

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 28
„Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Delitzscher Straße“

- Aufstellungsbeschluss -

1. Planungsanlass und -erfordernis

1.1 Planungsanlass

Geplant ist die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit dem Schwerpunkt Bau- und Gartenmarktsortiment an der Kreuzung Delitzscher Straße/Grenzstraße im Stadtteil Büschdorf im östlichen Stadtgebiet von Halle. Der Baumarkt, einschließlich Gartenmarkt und Drive-In-Baumarkt soll insgesamt über eine Verkaufsfläche von ca. 9.800 m² verfügen.

Der Standort ist durch eine innenstadtnahe Lage und eine gute ÖPNV-Anbindung gekennzeichnet. Dies war ebenso ausschlaggebend für die Standortentscheidung wie die große Anzahl von Gewerbe- und Handwerksbetrieben im Umfeld des geplanten Baumarktstandortes, die von der Ansiedlung profitieren können. Insbesondere der Drive-in-Bereich für den Verkauf von Baustoffen ist nicht nur für den Endverbraucher sondern auch für gewerbliche Kunden interessant.

Die Ansiedlung soll dazu beitragen, im Zuge der gegenwärtigen Neuordnung der Baumarktbranche in Deutschland (siehe Schließungen der Praktiker- und Max-Bahr-Standorte) Einzelhandelsbetriebe mit insbesondere nicht zentrenrelevanten Sortimenten aus nicht integrierten und überwiegend auf Pkw-Kunden orientierten Lagen wieder in städtebaulich integrierten Lagen des Oberzentrums Halle anzusiedeln.

1.2 Planungserfordernis

Ein Baumarkt mit 9.800 m² Verkaufsfläche ist nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach BauNVO nur in Kerngebieten (z. B. in der halleschen Altstadt) und Sondergebieten mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel zulässig. Die Voraussetzungen für eine Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 Abs. 1 BauGB bzw. § 34 Abs. 2 BauGB sind nicht erfüllt. An dem geplanten Standort ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der FNP stellt den Bereich anteilig als Grünfläche mit Versorgungsfunktion und der Zweckbestimmung Parkanlage sowie als gewerbliche und als Mischbaufläche dar. Notwendig wäre eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel. Dafür ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Das Plangebiet liegt innerhalb des 198 ha großen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 155. Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde am 25.01.2012 gefasst

(Beschluss Nr. V/2011/10117). Planungsziel ist die Sicherung des Gewerbegebietes Halle-Ost für gewerbliche Nutzungen gegenüber anderen dieses Ziel störenden Nutzungen. Am 10.07.2013 wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre beschlossen (Beschluss Nr. V/2013/11689).

Für die Umsetzung des neuen Planungsziels, die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel, welches im einfachen Bebauungsplan Nr. 155, der auf Grund seiner Größe und seiner übergeordneten städtebaulichen Ziele nur geringe Festsetzungstiefe besitzen kann, nicht lösbar ist, soll dieser Bereich deshalb aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 155 herausgelöst und als eigenständiger Bebauungsplan Nr. 166 aufgestellt werden.

2. Planungsziele

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird folgendes allgemeines Planungsziel verfolgt:

- Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel als Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (Baumarkt).

3. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Das Änderungsverfahren des FNP wird als Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 166 „Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße/Grenzstraße“ geführt. Notwendig ist die zeitliche und inhaltliche Abstimmung der beiden Planungen. Es besteht aber nicht die Verpflichtung, alle Verfahrensschritte gleichzeitig durchführen zu müssen. Sie dürfen zeitlich nur nicht so weit auseinanderliegen, dass ein nachträgliches Anpassen des FNP an den Bebauungsplan vorgenommen werden muss.

Zu berücksichtigen ist, dass der FNP vorbereitenden Charakter trägt. Er ist zwingende Grundlage für den Bebauungsplan, da dieser aus dem FNP zu entwickeln ist (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB). Die Art der Flächennutzung wird mit dem FNP in den Grundzügen festgelegt und setzt damit einen Rahmen, der durch den Bebauungsplan im Zuge der Umsetzung des Entwicklungsgebotes konkretisiert wird. Erst der Bebauungsplan bildet somit die unmittelbare rechtliche Grundlage für die Bebauung der Grundstücke. Der Regelungsgehalt des Flächennutzungsplanes erstreckt sich allein auf die Darstellung der Bodennutzung.

Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren wird analog zum Bebauungsplan mit zweimaliger Beteiligung der Öffentlichkeit (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf und förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf) durchgeführt werden.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen des Änderungsverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. In ihr werden die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter sowie die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts ermittelt und anschließend in einem Umweltbericht dargestellt.

Die Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 BauGB dem Landesverwaltungsamt des Landes Sachsen-Anhalt nach Beschlussfassung im Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen.

4. Übergeordnete Planungen

Sowohl im **Landesentwicklungsplan** (LEP) des Landes Sachsen-Anhalt als auch im **Regionalen Entwicklungsplan** (REP Halle) der Planungsregion Halle ist die Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum ausgewiesen. Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO ist gemäß den Zielen des LEP an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.

Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
2. sind städtebaulich zu integrieren,
3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,
5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.

Diese Voraussetzungen werden von dem geplanten Vorhaben am Standort erfüllt.

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Halle (Saale) von 1998 stellt im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung an der Kreuzung Grenzstraße und Delitzscher Straße eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar. Westlich davon ist ein Streifen entlang der Delitzscher Straße als gemischte Baufläche dargestellt. Die restlichen Flächen sind als gewerbliche Flächen dargestellt. Die südwestliche Ecke des Geltungsbereiches ist gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind. Es handelt sich um eine ehemalige Bergbaufläche.

Für die Stadt Halle (Saale) wurde 2007 ein **Integriertes Stadtentwicklungskonzept** (ISEK) erarbeitet. Das ISEK ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen. Im ISEK für die Gesamtstadt ist das Gewerbegebiet Halle-Ost als einer der wichtigen Gewerbebestände der Stadt genannt.

Analog wird das Gewerbegebiet im „**Räumlichen Leitbild Halle 2025 plus**“ als zu qualifizierendes Gewerbebestandsgebiet dargestellt, d. h., diese bestehenden Altindustrieregionen werden im Bestand weiter qualifiziert und an aktuelle Anforderungen angepasst (Brachflächen revitalisiert, aber auch neue Flächen vermarktet).

Im Oktober 2013 wurde als Grundlage zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben das **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** der Stadt Halle (Saale) beschlossen (Beschluss Nr. V/2013/11902). Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben, insbesondere von großflächigen Einzelhandelsbetrieben müssen dahingehend geprüft werden, ob sie mit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept verankerten Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung vereinbar sind.

Der geplante Baumarkt mit rund 9.800 m² Verkaufsfläche ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Als allgemeines Ziel für die Gesamtstadt wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept die gezielte und geordnete Entwicklung des großflächigen, insbesondere des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels festgelegt. Großflächige, insbesondere auf nicht zentrenrelevante Kernsortimente ausgerichtete Einzelhandelsstandorte bzw. -standortgemeinschaften, die sich außerhalb des gewachsenen Zentrums befinden, sind - im Sinne einer Arbeitsteilung - ausschließlich als Ergänzungsstandorte aufzufassen.

Aufgrund der üblicherweise nicht zentrenprägenden Kernsortimentsstrukturen von Betrieben wie Baumärkten ist eine Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche aus Sicht der Stadt- und Zentrenentwicklung als weitestgehend unproblematisch anzusehen. Die zentrenrelevanten Randsortimente dieser Betriebe sind, um nachteilige Auswirkungen auf Zentren zu vermeiden, flächenmäßig zu begrenzen.

Sinnvolle Standorte für solche Ansiedlungen sollten die drei bestehenden und im Konzept festgelegten Fachmarkttagglomerationen/Sonderstandorte sein, die heute schon überwiegend durch Fachmärkte geprägt sind: das Gewerbegebiet Neustadt, der Standort Magdeburger Chaussee/Trothaer Straße und der Sonderstandort am Halleschen Einkaufspark als Bestandteil des MesseHandelsCentrums.

Mit der Konzentration auf diese Standorte soll dem ebenfalls gesamtstädtischen Ziel entsprochen werden, Gewerbegebiete, vor allem die mittels Baurecht (also über B-Pläne) geschaffenen Gewerbegebiete, für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern. Verhindert werden soll damit unter anderem, dass die Standortverfügbarkeit und -qualität für Gewerbe sinkt, wenn z. B. die Bodenpreise durch Ansiedlungen von Einzelhandelsnutzungen steigen. Von besonderer Relevanz ist dies für bestehende Gewerbegebiete ohne Einzelhandelsvorprägung. Eine insbesondere großflächige Einzelhandelsnutzung zumindest in Gewerbegebieten, die heute nicht über Einzelhandel verfügen, soll ausgeschlossen werden.

Gemäß den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossenen Ansiedlungsgrundsätzen sollen Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten an einem der drei definierten Fachmarkttagglomerationen/Sonderstandorte oder in zentralen Versorgungsbereichen liegen. Die Formulierung „soll“ macht aber deutlich, dass von den beschlossenen Zielen und Grundsätzen in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden kann. In einzelnen Fällen ist dafür auch eine Änderung des Konzeptes in Erwägung zu ziehen.

Die Ansiedlung eines großflächigen Baumarktes in der Delitzscher Straße/Grenzstraße weicht von dem Grundsatz ab, solche Betriebe in einer der beiden

Fachmarkttagglomerationen bzw. an dem Sonderstandort HEP anzusiedeln. Erforderlich wird diese Abweichung, weil an den für eine solche Ansiedlung laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgesehenen Standorten die Flächen nicht zur Verfügung stehen (am Sonderstandort HEP wird zur Zeit eine weitere neue Ansiedlung auf der in Frage kommenden Fläche verhandelt) bzw. die anderen beiden Standorte, die Fachmarkttagglomerationen Trotha und Neustadt, von Baumarktunternehmen nicht nachgefragt werden.

Der favorisierte Standort liegt in einem Altindustrie- und Gewerbegebiet, in dem bereits Einzelhandelsnutzungen ansässig sind, darunter ein Baumarkt (OBI in der Grenzstraße). Das Ziel, Gewerbegebiete von solchen Nutzungen freizuhalten, greift hier also nicht mehr. Andererseits führt die neue Ansiedlung auch nicht zum Entstehen einer weiteren Fachmarkttagglomeration, denn es handelt sich nur um einen weiteren solitären Standort.

Da das Kernsortiment von Baumärkten der nicht zentrenrelevanten Sortimentsgruppe zuzuordnen ist, ist mit der Ansiedlung keine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt verbunden. Die im Baumarktsortiment enthaltenen zentrenrelevanten Randsortimente müssen allerdings durch Festsetzungen im parallel zur FNP-Änderung aufzustellenden Bebauungsplan geregelt, d. h. begrenzt werden. Die verträgliche Größenordnung ergibt sich aus einem für das Vorhaben zu erstellenden Gutachten.

Trotz der Abweichung von den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind nachteilige Auswirkungen der Baumarktansiedlung auf die festgelegten zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen. Die grundlegende Zielsetzung des Konzeptes wird also nicht in Frage gestellt.

Der Geltungsbereich grenzt an die Geltungsbereiche der jeweils per Planfeststellung durchgeführten Straßenumbaumaßnahmen Delitzscher Straße (bis 2013) und Grenzstraße (bis 2007).

5. Räumlicher Geltungsbereich/Lage im Raum

Die zu ändernde Fläche liegt im Osten der Stadt Halle (Saale) im Stadtviertel Büschdorf, ca. 2 km vom Stadtzentrum entfernt, Das Plangebiet wird im Norden durch die Delitzscher Straße, im Osten durch die Grenzstraße begrenzt.

Im Westen bildet eine Straße zur Gebietserschließung die Grenze des Geltungsbereiches und im Süden wird dieser durch ein Industriegleis begrenzt.

Die genaue Abgrenzung ist in der Anlage zu dieser Sachdarstellung dargestellt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 4,3 ha.

Auf dem Grundstück befanden sich vormals verschiedene gewerblich geprägte Nutzungen, u. a. eine Tankstelle und ein Straßenunterhaltungsbetrieb. Auch eine Kindertagesstätte gehörte zwischenzeitlich zu den Nutzern. Heute ist das Grundstück eine Brache. Umgeben ist es weitestgehend von gewerblichen Nutzungen, nördlich der Delitzscher Straße befindet sich ein Sportplatz.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Da der Regelungsgehalt des FNP sich allein auf die Darstellung der Bodennutzung erstreckt, es sich also um eine reine Flächenplanung handelt, können Maßnahmen im FNP nicht dargestellt und demzufolge auch nicht auf konkrete Auswirkungen hin nicht untersucht werden. Die Belange der Familienverträglichkeit werden durch diese Planung nur untergeordnet berührt. Den Grundsätzen einer familienfreundlichen Stadtentwicklung steht die Änderung des FNP aber nicht entgegen. Dies wurde im Jour fixe Familienverträglichkeit am 13.03.2014, in dem die Planung vorgestellt wurde, bestätigt. Der zu entwickelnde Einzelhandelsstandort, für den der FNP geändert wird, ist für eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in einer innenstadtnahen Lage vorgesehen. Damit soll das Angebot an Waren dieser Art in der Stadt Halle (Saale) für die Bürger verbessert werden. Die Beteiligung der Bürger ist wie bei allen Bauleitplanverfahren gesetzlich vorgeschrieben und findet in einem zweistufigen Verfahren, zum Vorentwurf und zum Entwurf der Planung, statt. Im Verfahren werden die unterschiedlichen Interessenlagen abgewogen und im Abwägungsbeschluss dokumentiert.

