



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2015/00580**
Datum: 01.04.2015
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. 26
„Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Leipziger Chaussee,, -
Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans lfd. Nr. 26 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Leipziger Chaussee“ einschließlich der Begründung mit dem Umweltbericht.
2. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans lfd. Nr. 26 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. 26
„Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Leipziger Chaussee“

- Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs -

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 MesseHandelsCentrums. Gemäß Stadtratsbeschluss vom 30. 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.

2. Stand des Verfahrens

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.

Der Stadtrat hat am 25. Juni 2014 die Durchführung des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan (Beschluss Nr. V/2014/12629) beschlossen und den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 gefasst (Beschluss Nr. V/2014/12451). Die ortsübliche Bekanntmachung dieser Beschlüsse ist am 9. Juli 2014 im Amtsblatt der Stadt Halle Nr. 15 erfolgt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs zur 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 28. 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 25 TÖB und fünf Gemeinden 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. Von anderen TÖB wurde auf eine ausreichende Verkehrserschließung hingewiesen. Diese Hinweise sind aufgrund der Maßstabsebene für den Bebauungsplan wichtig, für den Flächennutzungsplan jedoch von informeller Bedeutung. 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. Der Hinweis wurde in die Begründung für die Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen. Desweiteren wurde ein Hinweis der HAVAG zur Erschließung des Areals mit öffentlichen Verkehrsmitteln übernommen.

Die Industrie- und Handelskammer verwies darauf, dass durch die Neuausweisung von Verkaufsflächen die Gesamtverkaufsfläche an dezentralen Standorten in der Stadt ansteigt. Hiermit sollte kein Anstieg zentrenrelevanter Sortimente verbunden sein.

Dem kann nur bedingt gefolgt werden. Zwar ist der Standort um das HEP an der Leipziger Chaussee als Fachmarktstandort für nichtzentrenrelevante Fachmärkte vorgesehen, zu denen Möbel- und Baumärkte gehören. Jedoch haben diese Märkte immer einen Anteil zentrenrelevanter so genannter Randsortimente. Diese gilt es auf ein verträgliches Maß zu begrenzen. Dies regelt der Bebauungsplan.

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

Den Grundsätzen einer familienfreundlichen Stadtentwicklung steht die Änderung des FNP 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.

5. Pro und Contra

Pro:

Die Planung dient der Stärkung der Fachmarkttagglomeration 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 Standortes 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 produzierendem Gewerbe werden reduziert.

Anlagen:

Anlage 1 - FNP-Änderung, lfd. Nr. 26, Änderungsplan (Planausschnitt Maßstab 1:10 000)
Anlage 2 - Begründung zur FNP-Änderung, lfd. Nr. 26, mit Umweltbericht