

## **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 25  
„Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Deutsche Grube“

### **- Aufstellungsbeschluss -**

## **1. Planungsanlass und -erfordernis**

### **1.1 Planungsanlass**

Konkret geplant ist die Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit dem Schwerpunkt Möbel in unmittelbarer Nachbarschaft zum Einkaufszentrum Hallescher Einkaufspark (B-Plan Nr. 24) im Stadtteil Bruckdorf an der B 6/Leipziger Chaussee. Darüber hinaus ist im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Überplanung derzeit sowohl gewerblich als auch durch Einzelhandelsbetriebe genutzter, jedoch noch nicht beplanter, Grundstücksteile im Bereich des Gewerbestandortes Bruckdorf vorgesehen. Neben dem Ziel der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll mittels eines Angebotsbebauungsplanes Rechtssicherheit bezüglich der Bebaubarkeit der Grundstücke geschaffen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dabei deutlich größer - er umfasst ca. 4 ha - als der für Einzelhandel vorgesehene und so überwiegend auch bereits genutzte zu ändernde Bereich im Flächennutzungsplan (ca. 0,5 ha). Der zu ändernde Bereich ist anteilig Bestandteil des Sonderstandortes HEP (siehe Anlage 2 zu dieser Sachdarstellung), der neben den zwei Fachmarkttagglomerationen in Trotha und in Neustadt gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten vorgesehen ist. 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.

### **1.2 Planungserfordernis**

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Kerngebieten (z. B. in der halleschen Altstadt) und Sondergebieten mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel zulässig.

Die Verkaufsfläche des bestehenden Möbelmarktes soll auf rund 4.000 m<sup>2</sup> verdoppelt werden. Die Voraussetzungen für eine Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 Abs. 1 BauGB bzw. § 34 Abs. 2 BauGB sind nicht erfüllt. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 157 „Gewerbebestandsgebiet Deutsche Grube“ wurde am 25.09.2013 im Stadtrat gefasst (V/2013/11889). Planungsziele sind die Sicherung der langfristigen Entwicklungsperspektive und Wettbewerbsfähigkeit für vorhandene Betriebe und die Schaffung der Voraussetzung für Neuansiedlungen sowie die Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit Sortimentsdefinition hinsichtlich der Beschränkung auf nicht zentrenrelevante Sortimente.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) stellt den Bereich als gewerbliche Baufläche dar. Notwendig ist aber eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel als Grundlage. Der Flächennutzungsplan muss demzufolge parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert werden. Die zu ändernde Fläche hat eine Größe von rund 4.900 m<sup>2</sup>. Sie liegt damit geringfügig unter dem Wert von 5.000 m<sup>2</sup>, der als Obergrenze für die noch zu akzeptierende Abweichung zu bestehenden FNP-Darstellungen wegen der Parzellen- bzw. Grundstücksunschärfe hinnehmbar ist. Für Teilflächen mit einer Größe unterhalb der Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplans (0,5 ha) kann in der verbindlichen Bauleitplanung eine andere als die im Flächennutzungsplan dargestellte Art der Nutzung festgesetzt werden, wenn diese nach Größe und Störungsgrad mit der Umgebung verträglich ist und der Charakter der im Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche insgesamt nach Art und Zweckbestimmung gewahrt bleibt. Aufgrund der geplanten Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel wird ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren durchgeführt.

Zur Umsetzung des Stadtratsbeschlusses zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept, der an der Leipziger Chaussee im Bereich des so genannten MesseHandelsCentrums (unter dieser Bezeichnung firmiert der Gewerbestandort an der Leipziger Chaussee) eine Erweiterung des bestehenden Sonderstandortes HEP mit nicht zentrenrelevantem großflächigem Einzelhandel festlegt, und um in der Folge die Investition des Möbelmarktes zu ermöglichen, ist es erforderlich, die Änderung der Flächendarstellung von einer gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel vorzunehmen.

## **2. Planungsziele**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende allgemeinen Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der Voraussetzungen für die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten am Sonderstandort HEP im Bereich des MesseHandelsCentrums in Umsetzung des Stadtratsbeschlusses zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale),
- Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel als Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157.

## **3. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes wird als Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 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 Flächennutzungsplanes an den Bebauungsplan vorgenommen werden muss.

Zu berücksichtigen ist, dass der Flächennutzungsplan vorbereitenden Charakter trägt. Er ist zwingende Grundlage für den Bebauungsplan, da dieser aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB). Die Art der Flächennutzung wird mit dem Flächennutzungsplan 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 Änderungsverfahren 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 Landschaftshaushalt 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.

Folgende weitere landes- bzw. regionalplanerische Vorgaben sind für die Planung relevant: Laut Ziel Z 25 des LEP sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern.

Im REP Halle wird unter Pkt. 5.9.3.4. Z u. a. die Notwendigkeit des Neu- oder Ausbaus der Bundesstraße B 6 Aschersleben-Halle-Leipzig einschließlich zugehöriger Ortsumgehungen

zur Wirtschaftsförderung sowie zur Funktionsfähigkeit, zur Erreichbarkeit und zur Entlastung von Zentralen Orten und sonstigen Siedlungsbereichen genannt.

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-Bruckdorf als einer der wichtigen Gewerbebestände der Stadt genannt.

Analog wird das Gewerbegebiet Bruckdorf (MesseHandelsCentrum) im „**Räumlichen Leitbild Halle 2025 plus**“ als zu qualifizierendes Gewerbebestandsgebiet dargestellt.

Die Stadt Halle (Saale) hat ihr **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** fortgeschrieben (Stadtratsbeschluss Nr. V/2013/11902 vom Oktober 2013), um den Anforderungen der Einzelhandelssteuerung auch im Sinne der veränderten Rahmendaten und neuen, rechtlichen Bestimmungen (u. a. Novellierung Baugesetzbuch, Rechtsprechung) zu entsprechen. 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 zu ändernde Fläche ist als Teil des mit nicht zentrenrelevanten Fachmärkten zu ergänzenden Sonderstandortes HEP in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgenommen worden. Damit überwiegt durch die explizite Ausweisung der Fläche als Standort auch für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Einzelhandels- und Zentrenkonzept diese Nutzungsintention gegenüber einer anderen gewerblichen Nutzungsabsicht und trägt der bestehenden Einzelhandelsnutzung Rechnung. Vor diesem Hintergrund ist die beabsichtigte Planänderung im Einklang mit den vorgenannten übergeordneten und Fachplanungen (siehe Anlage 3 Prüfschema) zu betrachten.

Der **Verkehrsentwicklungsplan (VEP) 2025** der Stadt Halle (Saale) liegt momentan noch nicht vor. Jedoch hat der Arbeitskreis Verkehrsentwicklungsplan 2025 seine Arbeit abgeschlossen und einen Abschlussbericht erstellt. Für die vorliegende Planung relevant ist, dass sich die Mitglieder des Arbeitskreises mehrheitlich für die Weiterverfolgung des Ausbaus der B 6 einschließlich der Ortsumgehung Bruckdorf ausgesprochen haben.

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Halle sieht im **Flächennutzungsplan (FNP)** (in Kraft seit dem 10.09.1998) für das Plangebiet die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen vor. Das Plangebiet ist im FNP außerdem teilweise als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung „besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind“. Dabei handelt es sich um Altbergbauflächen.

## 5. Räumlicher Geltungsbereich/Lage im Raum

Die zu ändernde Fläche liegt im Stadtteil Kanena/Bruckdorf am südöstlichen Stadtausgang/-eingang in Richtung Leipzig nordöstlich der Bundesstraße B 6. Sie ist Bestandteil des so genannten MesseHandelsCentrums. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4 km.

Das Plangebiet wird im Süden durch die innergebietliche Erschließungsstraße Deutsche Grube und im Norden durch die Flächen der Bahn begrenzt. Das Küchenstudio bildet die östliche und der Fachmarkt für Tiefkühlprodukte die westliche Begrenzung. Die genaue Abgrenzung ist in der Anlage 1 zu dieser Sachdarstellung dargestellt. Sie orientiert sich an der Abgrenzung der Fachmarkttagglomeration im Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,49 ha.

Die Fläche ist vollständig bebaut und wird überwiegend durch Einzelhandelseinrichtungen genutzt (Reddy-Küchenstudio, Multipolster, Fachmarkt für Tiefkühlprodukte).

## **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 Teil des mit Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Oktober 2013 bestätigten Sonderstandortes HEP. Er ist für eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten 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 Flächennutzungsplan 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 Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden und werden demzufolge dort auch nicht auf konkrete Auswirkungen hin untersucht.

Flächennutzungsplan, Integriertes Stadtenwicklungskonzept und Räumliches Leitbild definieren den Standort als Gewerbestandort, der weiter zu qualifizieren ist. Durch die Ansiedlungen der vergangenen Jahre wird der Standort heute vor allem durch Dienstleistungseinrichtungen und Büronutzung, Einzelhandel (Hallescher Einkaufspark, Multipolster, Dehner-Gartencenter) und die Messe geprägt. Folgerichtig firmiert der Standort unter Marketinggesichtspunkten als MesseHandelsCentrum. Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll ein Teilbereich des MesseHandelsCentrums als Sonderstandort HEP und mit dem Schwerpunkt auf nicht zentrenrelevante Sortimente weiterentwickelt werden.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird dafür die Voraussetzung geschaffen. 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 (siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Kapitel 7.2 Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume). Konkret gibt es eine Anfrage für die Erweiterung eines am Standort bereits bestehenden Möbelmarktes. Da das Kernsortiment von Möbelmärkten der nicht zentrenrelevanten Sortimentsgruppe zuzuordnen ist, ist mit der Ansiedlung keine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt verbunden. Die im Sortiment 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.

Die geplante Erweiterung des Möbelmarktes erhöht dessen Attraktivität sowie die des seit 1992 im Bereich des heutigen MesseHandelsCentrums entstandenen Sonderstandortes. Synergien sind vor allem für den Halleschen Einkaufspark, aber auch für die im MesseHandelsCentrum ansässigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zu erwarten.

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 finanziellen Auswirkungen für die Stadt Halle (Saale). Alle Planungskosten einschließlich Fachgutachten und weiterer Untersuchungen werden unter Wahrung der städtischen Planungshoheit durch den Investor übernommen. Zur Kostenübernahme wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Dieser beinhaltet die Übernahme sämtlicher im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplans entstehenden oder verursachten Kosten durch den Investor. Dies umfasst insbesondere auch die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen gemäß HOAI und die notwendigen Fachgutachten.

Sofern während des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens aus städtebaulichen o. a. Gründen ein Planungsmehraufwand als sachgerecht erscheint, wird der Investor die daraus resultierenden Kosten ebenfalls übernehmen.

Die Betreuung des Planverfahrens und die damit verbundene Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben erfolgt durch den Fachbereich Planen. Die daraus entstehenden Kosten sind im Produkt Räumliche Planung 1.51101 eingestellt.

## **9. Pro und Contra**

### **Pro:**

Die Planung dient der Stärkung des städtischen Einzelhandelsstandortes HEP und des MesseHandelsCentrums als einem wichtigen Gewerbestandort im Stadtgebiet von Halle. Durch die Ansiedlung von Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten an einem dafür im Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgesehenen Standort wird ein Beitrag zur Verbesserung des Angebotes in diesem speziellen Bereich für die Einwohner der Stadt

geleistet. Die Ansiedlung ist außerdem ein Beitrag zur Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion, die die Stadt Halle (Saale) für das Umland zu übernehmen hat.

**Contra:**

Mit der Erweiterung des Sonderstandortes HEP an der Bundesstraße B 6 auch durch großflächige Einzelhandelsansiedlungen und der damit verbundenen Attraktivitätssteigerung des Standortes insgesamt kann ein höheres Verkehrsaufkommen verbunden sein.

**Anlagen:**

- Anlage 1  
Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 25 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Deutsche Grube“
- Anlage 2  
Übersichtskarte mit der Abgrenzung des Sonderstandortes HEP
- Anlage 3  
Prüfschema für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment