

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 26
„Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Leipziger Chaussee“

- Aufstellungsbeschluss -

1. Planungsanlass und -erfordernis

1.1 Planungsanlass

Der zu ändernde Bereich ist Teil des Sonderstandortes HEP im Stadtteil Bruckdorf an der B 6/Leipziger Chaussee, 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. Der Sonderstandort ist Teil des so genannten MesseHandelsCentrums (unter dieser Bezeichnung firmiert der Gewerbestandort an der Leipziger Chaussee). Gemäß Stadtratsbeschluss vom Oktober 2013 zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll sich der Sonderstandort HEP weiter entwickeln. Dort sollen weitere auch großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden können. 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. Konkret geplant ist derzeit die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit dem Schwerpunkt Bau- und Gartenmarktsortiment im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 zwischen dem Halleschen Einkaufspark (HEP) und dem Dehner Gartencenter.

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 für die Änderung vorgesehene Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 57 Gewerbegebiet Bruckdorf „An der B 6“, in dem bisher eine gewerbliche Nutzung unter weitestgehendem Ausschluss von Einzelhandel festgesetzt wurde.

Zur Umsetzung des Stadtratsbeschlusses zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept, der an der Leipziger Chaussee im Bereich des MesseHandelsCentrums eine Erweiterung des bestehenden Sonderstandortes HEP mit nicht zentrenrelevantem großflächigem Einzelhandel festlegt, und um in der Folge die Investition eines Baumarktes zu ermöglichen, ist es erforderlich, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57 dahingehend zu ändern, dass eine Teilfläche des bisherigen gewerblichen Teilgebietes 2 als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt wird.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (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. Dafür ist die Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zum Bebauungsplan erforderlich.

2. Planungsziele

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende allgemeine Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der Voraussetzungen für die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten am Sonderstandort HEP im Bereich des MesseHandelsZentrums in Umsetzung des Stadtratsbeschlusses zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale),
- Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel als Voraussetzung für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten.

3. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes wird als Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 Gewerbegebiet Bruckdorf „An der B 6“ 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 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.

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 wichtigsten 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 für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Einzelhandels- und Zentrenkonzept diese Nutzungsintention gegenüber der ursprünglich gewerblichen Nutzungsabsicht, wobei allerdings Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterhalb der Größe der Großflächigkeit bereits zulässig war. 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“. Es handelt sich um Altbergbauflächen.

Das Plangebiet wird in seinem nordwestlichen Randbereich von einer laut FNP vorgesehenen Straßenbahntrasse zwischen Dieselstraße und S-Bahnhaltepunkt Halle-Bruckdorf berührt. Über den Bedarf für diese Straßenbahntrasse werden im Abschlussbericht des Verkehrsentwicklungsplans 2025 abschließende Festlegungen getroffen.

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 Südwesten durch die Leipziger Chaussee, im Nordwesten durch die Messestraße und im Südosten durch das Grundstück eines Gartenfachmarktes begrenzt. Die genaue Abgrenzung ist in der Anlage zu dieser Sachdarstellung dargestellt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 5 ha.

Die Fläche ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 57, ist derzeit nicht bebaut und wird auch nicht genutzt.

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 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.

Flächennutzungsplan, Integriertes Stadtentwicklungskonzept und Räumliches Leitbild definieren den Standort Bruckdorf 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.

Mit dem seit dem 16. Juni 2009 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57 sollten die noch verbliebenen unbebauten Flächen an dem Gewerbestandort für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe gesichert werden. Deshalb wurde Einzelhandel dort auch weitestgehend ausgeschlossen.

Im Ergebnis der Stadtratsbeschlusses zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Oktober 2013 sollen Teilbereiche des Gewerbestandortes Bruckdorf als Sonderstandort mit dem Ziel, dort weitere Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment anzusiedeln, entwickelt werden. Dies betrifft auch Flächen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 57. Damit stehen diese Flächen für produzierendes Gewerbe nicht mehr zur Verfügung.

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einzelhandelsansiedlungen geschaffen werden. Konkret gibt es eine Anfrage für einen Baumarkt. Das dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 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 B-Planänderungsverfahren geregelt, d. h. begrenzt werden. Die verträgliche Größenordnung ergibt sich aus einem für das Vorhaben zu erstellenden Gutachten.

Die geplanten Nutzungen runden den Branchenmix, der sich seit 1992 im Bereich des heutigen MesseHandelsCentrums bzw. auch im vom Einzelhandel geprägten Sonderstandort entwickelt hat, ab. Synergien sind vor allem für den Halleschen Einkaufspark, aber auch für die im MesseHandelsCentrum ansässigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zu erwarten.

Da die Ansiedlungen an der Bundesstraße B 6 erfolgen und mit Einzelhandelsnutzungen ein relativ hohes Verkehrsaufkommen verbunden ist, sollen negative Auswirkungen auf die Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Leipziger Chaussee weitgehend ausgeschlossen werden. Dazu sind im Bebauungsplan Regelungen vorzusehen.

Außerdem soll zu einem frühen Zeitpunkt des B-Planverfahrens ein Verkehrskonzept auf der Grundlage aktueller Verkehrszählungen erarbeitet werden. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden in den Festsetzungen zur Änderung des Bebauungsplans ihren Niederschlag finden.

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 durch den Eigentümer wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Dieser beinhaltet die Übernahme sämtlicher im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 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 erfolgen 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 Sortimentsbereich 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.

Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe werden zugunsten von nun ausschließlich Einzelhandelsnutzungen in Geltungsbereich der Änderung reduziert.

Anlagen:

- Anlage 1
Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 26 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Leipziger Chaussee“
- Anlage 2
Übersichtskarte mit der Abgrenzung des Sonderstandortes HEP
- Anlage 3
Prüfschema für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment