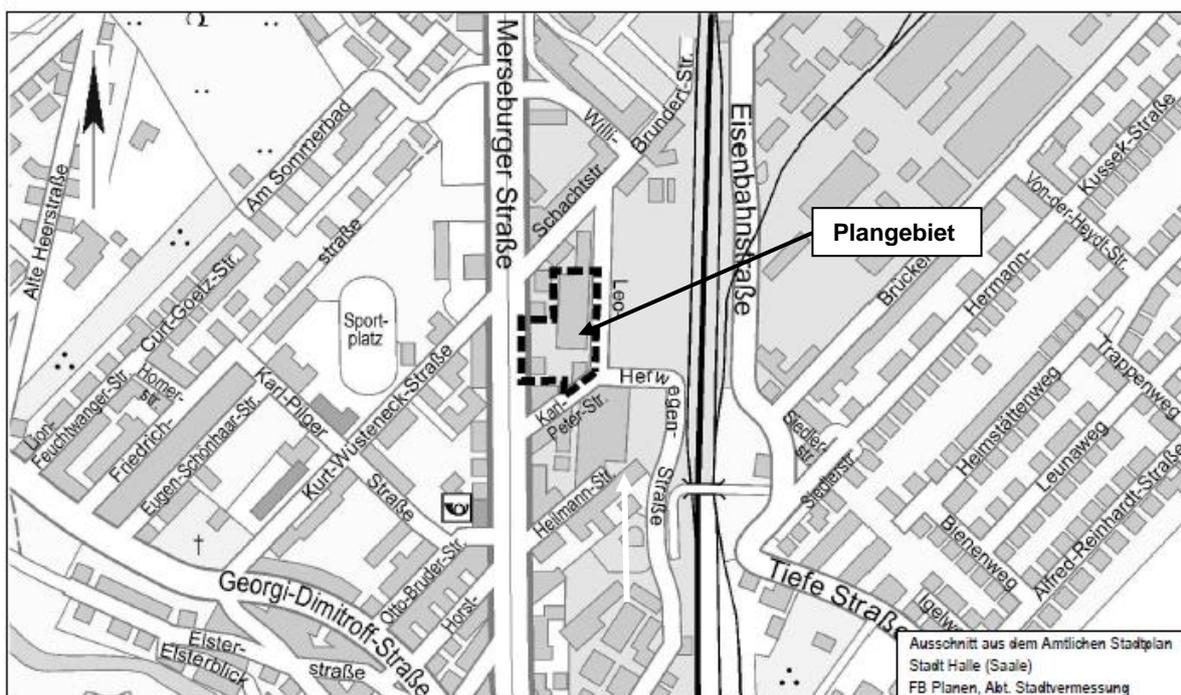


Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 112.1 „NAHVERSORGUNGSZENTRUM AMMENDORF - MERSEBURGER STRAÙE“



INHALTSÜBERSICHT:

	Seite
1. Anlass / Planungsziele und -zwecke	1
2. Planverfahren / Verfahrensablauf	2
3. Berücksichtigung der Umweltbelange	3
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	4
4.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB	..5
4.2 Ergebnis der Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB	..6

1. Anlass / Ziel und Zweck der Planung

Anlass:

Mit dem Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch den Stadtrat im Oktober 2013 (Beschluss Nr. V/2013/11902) wurde die Stadtverwaltung beauftragt zu prüfen, ob und welche Standorte im Bereich der Ortslagen Ammendorf, Radewell und Osendorf für die qualitative und quantitative Verbesserung der Nahversorgung gemessen an den Kriterien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gegebenenfalls auch als Nahversorgungszentrum (NVZ) in Frage kommen.

Ergebnis der Prüfung war, dass die Einordnung eines Nahversorgungszentrums in dem Stadtbereich Ammendorf/Radewell/Osendorf grundsätzlich möglich ist.

Der Standort an der Merseburger Straße (ehemaliges Straßenbahndepot mit umgebenden Flächen) wurde mit Stadtratsbeschluss vom 27.05.2015 als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) aufgenommen.

Das ehemalige Straßenbahndepot lag im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 112 „Industrie- und Gewerbepark Ammendorf, Merseburger Straße / Schachtstraße“ (Bebauungsplan Nr. 112).

Zur Entwicklung eines Nahversorgungszentrums Ammendorf war es erforderlich, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 112 mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel auf einer Teilfläche zu ersetzen. Der restliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 112, der nicht durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 ersetzt wurde, bleibt eigenständig funktions- und rechtswirksam. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 112 setzt eine gewerbliche Nutzung für die Fläche des ehemaligen Straßenbahndepots fest. Die Realisierung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel war nach bestehendem Planungsrecht nicht möglich.

Der Vorhabenträger war an die Stadt Halle mit der konkreten Absicht herangetreten, auf der Fläche des ehemaligen Straßenbahndepots einen Nahversorger (Vollsortimenter) mit ergänzenden Fachmärkten zu etablieren. Der Zugriff auf die Flächen des gesamten Plangebietes ist vom Vorhabenträger vertraglich gesichert. Der Vorhabenträger besitzt gleichzeitig eine Handlungsvollmacht für dieses Gebiet.

Durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) wurde am 30.09.2015 der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ gefasst. Damit wurde dem Antrag des Vorhabenträgers stattgegeben.

Zur Realisierung von großflächigem Einzelhandel mit ergänzenden Angeboten im Plangebiet war eine Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (gemäß § 11 BauNVO) erforderlich. Daraus resultierte das Planungserfordernis, für eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 112 die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Realisierung einer Sondergebietsfläche zu schaffen.

Mittels vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ wurde das bestehende Planungsrecht für eine Teilfläche ersetzt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Bebaubarkeit mittels planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, unter Beachtung örtlicher und gesetzlicher Vorgaben, geregelt. Gleichzeitig war eine Sondergebietsfestsetzung erforderlich. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 tritt der am 10.09.2003 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 112 im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 außer Kraft.

Planungsziele und -zweck:

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Planungsziele verfolgt:

Nutzungsarten- und Ziele:

- Flächennachnutzung einer innerstädtischen Fläche und Beseitigung eines städtebaulichen Mangels
- Schaffung der Voraussetzungen für die Verbesserung der städtischen Nahversorgung durch die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums in Ammendorf (§ 1 Abs. 6 Nr.4 BauGB), Beseitigung von Versorgungsdefiziten,
- Beschränkung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche im Plangebiet auf max. 3.500 m² und Schwerpunktsetzung auf nahversorgungsrelevante Sortimente auf der Grundlage einer Verträglichkeitsanalyse zum Schutz bestehender Versorgungsgebiete
- Erzielen von Verteilungseffekten im Nahversorgungsbereich.

Verkehrerschließung:

- Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die Merseburger Straße,
- Realisierung einer Verkehrsanbindung der Planfläche unter Beachtung der Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer und der bestehenden Verkehrsbedingungen in enger Abstimmung mit dem bis zum Jahr 2019 geplanten grundhaften Ausbau der Merseburger Straße im Rahmen des Stadtbahnprogramms,
- Nutzung eines Standortes mit integrierter Lage im städtischen Verkehrssystem und einer guten Anbindung an den ÖPNV, um vielen Nutzergruppen (motorisierte und nichtmotorisierte) gerecht zu werden

2. Planverfahren/Verfahrensverlauf

Für das Plangebiet wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB unter Inanspruchnahme des Abs. 3a, § 12 BauGB erstellt. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der dazugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind für dieses Plangebiet identisch.

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird in einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Halle und dem Vorhabenträger geregelt.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde gemäß § 2a BauGB im Regelverfahren durchgeführt

Den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 hat der Stadtrat am 30.09.2015 gefasst (Beschluss Nr. VI/2015/00946).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslage des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Vorentwurfes mit Begründung in der Zeit vom 07.03.2016 bis zum 31.03.2016 im Stadtplanungsamt.

Der Aufstellungsbeschluss, sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, wurden im Amtsblatt der Stadt Halle Nr. 4/2016 am 24.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB angeschrieben und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Inhaltlich galt es, Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, der Stadt zur Verfügung zu stellen und sich über den nach ihrer Auffassung erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf werden, soweit sie abwägungsrelevante Inhalte haben, mit der Beschlussvorlage über den Entwurf (Billigungs- und Auslegungsbeschluss) dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslage des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfes mit Begründung in der Zeit vom 06.04.2017 bis zum 08.05.2017 im Fachbereich Planen der Stadt Halle.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden im Amtsblatt der Stadt Halle Nr. 6/2017 am 29.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht, mit Integration der Bekanntgabe der verfügbaren, umweltbezogenen Informationen und deren wesentlichen Inhalten.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB angeschrieben und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf wurden vom Stadtrat geprüft. Der Abwägungsbeschluss wurde am 27.09.2017 gefasst.

Die in die Abwägung eingestellten Belange führten zu keiner Planänderung, die eine erneute Auslage erforderlich machte.

Das Abwägungsergebnis wurde entsprechend mitgeteilt.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde durch den Stadtrat der Stadt Halle am 27.09.2017 gefasst.

Der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Halle und dem Vorhabenträger wurde durch den Stadtrat vor dem Satzungsbeschluss beschlossen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin wurden die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter sowie die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes ermittelt und anschließend in einem Umweltbericht dargestellt.

Folgende Zielstellungen wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Bereich Umweltbelange / Grünordnung verfolgt:

Umweltbelange

- Festlegen von Maßnahmen zur ökologischen Bauüberwachung und Baubegleitung (z.B. Bauzeitenbeschränkungen für Gehölzrodung und Gebäudeabriss, Kontrolle auf Vorkom-

men artenschutzrelevanter Arten im Bereich abzureißender Gebäude, insbesondere Fledermäuse und gebäudebewohnende Vogelarten) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a) BauGB, Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen)

- Sparsamer Umgang mit Boden (Bebauung von überwiegend bereits versiegelten Flächen) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a) BauGB, Auswirkungen auf Boden und Wasser)
- Sachgerechter Umgang mit Böden und insbesondere Altlasten (Entsorgung belasteter Böden und Baustoffe, Bodenschutzmaßnahmen gegen Verdichtung und Verunreinigungen) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a) und lit. e) BauGB, Auswirkungen auf Boden und Wasser, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern)
- Vermeidung negativer Auswirkungen von Immissionen (insbesondere Lärm) auf benachbarte Wohngebiete (E: Lärmgutachten, Festsetzungen zum Schallschutz) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. c) und lit. e) BauGB, Auswirkungen auf Menschen und seine Gesundheit, Vermeidung von Emissionen)

Grünplanung:

- Entsiegelung von Teilflächen und Entwicklung neuer Grünflächen/Grünstrukturen (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB, Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, Klimaschutz, Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes)
- Erhalt bzw. Schaffung straßenbegleitender Baumpflanzungen entlang der Merseburger Straße und der Karl-Peter-Straße

Die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist weitestgehend bebaut und liegt seit der Aufgabe der Nutzung als Straßenbahndepot brach. Somit ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht mit erheblichen Auswirkungen für Natur und Umwelt verbunden. Es werden keine weiteren Flächen versiegelt, weitere Verdichtungen des Bodens bleiben aus.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich potenzielle Lebensräume von Tieren (Avifauna, Fledermäuse). Im Rahmen der Bauleitplanungen wurden Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz festgelegt (Gebäudekontrolle, Bauzeitenregelung der Gehölzfällung).

Eine negative Beeinflussung des Menschen, des Klimas und der Luft, z. B. durch Emissionen, ist nicht zu erwarten, da das vorhandene Nutzungsspektrum im Wesentlichen beibehalten wird bzw. auf versiegelten Flächen Erweiterungen oder Ersatzneubauten entstehen können. Die Zunahme des Kfz-Verkehrs um ca. 1.000 Kfz/24h wird bei im Bestand täglich ca. 18.000 – 19.000 Kfz/24h auf der Merseburger Straße nicht als erheblich bewertet.

Im Rahmen der Neuplanung werden neue Grünstrukturen geschaffen, die in Summe mehr Fläche einnehmen als die Grünstrukturen im Altbestand. Somit erfolgt eine Gebietsaufwertung.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslage. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat vom 7. März 2016 bis zum 31. März 2016 im technischen Rathaus ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 17. März 2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB angeschrieben und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 22.02.2017 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ in der Fassung vom 07.12.2016 bestätigt und gemäß § 3 Absatz 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt vom 29.03.2017 über die öffentliche Auslegung haben die Unterlagen in der Zeit vom 06.04.2017 bis 08.05.2017 im Technischen Rathaus, Hansering 15 öffentlich ausgehängen/ausgelegt. Die Behörden

und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 21. März 2017 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB angeschrieben und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gab es keine Anregungen oder Hinweise.

In der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erklärte die Mehrzahl der Beteiligten in ihren Stellungnahmen ihre Zustimmung zu der Planung bzw. wies darauf hin, dass ihre Belange nicht berührt seien. Es gab u. a. Hinweise auf zu beachtenden Leitungsbestand, einzuhaltende Abstände und Meldepflichten. Diese Hinweise wurden, soweit für die Planung relevant, in der Begründung ergänzt.

Stellungnahmen mit Anregungen gaben die Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau (IHK) und das Referat 44, Sicherung der Landesentwicklung, Raumb Beobachtung, Raumordnungskataster, des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr (MLV) ab.

Die IHK begrüßte zwar die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums in Halle-Ammendorf, sprach sich jedoch gegen den gewählten Standort aus, da diese Fläche für das produzierende Gewerbe verloren geht. Die IHK zweifelte zudem an, dass sich der Standort in das Umfeld integrieren lässt. Die beiden Teile des Nahversorgungszentrums auf der Ost- und auf der Westseite der Merseburger Straße würden solitär agieren und es stünde zu befürchten, dass der Standort auf der Westseite aufgegeben wird.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) weist sowohl die schon vorhandenen Einzelhandelsbetriebe auf der Westseite der Merseburger Straße als auch die geplante Fläche auf der Ostseite zusammen als Nahversorgungszentrum aus. Das vorhandene Angebot auf der Westseite ist nicht ausreichend, um eine qualitätsvolle Nahversorgung abzusichern. Deshalb ist die Ergänzung erforderlich. Auf dem neuen Standort sollen u. a. ein Lebensmittelvollversorger und ein Drogeriemarkt entstehen. Der Standort ist durch seine integrierte Lage an der Hauptverkehrsstraße Merseburger Straße, gut angebunden auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, für die Einwohner von Ammendorf, Radewell und Osendorf gut erreichbar.

Durch die Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung steht das Grundstück des ehemaligen Straßenbahndepots mit einer Fläche von 1,5 ha im Ergebnis der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 für die Ansiedlung produzierenden Gewerbes nicht mehr zur Verfügung. Für das Grundstück gab es aber seit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 112 im Jahr 2003 keine Nachfrage für produzierendes Gewerbe. Nachgefragt sind nach den Erfahrungen der letzten Jahre jedoch vor allem Gewerbegrundstücke für Logistikunternehmen vorzugsweise in Autobahnnähe.

Der Standort an der Merseburger Straße hat aber offenbar eine Lagegunst für Handelsunternehmen. Der Bebauungsplan Nr. 112 lässt deshalb bereits seit seinem Inkrafttreten in dem Bereich des ehemaligen Straßenbahndepots eine Einzelhandelsnutzung zu, allerdings nur für Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und jeweils weniger als 800 m² Verkaufsfläche. Lebensmittelmärkte waren bisher ausgeschlossen.

Dieser für Einzelhandel schon vorgesehene Standort wurde nun ausgewählt, um eine Verbesserung der Nahversorgung für die Bevölkerung in den umliegenden Stadtquartieren zu erreichen. Das Nutzungsspektrum sieht im Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens vor allem Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten vor.

Die Stadt lässt derzeit Flächen im Stadtgebiet auf ihre Eignung für eine gewerbliche Nutzung untersuchen mit dem Ziel, diese dann auch im FNP zu berücksichtigen. Mit dem Ausbau der Erschließungsanlagen im Gewerbegebiet Halle-Ost und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 sollen außerdem die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, die dort noch verfügbaren Flächen, u. a. Brachflächen, künftig für Gewerbeansiedlungen wieder zu nutzen.

Das MLV sah noch nicht ausreichend begründet, dass das geplante Vorhaben den Zielen 46 bis 48 des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt entspricht. Insbesondere betrifft dies aber das Ziel 47, wonach Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen müssen. Diese Betriebe dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie ihre Verwirklichung nicht beeinträchtigen.

In der vorliegenden Begründung wurde aufgrund der Stellungnahme des MLV die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen des Landesentwicklungsplans ausführlich begründet. Dafür konnte auf die seit Juni 2016 vorliegende Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH zurückgegriffen werden.

4.2 Ergebnis der Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit mittels öffentlicher Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gab es eine umfassende Stellungnahme. Die ausführliche Auseinandersetzung mit deren Inhalten erfolgte in der Abwägung. Der überwiegende Teil der Hinweise wurde bereits in der Planungsphase berücksichtigt. Die vorgetragenen Bedenken zu formellen und materiellen Mängeln des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erweisen sich nach entsprechender Prüfung als nicht gegeben, dieser Hinweis wurde daher negativ in die Abwägung eingestellt.

In den Stellungnahmen der Träger öffentlichen Belange erfolgten die überwiegende Zustimmung zur vorliegenden Planung sowie einzelne Hinweise, die zumeist keiner Abwägung bedurften bzw. nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens waren oder bereits Berücksichtigung fanden.

Im Einzelnen wurden die Hinweise zur redaktionellen Präzisierung der Begründung und die Ergänzung der Plandarstellung der Träger öffentlichen Belange eingearbeitet. Das betraf im Einzelnen die Stellungnahme der Polizeidirektion zu einem kampfmittelbelasteten Bereich, die Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde zu Ersatzpflanzungen und straßenbegleitenden Baumpflanzungen sowie die Hinweise des Fachbereiches Gesundheit, Hygiene, umweltbezogener Gesundheitsschutz zu lufthygienischen Belangen.

Die Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau (IHK) gab auch in der Beteiligung zum Entwurf eine Stellungnahme mit Hinweisen und Bedenken ab und verwies auf ihre Stellungnahme zum Vorentwurf.

Wie bereits zum Vorentwurf begrüßte die IHK zwar die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums in Halle-Ammendorf, sprach sich jedoch gegen den gewählten Standort aus, da diese Fläche für das produzierende Gewerbe verlorengeht. Die IHK zweifelte zudem an, dass sich der Standort in das Umfeld integrieren lässt. Die beiden Teile des Nahversorgungszentrums auf der Ost- und auf der Westseite der Merseburger Straße würden solitär agieren und es stünde zu befürchten, dass der Standort auf der Westseite aufgegeben wird. Durch die Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung steht das Grundstück des ehemaligen Straßenbahndepots mit einer Fläche von 1,5 ha im Ergebnis der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 für die Ansiedlung produzierenden Gewerbes nicht mehr zur Verfügung. Für das Grundstück gab es aber seit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 112 im Jahr 2003 auch keine Nachfrage für produzierendes Gewerbe. Nachgefragt sind nach den Erfahrungen der letzten Jahre vor allem Gewerbestandorte für Logistikunternehmen vorzugsweise in Autobahnnähe.

Die Stadt lässt derzeit Flächen im Stadtgebiet auf ihre Eignung für eine gewerbliche Nutzung untersuchen mit dem Ziel, diese dann auch im FNP zu berücksichtigen. Mit dem Ausbau der Erschließungsanlagen im Gewerbegebiet Halle-Ost und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 sollen außerdem die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, die dort noch verfügbaren Flächen, u. a. Brachflächen, künftig für Gewerbeansiedlungen wieder zu nutzen. Der Standort an der Merseburger Straße hat aber offenbar eine Lagegunst für Handelsunternehmen. Der Bebauungsplan Nr. 112 lässt deshalb bereits seit seinem Inkrafttreten in

dem Bereich des ehemaligen Straßenbahndepots eine Einzelhandelsnutzung zu, allerdings nur für Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und jeweils weniger als 800 m² VKF. Lebensmittelmärkte waren bisher ausgeschlossen.

Dieser für Einzelhandel schon vorgesehene Standort wurde nun ausgewählt, um eine Verbesserung der Nahversorgung für die Bevölkerung in den umliegenden Stadtquartieren zu erreichen. Das Nutzungsspektrum sieht im Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens vor allem Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten vor.

Die Stellungnahme der IHK wurde mit o.g. Begründung negativ in die Abwägung eingestellt.

Seitens des Fachbereiches Bauen, Abteilung Straßenverwaltung erging der Hinweis, dass zur Sicherung des Fahrgastwechsels im Bereich der Haltestelle „Kurt-Wüsteneck-Straße“ eine Lichtsignalanlage mit Zeitinselschaltung im Bestand vorhanden ist. Hierzu wird angeraten ein entsprechendes Verkehrskonzept zu erarbeiten um ggf. die Steuerung der Lichtsignalanlage anzupassen. Die Verkehrserschließung des Nahversorgungszentrums stellt eine Erschließungsvariante bis zum Ausbau der Merseburger Straße dar. Im Durchführungsvertrag wird die Integration einer Lichtsignalanlage zur Sicherung des Fahrgastwechsels in der Haltestelle "Kurt-Wüsteneck-Straße" festgeschrieben.

Das Abwägungsergebnis wurde entsprechend mitgeteilt.

Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB ist dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf-Merseburger Straße“ beigelegt.