

Flächennutzungsplanänderung der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 28 „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel, Delitzscher Straße“

Abwägung

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Stand des Verfahrens	2
2.	Abwägung zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) .	4
2.1	Stellungnahmen, über die eine Abwägung nicht erforderlich ist	4
2.2	Abwägung von Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	5
2.3	Abwägung von Anregungen aus der Öffentlichkeit.....	15

Anlage zur Abwägung

- Übersicht über die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung, der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

1. 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.

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.

Diese Vorlage enthält den Beschlussvorschlag zu den Anregungen, die in der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und bei der Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung eingegangen sind und zu denen eine Abwägung vorgenommen werden musste.

In der Vorlage sind die für den Abwägungsvorgang relevanten Inhalte der Stellungnahmen jeweils wörtlich zitiert. Die Zitate sind durch Anführungszeichen und kursive Schrift gekennzeichnet und geben den Inhalt der Originalstellungnahme wieder.

Zur Erläuterung des Umgangs mit den Sachverhalten der Stellungnahmen sind die vier verschiedenen Möglichkeiten der die Sachverhalte jeweils betreffenden Beschlussvorlage in Folge erklärt:

„Wird berücksichtigt.“

Der vorgebrachte Sachverhalt wird durch eine Änderung oder Ergänzung von Planinhalten (Zeichnerische Darstellung) und/oder in der Begründung der FNP-Änderung ganz oder teilweise berücksichtigt. Auf die Art und Weise und Stelle der vorgeschlagenen Berücksichtigung wird in der Begründung des Beschlussvorschlags hingewiesen.

„Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.“

Der vorgebrachte Sachverhalt wird nicht berücksichtigt und führt somit nicht zur Änderung oder Ergänzung von Planinhalten und /oder der Begründung der FNP-Änderung. Die maßgeblichen Gründe der Nichtberücksichtigung sind in der Begründung des Beschlussvorschlages dargelegt.

„Ist bereits berücksichtigt.“

Der vorgebrachte Sachverhalt führt nicht zu Änderungen oder Ergänzungen von Planinhalten und/oder der Begründung der FNP-Änderung, weil der jeweilige Sachverhalt darin bereits ausreichend berücksichtigt ist.

Auf die Art und Weise und Stelle der gegebenen Berücksichtigung wird in der Begründung des Beschlussvorschlages hingewiesen.

„Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.“

Der vorgebrachte Sachverhalt ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern bezieht sich auf Sachverhalte außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches oder auf Sachverhalte, die nicht von der Planung betroffen sind. Der vorgebrachte Sachverhalt ist inhaltlich nicht relevant oder widersprüchlich für das vorliegende Bauleitplanverfahren. Er ist Sache anderer oder späterer Genehmigungs- oder Planverfahren oder dieser Bauleitplan steht einer entsprechenden Realisierung nicht entgegen.

Die maßgeblichen Gründe sind – soweit erforderlich – in der Begründung des Beschlussvorschlages dargelegt.

Alle Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, die zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung eingegangen sind, werden während der Ausschuss- und Stadtratssitzungen zu diesem Abwägungsbeschluss im Sitzungsraum im Original zur Einsichtnahme vorgehalten. Sie können auf Anfrage eingesehen werden. Dies betrifft auch die Stellungnahmen, über die eine Abwägung nicht erforderlich ist.

2. Abwägung zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

2.1 Stellungnahmen, über die eine Abwägung nicht erforderlich ist

2.1.1 Nachfolgende Beteiligte haben keine Stellungnahme abgegeben:

-Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange:

- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH
- Handwerkskammer Halle (Saale)
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt
- LMBV Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH
- Regionale Planungsgemeinschaft Halle
- FB Sicherheit der Stadt Halle (Saale), Untere Verkehrsbehörde

Es sind keine Belange dieser Träger öffentlicher Belange bekannt, die für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind und inhaltlichen Einfluss auf die Weiterbearbeitung der Änderung des Flächennutzungsplans haben könnten.

-Nachbargemeinden:

- Stadt Landsberg

Es sind keine Belange dieser Nachbargemeinde bekannt, die für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind und inhaltlichen Einfluss auf die Weiterbearbeitung der Änderung des Flächennutzungsplans haben könnten.

2.1.2 Stellungnahmen, über die eine Abwägung nicht erforderlich ist, da sie keine entsprechenden Anregungen enthalten

-Stellungnahmen von Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange:

- Energieversorgung Halle GmbH vom 23.03.2016
- MITNETZ STROM mbH vom 09.03.2016
- GdMcom mbH vom 23.03.2016
- Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH vom 18.03.2016
- Hallesche Verkehrs-AG vom 12.04.2016
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 30.03.2016
- Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vom 14.03.2016
- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat 204 vom 30.03.2016
- Kreisverwaltung Saalekreis vom 10.03.2016
- FB Sicherheit, Abteilung Brand-, Katastrophenschutz/Rettungsdienst vom 14.03.2016
- FB Umwelt, Untere Behörden, vom 29.03.2016

Es sind keine zusätzlichen Belange dieser Behörden und Träger öffentlicher Belange bekannt, die für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind und inhaltlichen Einfluss auf die Weiterbearbeitung der Änderung des Flächennutzungsplans haben könnten.

2.2 Abwägung von Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

2.2.1 Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer (IHK) vom 31.03.2016:

Anregung 1:

„Die IHK Halle-Dessau begrüßt die Absicht, in der Stadt Halle einen weiteren Bau- markt anzusiedeln (Einzelhandelszentralität im Bereich Baumarkt/ Gartencenter/ Baustoffe 65 %), trägt den konkreten Standort aber nicht mit und lehnt die Änderung des Flächennutzungsplanes daher weiterhin ab.

Begründung:

Das betreffende Areal ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) zu einem großen Teil (knapp 28.000 m²) als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Daraus lassen sich laut Baunutzungsverordnung Gewerbe- und Industrie- gebiete entwickeln. In Anbetracht der umgebenden Nutzungen wäre eine zumindest teilweise Nutzung für stark emittierendes Gewerbe möglich. Auch die gemischte Baufläche entlang der Delitzscher Straße (rund 5.000 m²) könnte gewerblich genutzt werden. Durch die Ausweisung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gehen diese Flächen anderen gewerblichen Nutzungen verloren. Da es sich hierbei nicht um einen Einzelfall, sondern eine kontinuierliche Entwicklung in der Stadtplanung handelt (Nahversorgungszentrum Ammendorf, B-Pläne Nr. 57, 157), fordert die IHK nachdrücklich eine Kompensation dieser Flächenverluste ein.“ Aus der in der Begründung enthaltenen Abwägung geht hervor, dass im Stadtgebiet keine geeigneten Flächen vorhanden seien. Somit bestätigt sich die IHK- Befürchtung einer Verringerung der für emittierende gewerblich/industrielle Nutzung zur Verfügung stehenden Flächen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Es trifft zu, dass durch die Planung eines Einzelhandelsbetriebes an dem Standort diese Fläche für eine andere gewerbliche Nutzung nicht mehr zur Verfügung steht. Die Planung nimmt innerhalb des gesamten Gewerbegebietes Halle-Ost aber nur etwa 2 % der Fläche ein. Eine Kompensation innerhalb des Stadtgebiets durch die Neuausweisung von Gewerbeflächen ist angesichts der engen Grenzen des Stadt- gebietes und der Restriktionen für die Inanspruchnahme z. B. bisher unbebauter Flächen im Außenbereich derzeit kaum noch möglich. Die Neuausweisung von ge- werblichen Bauflächen wird aber im Zusammenhang mit der geplanten Neuaufstel- lung des FNP untersucht. Mit dem Ausbau der Erschließungsanlagen im Gewerbe- gebiet Halle-Ost und der Aufstellung des B-Plans Nr. 155 sollen außerdem die Vo- raussetzungen dafür geschaffen werden, die dort noch verfügbaren Flächen, u. a. Brachflächen, künftig für Gewerbeansiedlungen wieder zu nutzen.

Die als Beispiele angeführten B-Pläne 57 und 157, zu denen parallel die FNP- Änderungen 25 und 26 durchgeführt wurden bzw. werden, werden in dem vom Stadtrat als Fachmarkttagglomeration und damit Ansiedlungsschwerpunkt für groß- flächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel beschlossenen Standort an der Leipziger Chaussee im Umfeld des Halleschen Einkaufsparks aufgestellt. Festzustellen ist, dass im Umfeld des Knotens Delitzscher Straße/Grenzstraße be- reits auch schon großflächiger Einzelhandel sowie Sportnutzungen im Bestand vor- handen sind, die bezüglich der Emissionen von Betrieben zu berücksichtigen sind.

Entscheidungsvorschlag:

Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.

Anregung 2:

„In der Abwägung des Begründungsentwurfes wird weiter auf einen fehlenden Bedarf für diese Gewerbefläche abgestellt. Diese Darstellung verwundert vor dem Hintergrund der aktuellen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ für das umliegende Gebiet. Dieser Bebauungsplan dient der planerischen Sicherung von gewerblich nutzbaren Bauflächen. Dieses Areal ist derzeit durch unterschiedliche Nutzungsintensitäten mit Leerständen geprägt. Der B-Plan 155 soll die gewerbliche Wiedernutzung ermöglichen. Eine Begründung, weshalb das im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 155 möglich erscheint, im – flächenmäßig vollständig umschlossenen – Geltungsbereich des B-Planes Nr. 166 hingegen nicht, ist nicht erkennbar.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der B-Plan 155 soll die gewerbliche Wiedernutzung von brachliegenden Grundstücken im (Alt)Industrie- und Gewerbegebiet Halle Ost ermöglichen. Vor allem aber soll mit dem B-Plan die vorhandene gewerbliche Nutzung an sich gesichert werden, indem unterschiedliche Nutzungsregelungen für die Teilflächen im Geltungsbereich getroffen werden. Ob und in welchem Zeitraum die brachliegenden Grundstücke wieder genutzt werden, ist dabei offen und abhängig von der Nachfrage.

Eine dauerhafte gewerbliche Nachnutzung des Grundstückes an der Delitzscher Straße/Ecke Grenzstraße hat es in den letzten Jahren nicht gegeben, was nahelegt, dass eine entsprechende Nachfrage nicht vorhanden war. Aufgrund seiner integrierten Lage ist das Grundstück jedoch für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gut geeignet. Da es im Baumarktbereich einen vom Gutachterbüro Junker und Kruse für Halle festgestellten Ansiedlungsspielraum und mit dem Unternehmen Hornbach eine Nachfrage gab, wurde mit dem Aufstellungsbeschluss entschieden, den Baumarkt an diesem Standort anzusiedeln. Ausschlaggebend für die Standortentscheidung Delitzscher Straße sind u. a. auch die innenstadtnahe Lage und eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, mit dem Rad oder auch zu Fuß, womit der Standort den landesplanerischen Erfordernissen entspricht. Die Ansiedlung soll dazu beitragen, 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.

Die beiden B-Pläne Nr. 155 und Nr. 166 sind somit hinsichtlich der Planungsabsicht und des Planungserfordernisses nicht vergleichbar.

Entscheidungsvorschlag:

Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.

Anregung 3:

„Der B-Plan Nr. 155 für das umgebende Gebiet verfolgt nachfolgende Planungsziele:

- Förderung der Belange der Wirtschaft, dauerhafte Sicherung von Produktionsstandorten und damit verbunden die Sicherung von Arbeitsplätzen sowie die Schaffung neuer Arbeitsplätze*
- Sicherung der langfristigen Entwicklungsperspektive und Wettbewerbsfähigkeit für vorhandene produzierende und dienstleistende Betriebe*
- Regelung zur Zulässigkeit von Wohnnutzungen, Definition von Ausschlussbereichen*
- Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Definition von Ausschlussbereichen*
- Zulassung von Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben*

Zur Sicherung der Planungsziele werden schutzbedürftige Nutzungen wie Wohnen oder Einzelhandel in großen Teilen ausgeschlossen. Auch eine Veränderungssperre wurde erlassen und verlängert. Die IHK unterstützt diese Vorgehensweise, sieht aber einen Zielkonflikt zwischen den B-Plänen 155 und 166.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Plangebiet an der Delitzscher Straße/Grenzstraße lag zunächst innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 155. Für die Umsetzung des neuen Planungsziels, Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel, welches im einfachen Bebauungsplan Nr. 155 aufgrund seiner Größe und geringen Festsetzungstiefe nicht lösbar ist, wurde der für den Baumarkt vorgesehene Bereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 155 herausgelöst und die Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplans Nr. 166 im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung, lfd. Nr. 28, beschlossen. Beide Bebauungspläne verfolgen somit unterschiedliche Ziele, die aber nicht im Konflikt zueinander stehen. Auch der B-Plan Nr. 155 wird im Wesentlichen bestehende Einzelhandelsnutzungen in Teilbereichen weiter zulassen.

Entscheidungsvorschlag:

Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.

Anregung 4:

„Der B-Plan Nr. 166 läuft den Zielen des B-Planes Nr. 155 entgegen. Durch die Ansiedlung eines Baumarktes wird eine neue schutzbedürftige Nutzung geschaffen, die gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz bestimmte gewerblich/industrielle Nutzungen im Umfeld ausschließt. Die Entwicklung im umliegenden Areal (B-Plan 155) wird somit durch den Baumarkt (B-Plan 166) und dadurch bedingte Abstandserfordernisse beeinträchtigt. Neue Vorhaben auf den Nachbargrundstücken müssten die Abstandsvorgaben aus dem Abstandserlass des Landes einhalten. Bestehende Nutzungen können in ihrer weiteren Entwicklung beeinträchtigt werden (Bestandschutz oder Auflagen).“

Stellungnahme der Verwaltung:

Festzustellen ist, dass im Umfeld des Knotens Delitzscher Straße/Grenzstraße bereits auch schon großflächiger Einzelhandel sowie Sportnutzungen im Bestand vorhanden sind, die mit Publikumsverkehr verbunden sind und die mit ihrem Schutzan-

spruch die Emissionen von Betrieben einschränken. Der B-Plan Nr. 155 regelt deshalb die zulässigen Nutzungen und auch die einzuhaltenden Lärmkontingente in den Teilgebieten innerhalb des Geltungsbereiches unterschiedlich unter Berücksichtigung des Bestandes. Eine völlige Zurückdrängung von Nutzungen, die nicht zu den gewerblich-industriellen Nutzungen gehören, ist problematisch.

Entscheidungsvorschlag:

Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.

Anregung 5:

„Zudem ist der Standort im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt nicht als Standort für großflächige Einzelhandelsansiedlungen vorgesehen. Ausnahmen sind laut GMA-Auswirkungsanalyse möglich, wenn sie begründet, sinnvoll und notwendig sind. Ob die Begründung, dass ausgewiesene Sonderstandorte nicht in das Betreiberkonzept des Investors passen, eine Notwendigkeit begründen, kann dahingestellt bleiben. Durch die Ausweisung dieser solitären, zusätzlichen Fläche wird die im bundesweiten Vergleich bereits überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung weiter zunehmen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Wenn auch die geplante Ansiedlung im halleschen Osten nicht innerhalb der im Konzept dafür vorrangig empfohlenen Fachmarktagglomerationen/Sonderstandorte erfolgt, steht sie dem Konzept doch nicht entgegen. Grundsätzlich ausgeschlossen werden großflächige Einzelhandelsbetriebe auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten nur innerhalb von Gewerbegebieten, in denen bisher kein Einzelhandel angesiedelt ist. Das ist vorliegend nicht der Fall. Der geplante Standort liegt in einem Altindustrie- und Gewerbegebiet, in dem bereits Einzelhandelsnutzungen ansässig sind, darunter ein Baumarkt (OBI in der Grenzstraße).

Standortalternativen boten sich nicht. Für die Fläche in der Fachmarktagglomeration an der Leipziger Chaussee gab es andere Interessenten. Die Fachmarktagglomerationen Trotha und Gewerbegebiet Neustadt aber auch die an der Leipziger Chaussee sind aufgrund der Standortrahmenbedingungen von Seiten des vorgesehenen Baumarktbetreibers Hornbach nicht geeignet.

Im Gutachten von Junker und Kruse aus dem Jahr 2010 wurde bezüglich der Baumarktsortimente der größte Ansiedlungsspielraum festgestellt. Zu dem Zeitpunkt waren die Betriebsschließungen der Baumärkte Praktiker, Max Bahr und Hela noch nicht erfolgt. Die Standortanfrage von Hornbach war also ausgehend von den Ansiedlungsspielräumen positiv zu sehen und ist es noch.

Ausschlaggebend für die Standortentscheidung Delitzscher Straße sind u. a. die innenstadtnahe Lage und eine gute ÖPNV-Anbindung. Hinzu kommt 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, 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.

Gesamtstädtisch gesehen verfügt die Stadt Halle nicht über eine überdurchschnittliche Verkaufsfläche. 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 – unabhängig von branchenspezifischen Betrachtungen – über dem damaligen bundesdeutschen Referenzwert von ca. 1,4 m²/EW (2014: 1,46 m²/EW). Im bundesweiten Vergleich mit anderen Kommunen war die Verkaufsfläche von Halle aber eher unterdurchschnittlich. Der Durchschnittswert der Verkaufsfläche aller Städte zwischen 100.000 und 300.000 EW betrug zu dem Zeitpunkt 1,9 m²/EW. So hatte z. B. Erfurt 2,4 m²/EW, Magdeburg ebenfalls über 2 m²/EW aufzuweisen.

Ein stetiger Anstieg der Verkaufsfläche ist seit Jahren und Jahrzehnten bundesweit zu beobachten. Er ist die Folge veränderter Einzelhandelsformate wie Fachmärkte und einer anhaltenden Tendenz zur Großflächigkeit. In den einzelnen Ländern, Regionen und Städten ist die Situation allerdings sehr unterschiedlich. In den letzten Jahren blieb die Verkaufsfläche der Stadt Halle (Saale) im Wesentlichen stabil.

Doch selbst ein Verkaufsflächenzuwachs wäre nicht nachteilig. Entscheidend ist, dass sich die Ansiedlungen, die den Verkaufsflächenzuwachs bewirken, auf der Grundlage der Ziele der Raumordnung und von städtebaulichen Vorgaben an geeigneten Standorten ohne schädliche bzw. negative städtebauliche Auswirkungen vollziehen.

Entscheidungsvorschlag:

Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.

Anregung 6:

„Im Segment der zentrenrelevanten Randsortimente wird der Verkaufsflächenanteil von zentralen Standortlagen und Sonderstandorten an der Gesamtverkaufsfläche durch dieses Vorhaben weiter abnehmen. Bereits heute machen die sonstigen Lagen 49 Prozent aus (25 % in zentralen Lagen und 26 % an Sonderstandorten). Insofern entspricht das Vorhaben nicht der steuernden Wirkung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment wie Baumärkte oder Möbelmärkte verfügen in der Regel über einen Anteil zentrenrelevanter Randsortimente, ohne den solche Märkte nicht mehr betrieben würden. Dies ist im vorliegenden Fall des geplanten Baumarktes an der Delitzscher Straße ebenso. In Auswirkungsgutachten werden die Folgen der Ansiedlungen solcher Betriebe auf den bestehenden Einzelhandel sowie auf die raumordnerischen und städtebaulichen Belange untersucht. Für das geplante Vorhaben an der Delitzscher Straße hat die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg (GMA) die Auswirkungen untersucht und einen Vorschlag zur Beschränkung der Randsortimente auf ein verträgliches Maß zur Vermeidung negativer Auswirkungen unterbreitet. Diese Regelung muss Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes finden.

Die steuernde Wirkung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird durch die Ansiedlung nicht in Frage gestellt. Das Konzept ist zwar darauf ausgerichtet, zentrale Versorgungsbereiche zu stärken, schließt aber Ansiedlungen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen nicht aus. Dazu gehören neben wohnortnahen Nahversorgungsbetrieben insbesondere auch Betriebe mit nicht zentrenlevanten Kernsortimenten, die aufgrund ihrer flächenintensiven Anforderungen in Zentren keinen Platz finden. Solche Ansiedlungen dürfen zentrale Versorgungsbereiche nicht negativ beeinträchtigen. Dies wird durch die Beschränkung der zentrenrelevanten Rand-

sortimente erreicht. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept empfiehlt, diesbezüglich einen Wert von 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht zu überschreiten. Dies wird im Fall des Hornbach-Baumarktes eingehalten. Somit verfehlt das Konzept seine steuernde Wirkung nicht.

Entscheidungsvorschlag:

Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.

Anregung 7:

„Die Aussagen zur Kaufkraftumverteilung im GMA-Gutachten basieren sämtlich aus dem Jahr 2014, als benachbarte Mitbewerber noch am Markt waren. Durch den Wegfall dieses Marktes haben sich Kundenströme und Kaufkraftbindungen verändert. Insofern sind die errechneten Umsatzumverteilungsquoten wenig aussagekräftig und zu aktualisieren.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) hat u. a. die Auswirkungen der Neuansiedlung eines Baumarktes an der Delitzscher Straße auf andere Einzelhandelsbetriebe und auf zentrale Versorgungsbereiche untersucht. Bereits zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung waren einige Wettbewerber im Baumarktsortiment am Markt nicht mehr präsent. Neben dem Max-Bahr-Baumarkt in Halle waren das die beiden Praktiker-Baumärkte in Peißen und Angersdorf. Diese Märkte wurden hinsichtlich einer Umsatzumverteilung in dem Gutachten schon nicht mehr berücksichtigt. Der mittlerweile ebenfalls nicht mehr existierende Hela-Baumarkt in Halle wurde bezüglich der Auswirkungen untersucht. Sein Marktaustritt stellt die Ergebnisse des Gutachtens aber nicht in Frage.

Die Verträglichkeit des neuen Baumarktes in der Delitzscher Straße wurde in dem Gutachten 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 erreicht. Städtebauliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sind auszuschließen.

Der Gutachter hat ausgeführt, dass aufgrund der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung schon absehbare Marktaustritt des Hela-Baumarktes dazu führen wird, dass die bisher an dem Standort gebundenen Umsatzleistungen den verbleibenden Anbietern im Baumarktsortiment zufließen werden und sich dies deshalb nicht wesentlich zentralitätsabsenkend auswirken wird.

Die zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung bereits vollzogenen und die absehbaren Veränderungen im Baumarktbereich wurden in dem Gutachten berücksichtigt. Da es seither keine wesentlichen Änderungen in dem Sortimentsbereich gegeben hat, war eine Aktualisierung der Daten bisher nicht erforderlich.

Entscheidungsvorschlag:

Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.

Anregung 8:

„Weitere Bedenken resultieren aus der Verkehrsanbindung. Die Delitzscher Straße als Autobahnzubringer ist bereits heute bei hohem Verkehrsaufkommen nicht ausreichend leistungsfähig. Speziell der Knotenpunkt zur Grenzstraße ist durch die Signalisierung ein Staufaktor in Ost-West und Nord-Süd-Relation. Zusätzliche Verkehrsströme werden diese Situation weiter verschärfen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

In einer verkehrsplanerischen und verkehrstechnischen Untersuchung durch das Büro Verkehrs-System Consult Halle GmbH wurden die Auswirkungen der Planung auf das angrenzende Straßennetz einschließlich der Knotenpunkte untersucht. Dabei ergab sich für den Knotenpunkt Delitzscher Straße / Grenzstraße, dass mit den aktuell verfügbaren Festzeit-Signalprogrammen zu den verkehrlichen Spitzenstunden aufgrund der langen Wartezeiten in den Zufahrten Grenzstraße keine ausreichende Verkehrsqualität nachgewiesen werden kann. Mit einer Anpassung der zu den Spitzenstunden geschalteten Signalzeitenpläne und einer Änderung der Fahrstreifeneinteilung in der nördlichen Zufahrt können hier aber deutliche Verbesserungen erreicht werden, die den prognostischen Verkehr mit der induzierten Verkehrsbelastung in ausreichender Verkehrsqualität bewältigen können. Die erforderlichen Regelungen sind über städtebauliche Verträge, im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan bzw. über die Ausführungsplanung umzusetzen.

Entscheidungsvorschlag:

Ist bereits berücksichtigt.

2.2.2 Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt, Referat 44, vom 04.04.2016:

Anregung 1:

„Bereits zu dem Entwurf vom Juni 2015 wurde mit Schreiben vom 20. 08.2015 eine landesplanerische Stellungnahme abgegeben, in der festgestellt wurde, dass die Planung nicht mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Bezugnehmend auf diese ablehnende Stellungnahme fand am 29.01.2016 eine Beratung mit Vertretern der Stadt (Halle) statt. Im Ergebnis wurde festgelegt, dass sich die Stadt in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung mit den Zielen Z 47 und Z 48 des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt hinreichend auseinanderzusetzen hat und das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zwingend fortzuschreiben ist. Die mir nun vorliegende Begründung setzt sich ausführlich mit dem Ziel 47 auseinander, nicht jedoch mit dem Ziel 48. Hier ist eine Überarbeitung erforderlich, wie in der Beratung am 29. 01. 2016 dargelegt.“

Die landesplanerische Steuerung des Einzelhandels erfolgt durch das „Zentrale-Orte-Prinzip“ und wird durch entsprechende Zielfestlegungen im LEP-LSA 2010 (Festlegungen unter Ziffer 2.3, Z 46 bis 52) gesichert. Demnach ist die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden (LEP-LSA 2010, Ziffer 2.3. Z 46). Des Weiteren müssen Verkaufsfläche und Warensortiment der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (LEP-LSA 2010, Ziffer 2.3. Z 47). Darüber hinaus dürfen die in diesen

Sondergebieten entstehenden Projekte mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten, sie sind städtebaulich zu integrieren, dürfen eine verbrauchernahe bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen und dürfen keine unverträglichen verkehrlichen Belastungen verursachen (LEP-LSA 2010, Ziffer 2.3, Z 48).“

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Begründung zur FNP-Änderung wurden die Ausführungen zu der Übereinstimmung der Planung mit den Zielen 47 und 48 des LEP gemäß den Hinweisen des MLV, Ref. 44, ergänzt bzw. ausführlicher dargestellt. Darin wird nachgewiesen, dass das Vorhaben den landesplanerischen Zielen nicht entgegensteht.

Entscheidungsvorschlag:

Wird berücksichtigt.

Anregung 2:

„Darüber hinaus möchte ich noch auf die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) verweisen, da die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe am Standort Delitzscher Straße den Entwicklungszielen des vom Stadtrat beschlossenen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes entgegensteht.“

„Eine erneute landesplanerische Prüfung wird nach Vorlage überarbeiteter Unterlagen erfolgen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Begründung wurde im Punkt 3.3. sonstige Planungen um die Aussage ergänzt, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept beginnend ab 2016 fortgeschrieben werden soll. Zu überprüfen sind neben der Ausweisung der zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich Standorten und Anzahl insbesondere auch die Fachmarkttagglomerationen und der Umgang mit Nahversorgungsbetrieben außerhalb von Zentren.

