Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2016/01885**
Datum: 11.05.2016
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	07.06.2016	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	22.06.2016	öffentlich Entscheidung

Betreff: Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 28 „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel, Delitzscher Straße“ - Feststellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes, lfd. Nr. 28 „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel, Delitzscher Straße“, in der Fassung vom 22.04.2016.

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“

Feststellungsbeschluss

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.

Durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) wurde in seiner öffentlichen Sitzung am 28. Januar 2016 der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr.: VI/2015/01360).

Die Beteiligung zum Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 3/2016 am 10. Februar 2016 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung erfolgte durch öffentliche Auslegung des Entwurfes der FNP-Änderung mit Begründung in der Zeit vom 22. Februar 2016 bis zum 24. März 2016 im Fachbereich Planen. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 24. Februar 2016 mit einer Frist zur Abgabe der Stellungnahmen bis zum 4. April 2016.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gab es zur Änderung des Flächennutzungsplans, lfd. Nr. 28, eine Anregung. Darin wird die Änderung des FNP abgelehnt und u. a. darauf verwiesen, dass ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Fremdkörper die homogene Gebietsstruktur zerstören und damit ansässige Industrie- und Gewerbebetriebe in ihrer künftigen Entwicklung beeinträchtigen würde. Darüber hinaus wird die Befürchtung geäußert, dass durch das Heranrücken eines erhöhten Publikumsverkehrs an ein vorhandenes Gefahrstofflager mit potenziellen Abwehransprüchen ggf. Einschränkungen für genehmigte Nutzungen entstehen könnten. Des Weiteren wird auf eine bereits bestehende Überlastung der Kreuzung Delitzscher Straße/Grenzstraße verwiesen. Mit dem zusätzlichen Verkehr würden sich die Probleme weiter erhöhen, der Verkehrsfluss würde u. a. durch unzureichenden Stauraum auch auf der Grenzstraße zunehmend behindert. Durch lange Wartezeiten würden nicht nur erhebliche finanzielle Schäden für die auf den Lieferverkehr angewiesenen Firmen, sondern auch erhöhte Umweltbelastungen entstehen.

Die in der Stellungnahme vorgetragenen Bedenken können in der Abwägung ausgeräumt werden. Insbesondere die erforderlichen Achtungsabstände zu Störfallbetrieben werden

eingehalten und über ein Verkehrsgutachten wurde nachgewiesen, dass mit entsprechenden Maßnahmen die Leistungsfähigkeit der Delitzscher Straße gewährleistet wird.

In der Stellungnahme der Öffentlichkeit wird weiter ausgeführt, dass kein Bedarf für einen Baumarkt insbesondere an dieser Stelle erkennbar ist, da die Schließung der Baumärkte in der Vergangenheit u. a. auf mangelnde Kundenfrequenz zurückzuführen sei.
In der Begründung zur FNP-Änderung und auch in der Abwägung wird seitens der Stadt auf gutachterliche Ergebnisse von Junker und Kruse sowie der GMA verwiesen, nach denen gerade im Bau- und Gartenmarktbereich im Stadtgebiet von Halle noch Ansiedlungsspielräume bestehen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass ein Bedarf für mindestens einen weiteren Baumarkt im Stadtgebiet von Halle besteht.

In der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erklärte die Mehrzahl 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 Flächennutzungsplans nicht entgegen. Sie wurden, soweit für die Planung relevant, in der Begründung der FNP-Änderung ergänzt. Zum Entwurf gab es keine Hinweise zu neuen Sachverhalten.

Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt gaben sowohl zum Vorentwurf als auch zum Entwurf der FNP-Änderung die IHK Halle-Dessau und das Referat 44 des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr ab. Stellungnahmen zum Entwurf mit Inhalten, die in die Abwägung eingestellt wurden, liegen außerdem von der Polizeidirektion Süd und vom Fachbereich Bauen der Stadt Halle (Saale) vor.
Die Hinweise führen nicht zu einer Änderung der Planung. Jedoch wurden gegenüber dem Entwurf Ergänzungen in der Begründung vorgenommen, insbesondere zu den Zielen der Raumordnung.

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 Kleingewerbestrukturen 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 Fachmarktagglomerationen 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 - Änderung des FNP, lfd. Nr. 28, Änderungsplan
Anlage 2 - Änderung des FNP, lfd. Nr. 28, Begründung