7. Auswirkungen der Planung

Der FNP trägt vorbereitenden Charakter. Er hat in der Regel keine unmittelbare rechtliche Außenwirkung. Der FNP ist jedoch zwingende Grundlage für den Bebauungsplan, da dieser aus dem FNP zu entwickeln ist (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB). Die Art der Flächennutzung wird mit dem FNP in den Grundzügen festgelegt und setzt damit einen Rahmen, der durch einen Bebauungsplan im Zuge der Umsetzung des Entwicklungsgebotes konkretisiert wird. Erst der Bebauungsplan bildet somit die unmittelbare rechtliche Grundlage für die Bebauung der Grundstücke.

Der Regelungsgehalt des FNP erstreckt sich allein auf die Darstellung der Bodennutzung. Es handelt sich um eine reine Flächenplanung. Maßnahmen können im FNP nicht dargestellt werden und werden demzufolge dort auch nicht auf konkrete Auswirkungen hin untersucht.

Konkret gibt es eine Anfrage für die Errichtung eines Baumarktes. Das dem Konzept zugrunde liegende Gutachten hatte im Ergebnis einer Analyse des halleschen Einzelhandels noch Ansiedlungsspielräume vor allem im Sortimentsbereich der Bau- und Möbelmärkte festgestellt. Da das Kernsortiment von Baumärkten der nicht zentrenrelevanten Sortimentsgruppe zuzuordnen ist, ist mit der Ansiedlung keine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt verbunden. Die im Baumarktsortiment enthaltenen zentrenrelevanten Randsortimente müssen allerdings durch Festsetzungen im parallel zur FNP-Änderung aufzustellenden Bebauungsplan geregelt, d. h. begrenzt werden. Die verträgliche Größenordnung ergibt sich aus einem für das Vorhaben zu erstellenden Gutachten.

Da die Ansiedlungen an der Delitzscher Straße erfolgen und mit Einzelhandelsnutzungen ein relativ hohes Verkehrsaufkommen verbunden ist, sollen negative Auswirkungen auf die Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs weitgehend ausgeschlossen werden.

Zu den Auswirkungen auf die Umwelt wird ein Umweltbericht erstellt. Dabei ist die gewerbliche Vorprägung des Gebietes zu berücksichtigen.

8. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Planung ergeben sich keine weiteren finanziellen Auswirkungen auf die Stadt. Alle Planungskosten einschließlich Fachgutachten und weiterer Untersuchungen werden unter Wahrung der städtischen Planungshoheit über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB vom Investor getragen. Dieser Vertrag befindet sich zurzeit in der Abstimmung.

Der für die Betreuung der Planung und die Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben, wie Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung, notwendige Aufwand seitens der Verwaltung ist im Produkt 1.51101 Räumliche Planung abgebildet.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind für die Stadt auch keine Kosten für Nachfolgekosten und Unterhaltungsmaßnahmen abzusehen.

9. Pro und Contra

Pro:

Baumärkte gehören zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die üblicherweise an autokundenorientierten Standorten an den Stadträndern zu finden sind. Einzelhandelsbetriebe mit entsprechenden Sortimenten haben sich in den letzten Jahren aus den zentralen Lagen der Stadt zurückgezogen. Mit dem geplanten neuen Standort können zwar immer noch außerhalb der Wohnlagen, aber dennoch städtebaulich integriert und in relativer Nähe zur Innenstadt Baumarktsortimente in qualitativ und quantitativ zeitgemäßem Standard angeboten werden. Zudem ist der Standort mit dem ÖPNV (Straßenbahn und Bus) gut erreichbar. Letztlich kann der Baumarkt einen Beitrag dazu leisten, die vorhandenen Handwerks- und Kleingewerbestruckturen in der Umgebung zu stärken.

Contra:

Die Planung entspricht nicht vollständig den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Dieses empfiehlt, Neuansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in den beiden Fachmarkttagglomerationen und in dem Sonderstandort zu konzentrieren. Das Konzept lässt aber in begründeten Fällen Abweichungen zu.

Durch den Baumarkt wird ein höheres Verkehrsaufkommen in der Delitzscher Straße erzeugt. Eventuelle auftretende Konflikte (z. B. Verkehr, Lärm) müssen im Planverfahren gelöst werden.

Anlage:

- Anlage 1
Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 28 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Delitzscher Straße“
- Anlage 2
Prüfschema für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment