiedelte Wohngebiete. Die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließungsanlagen für die geplanten Nutzungen ist unfraglich gegeben. Es handelt sich um einen der verkehrlich am besten erschlossenen Innenstadtbereiche Halles.

Bezüglich der zu erwartenden Lärmbelastung in dem zu ändernden Bereich wurden im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan fünf Schallgutachten in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Das Plangebiet ist durch Emissionen des Straßenverkehrs stark belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete, Gewerbegebiete und Sondergebiete werden laut vorliegenden Gutachten im Geltungsbereich der B-Pläne z. T. deutlich überschritten. Für die schutzbedürftigen Nutzungen sind daher passive Schallschutzmaßnahmen insbesondere an den Fenstern vorzusehen. Um den von der geplanten gewerblichen Nutzung herrührenden Lärm zu berücksichtigen und die Richtwerte der TA-Lärm einhalten zu können, wurde auf den betreffenden Flächen im Plangebiet die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) vorgenommen.

Westlich der Turmstraße – Baublock zwischen Bernhardt-, Thomasius-, Turmstraße und Pfännerhöhe – befand sich eine Restfläche der ehem. Maschinenfabrik, deren gründerzeitlich angelegte Blockstruktur mit der Neubebauung des „Richard-Riedel-Hofes“ bereits 2001 auf Basis § 34 BauGB für Wohnnutzung wieder geschlossen wurde. Im FNP gehörte diese Fläche zur Mischbaufläche östlich der Turmstraße. Im Zuge der Neuordnung der Bauflächen mit vorliegender FNP Änderung soll dieser Baublock entsprechend seiner Nutzung als *Wohnbaufläche* ausgewiesen werden.

## 7. Flächenbilanz der Änderung des Flächennutzungsplanes

### a) Änderung *Mischbaufläche in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Verwaltung/Dienstleistungen*

Flächenbilanz:

2,7 ha Mischbaufläche	Abgang
2,7 ha Sonderbaufläche	Zugang

### b) Änderung *Mischbaufläche in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel*

Flächenbilanz:

2,1 ha Mischbaufläche	Abgang
2,1 ha Sonderbaufläche	Zugang

c) Änderung **Mischbaufläche in Wohnbaufläche**

Flächenbilanz:

1,8 ha Mischbaufläche	Abgang
1,8 ha Wohnbaufläche	Zugang

d) **Gesamtflächenbilanz:**

6,6 ha Mischbaufläche	Abgang
4,8 ha Sonderbauflächen	Zugang
1,8 ha Wohnbaufläche	Zugang