



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2015/00579**
Datum: 10.04.2015
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	05.05.2015	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.05.2015	öffentlich Entscheidung

Betreff: **Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 25
„Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Deutsche Grube“
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans lfd. Nr. 25 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Deutsche Grube“ einschließlich der Begründung mit dem Umweltbericht.
2. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans lfd. Nr. 25 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht sind öffentlich auszulegen.

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Finanzielle Auswirkung:

Die personellen Ressourcen zur Betreuung der Verfahren und die hoheitlichen Aufgaben (Öffentlichkeitsbeteiligungen, Abwägung) sind im Produkt Räumliche Planung PSP-Element: 1.51101 veranschlagt.

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

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

- Beschluss zur öffentlichen Auslegung -

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 Gewerbestandes 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. 5 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, 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.

2. Stand des Verfahrens

Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes wird als Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Gewerbebestandsgebiet Deutsche Grube“ geführt. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 157 wurde am 25.09.2013 im Stadtrat gefasst (V/2013/11889).

Am 25. Juni 2014 hat der Stadtrat die Durchführung des Änderungsverfahrens zum Flächen-nutzungsplan), lfd. Nr. 25, beschlossen (Beschluss Nr. V/2014/12628). Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist am 9. Juli 2014 im Amtsblatt der Stadt Halle Nr. 15 erfolgt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs der Änderung des Flächennutzungsplanes vom 4. November 2014 bis zum 5. Dezember 2014 erfolgt. Die zugehörige Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 20 vom 24. Oktober 2014 erschienen.

Mit Schreiben vom 13. November 2014 erfolgte die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde der Vorentwurf mit Stand vom 14. Oktober 2014 zugesandt.

3. Ergebnis der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gab es keine.

Von den 29 angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) sowie acht Gemeinden haben 23 TÖB und fünf Gemeinden bzw. Städte eine Stellungnahme abgegeben.

In ihren Stellungnahmen erklärten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Gemeinden ihre Zustimmung zu der Planung bzw. wiesen darauf hin, dass ihre Belange nicht berührt seien. Von Ver- und Entsorgungsunternehmen gab es Hinweise auf zu beachtenden Leitungsbestand. Das Polizeirevier Halle hatte u. a. auf eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Knoten Messestraße hingewiesen. Diese Hinweise sind aufgrund der Maßstabsebene für den Bebauungsplan ggf. relevant, für den Flächennutzungsplan jedoch unbeachtlich.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen sowie die LMBV hatten in ihren Stellungnahmen auf Altbergbau hingewiesen. Die unterirdischen Strecken sind verfüllt worden. Dabei wurde im Rahmen der Verwahrungsarbeiten 2004/2005 im Interesse der öffentlichen Sicherheit ein Vollversatz der vorhandenen Grubenbaue hergestellt. Die Hinweise wurden in die Begründung für die Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Die Industrie- und Handelskammer verwies auf unterschiedliche Verkaufsflächenangaben zu dem Vorhaben Erweiterung des Möbelhauses Multipolster in den Begründungen B-Plan und FNP-Änderung. Dies wurde in der Begründung zum Bebauungsplan korrigiert.

Das Landesverwaltungsamt hatte empfohlen, die Zweckbestimmung „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel“ in die Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Fachmärkten“ zu konkretisieren, um sicherzustellen, dass kein Bebauungsplan mit der Festsetzung „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten“ entwickelt werden kann. Dieser Empfehlung wurde nicht gefolgt. Der Bebauungsplan muss nicht nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind auch städtebauliche Entwicklungskonzepte i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB insbesondere zu berücksichtigen. Die Stadt Halle (Saale) verfügt seit dem 30.10.2013 mit dem vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept über ein solches städtebauliches Entwicklungskonzept. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist der Standort um den Halleschen Einkaufspark (HEP) an der Leipziger Chaussee als Fachmarkttagglomeration festgelegt, die für die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorgesehen ist. Verbindlich regelt die Zulässigkeit der Sortimente damit der in der Planungshoheit der Stadt aufzustellende Bebauungsplan, der sich dazu auf die mit dem Einzelhandelskonzept beschlossene „Hallesche Sortimentsliste“ stützt, die zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet. Eine weitergehende Regelung im Flächennutzungsplan ist damit nicht erforderlich.

4. 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.

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 - FNP-Änderung, lfd. Nr. 25, Änderungsplan (Planausschnitt Maßstab 1:10 000)

Anlage 2 - Begründung zur FNP-Änderung, lfd. Nr. 25, mit Umweltbericht