



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2015/01360**
Datum: 10.12.2015
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	12.01.2016	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	28.01.2016	öffentlich Entscheidung

Betreff: **Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 28
„Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Delitzscher Straße“
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans lfd. Nr. 28 „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel, Delitzscher Straße“ einschließlich der Begründung mit dem Umweltbericht in der Fassung vom 06.10.2015.
2. Der Entwurf des Änderungsplanes des Flächennutzungsplans lfd. Nr. 28 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. 28
„Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Delitzscher Straße“

- Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs -

1. Planungsanlass

Geplant ist die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit dem Schwerpunkt Bau- und Gartenmarktsortiment an der Kreuzung Delitzscher Straße/Grenzstraße im östlichen Stadtgebiet von Halle (Saale). Der Baumarkt einschließlich Gartenmarkt und Drive-In-Baustoffhandel 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 (nach Schließung der Praktiker- und Max-Bahr-Standorte, von der auch Halle und sein Umland mit drei Standorten betroffen ist; hinzu kommt in Halle die Schließung des Hela-Baumarktes), Einzelhandelsbetriebe mit insbesondere nicht zentrenrelevanten Sortimenten nicht mehr in überwiegend auf Pkw-Kunden orientierten Lagen, sondern in städtebaulich integrierten Lagen des Oberzentrums Halle (Saale) anzusiedeln.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 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 die Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

2. Stand des Verfahrens

Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes wird als Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 166 „Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße/Grenzstraße“ geführt.

Der Stadtrat hat am 25. Juni 2014 die Durchführung des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan (Beschluss Nr. V/2014/12630) beschlossen und den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 166 gefasst (Beschluss Nr. V/2014/12641).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für die FNP-Änderung ist am 9. Juli 2014 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 15/2014 erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 13/2015 am 30. Juni 2015 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes der FNP-Änderung mit Begründung in der Zeit vom 8. Juli 2015 bis zum 10. August 2015 im Fachbereich Planen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 7. Juli 2015. Beteiligt wurden ebenfalls die Nachbargemeinden.

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

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gab es zur Änderung des Flächennutzungsplanes lfd. Nr. 28 keine Anregungen oder Hinweise. In der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erklärte die Mehrzahl der Beteiligten in ihren Stellungnahmen ihre Zustimmung zu der Planung bzw. wies darauf hin, dass ihre Belange nicht berührt seien. Es gab u. a. Hinweise auf zu beachtenden Leitungsbestand, einzuhaltende Abstände und Meldepflichten. Diese Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stehen einer Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen. Sie wurden, soweit für die Planung relevant, in der Begründung der Flächennutzungsplanänderung ergänzt.

Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt gaben die **IHK Halle-Dessau** und das **Referat 44 des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr** ab.

Die **IHK** führt in ihrer Stellungnahme an, dass durch die Ausweisung als Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel diese Fläche für andere gewerbliche Nutzungen verloren geht. Da es sich hierbei nicht um einen Einzelfall, sondern um eine kontinuierliche Entwicklung handelt (als weitere Beispiele werden die beiden FNP-Änderungen 25 und 26 bzw. die B-Pläne 157 und 57 in Bruckdorf und die Änderung in Ammendorf für das Nahversorgungszentrum angeführt), fordert die IHK nachdrücklich eine Kompensation dieser Flächenverluste ein.

Weiterhin wird in der Stellungnahme ausgeführt, dass die Änderung des Flächennutzungsplans den Zielen des B-Planes Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“, in dessen Geltungsbereich sie liegt, entgegenstehen würde. Zudem sei der Standort im Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht als Standort für großflächige Einzelhandelsansiedlungen vorgesehen. Durch die Ausweisung solitärer, zusätzlicher Flächen wird die im bundesweiten Vergleich bereits überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung weiter zunehmen.

Eine Kompensation der Flächeninanspruchnahme hinsichtlich einer Neuausweisung ist kaum noch möglich. Mit dem Ausbau der Erschließungsanlagen im Gewerbegebiet Halle-Ost und der Aufstellung des B-Planes Nr. 155 sollen aber die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, die dort noch verfügbaren Flächen, u. a. Brachflächen, künftig für Gewerbeansiedlungen wieder zu nutzen. Die jetzt für den Einzelhandel in Anspruch genommenen Flächen lagen allerdings schon seit mehreren Jahren brach. Eine Nachfrage durch das produzierende Gewerbe bestand offenbar nicht.

Eine Überschneidung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 155 besteht nicht. Der Bereich mit dem Grundstück für den Baumarkt wurde mit dem Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 166 aus dem Geltungsbereich herausgelöst. Somit besteht hier kein Zielkonflikt mehr.

Dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept steht das Vorhaben nicht entgegen, auch wenn die geplante Ansiedlung im halleschen Osten nicht innerhalb der im Konzept dafür vorrangig empfohlenen Fachmarkttagglomerationen/Sonderstandorte erfolgt. Grundsätzlich ausgeschlossen werden großflächige Einzelhandelsbetriebe auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten nur innerhalb von Gewerbegebieten, in denen bisher kein Einzelhandel angesiedelt ist. Das ist im Gewerbegebiet Halle-Ost nicht der Fall.

Ein Verkaufsflächenzuwachs ist nicht immer ein Problem. Entscheidend ist vielmehr, um welche Sortimente es sich dabei handelt und dass sich der Zuwachs an den geeigneten Standorten ohne schädliche städtebauliche Auswirkungen vollzieht. Gemäß dem Gutachten aus dem Jahr 2010, das als Grundlage für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept diente,

lag die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in Halle mit etwa 1,7 m²/EW zwar über dem damaligen bundesdeutschen Referenzwert von ca. 1,4 m²/EW (2014: 1,46 m²/EW). Im bundesweiten Vergleich mit dem Durchschnittswert aller Kommunen zwischen 100.000 und 300.000 EW von 1,9 m²/EW war der Wert aber unterdurchschnittlich. So hatte z. B. Erfurt 2,4 m²/EW, Magdeburg ebenfalls über 2 m²/EW aufzuweisen. Der stetige Anstieg der Verkaufsfläche ist seit Jahren und Jahrzehnten bundesweit zu beobachten. Er ist die Folge veränderter Einzelhandelsformate wie Fachmärkten und einer anhaltenden Tendenz zur Großflächigkeit. In den letzten Jahren blieb die Verkaufsfläche der Stadt Halle (Saale) im Wesentlichen aber stabil.

In der landesplanerischen Stellungnahme des **Referates 44 des MLV** wird darauf verwiesen, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung nicht vereinbar sei. Als Begründung wird angeführt, dass das geplante Vorhaben den Entwicklungszielen des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes widerspricht und dass das Ziel 47 des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt in Frage gestellt ist, da auch in Oberzentren Einzelhandelsgroßprojekte so konzipiert werden müssen, dass sie der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich des zentralen Ortes entsprechen und ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie ihre Verwirklichung nicht beeinträchtigen (LEP LSA 2010, Ziffer 2.3. Z 47).

Es besteht jedoch weder ein Gegensatz zum Einzelhandelskonzept noch zu den Zielen der Raumordnung. Bezüglich des Einwandes der Abweichung vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird auf die Ausführungen zu den Einwendungen der IHK verwiesen.

Das Vorhaben beeinträchtigt ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie deren Verwirklichung nicht und steht damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Die Verträglichkeit der Ansiedlung wurde in einem Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) im Juli 2014 zu den Auswirkungen des Marktes nachgewiesen. So gehen von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Lagen in der Stadt Halle (Saale) oder in anderen Gemeinden aus. Der Schwellenwert des Beeinträchtigungsverbots für nicht zentrenrelevante Sortimente von maximal 20 % Umsatzumverteilung bzw. von maximal 10 % Umsatzumverteilung für zentrenrelevante Sortimente wird laut Gutachten an keinem der untersuchten Standorte auch nur ansatzweise erreicht. Städtebauliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sind auszuschließen.

Die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes in der Delitzscher Straße entspricht der Funktion und dem Verflechtungsbereich von Halle als Oberzentrum. Der Standort ist städtebaulich integriert. Eine innenstadtnahe Brachfläche wird nachgenutzt. Der Standort ist mit dem ÖPNV sowie über Fuß- und Radwege erreichbar. Gefährdungen für eine verbrauchernahe Versorgung gehen von dem Bau- und Gartenmarkt mit dem für diese Märkte typischen Sortiment nicht aus. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde noch vor der Schließung der beiden Praktiker-Märkte in Angersdorf und Peißen, des Max-Bahr-Marktes in Neustadt und des Hela-Baumarktes in der Dieselstraße in Halle für dieses Marktsegment ein Ansiedlungsspielraum festgestellt. Der entstehende Verkehr kann bewältigt werden, die Delitzscher Straße wurde erst vor kurzer Zeit ausgebaut.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle kommt in ihrer Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben auch den regionalplanerischen Belangen nicht entgegensteht.

4. Familienverträglichkeitsprüfung

Die Belange der Familienverträglichkeit werden durch diese Planung nur untergeordnet berührt. 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 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.

5. 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) 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, steht dem Konzept aber auch nicht entgegen. Dieses empfiehlt, Neuansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in den Fachmarkttagglomerationen in Trotha und in Neustadt sowie in dem Sonderstandort um das HEP an der Leipziger Chaussee zu konzentrieren. Das Konzept lässt aber auch andere Standorte zu.

Durch den Baumarkt wird ein höheres Verkehrsaufkommen in der Delitzscher Straße erzeugen, welches aber mit entsprechenden Anpassungsmaßnahmen bewältigt werden kann.

Anlagen:

Anlage 1 - FNP-Änderung, lfd. Nr. 28, Änderungsplan (Planausschnitt Maßstab 1:10 000)

Anlage 2 - Begründung zur FNP-Änderung, lfd. Nr. 28, mit Umweltbericht