Die diesbezüglich geänderte Fassung der Begründung wird dem MLV, Ref. 44, zur Kenntnis gegeben.

Entscheidungsvorschlag:

Wird berücksichtigt.

2.2.3 Stellungnahme der Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Süd vom 23.03.2016:

Anregung:

„In der Grenzstraße ist ein doppelläufiger Radweg, welcher Benutzungspflichtig ist. Solche Konstellationen stellen bereits in der Vergangenheit immer wieder ernsthafte Probleme dar. Nur mit erheblichen Aufwänden konnten diese Gefahren beseitigt werden. Der Radweg wird nur gering benutzt, so dass auch mit einem Gewöhnungseffekt nicht gerechnet werden kann. Zur Verkehrssicherheit sind dringend

Maßnahmen zur Sicherung des Radverkehrs oder eine Verlagerung der Ausfahrt erforderlich.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Dieser Belang ist nicht flächennutzungsplanrelevant, da der FNP nur die Flächennutzung in den Grundzügen regelt.

Entscheidungsvorschlag:

Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.

2.2.4 Stellungnahme des FB Bauen vom 16.03.2016:

Anregung:

„Abteilung Straßen- und Brückenbau:

Die Antworten zum B-Plan 166 vom 27.07.2015 und 09.12.2015 beziehen sich ebenfalls auf den o. g. Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Nr. 28). Die dort aufgeführten Hinweise gelten weiter.

Die Stellungnahme des B-Plans 155 vom 17.12.2015 beschreibt unter Punkt „Abteilung Straßen- und Brückenbau“ die möglichen Nutzungen im Gewerbegebiet Halle-Ost.“

Stellungnahme vom 27.07.2015 zum Vorentwurf der FNP-Änderung 28 und B-Plan Nr. 166:

„Zu den erforderlichen Änderungen an öffentlichen Verkehrsanlagen erhalten Sie folgende Informationen:

Entsprechend der Vorkaufsrechtsatzung vom 24.03.2013 ist die Zweckbindung der Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe im Gewerbegebiet Halle-Ost bis 01.01.2029 zu sichern.

- Für die Delitzscher Straße beträgt der Zweckbindungszeitraum ab Investitionsende 10 Jahre (von 2013 bis 2023).*
- Für die HES Abschnitt 3b1 Südliche Grenzstraße beträgt der Zweckbindungszeitraum ab Investitionsende 15 Jahre (von 2006 bis 2021).*
- Für den Abschnitt 3b2 einschließlich Knoten Grenzstraße/Delitzscher Straße beträgt der Zweckbindungszeitraum 10 Jahre (von 2010 bis 2020).*

Zur Vermeidung eines Schadens für die Stadt Halle sind aus förderrechtlichen Gründen die Zweckbindungsbestimmungen der einzelnen Investitionsmaßnahmen bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 166 und der Änderung des Flächennutzungsplanes, lfd. Nr. 28, zu berücksichtigen.

Empfehlung: Die Fördermittelgeber der genannten Investitionsmaßnahmen sind im Rahmen der Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange zwingend in das Verfahren der Flächennutzungsänderung und das Bebauungsplanverfahren einzubeziehen, da die Informationspflicht Bestandteil der Zuwendungsbescheide ist.“

Stellungnahme vom 27.07.2015 zum Entwurf des B-Planes Nr. 166:

„Das Gewerbegebiet Halle-Ost hat mit seiner Zweckbindung der Fördermittel gewisse Auflagen zur zulässigen Nutzung im Gebiet einzuhalten, da großflächiger Einzelhandel von der Investitionsbank als nicht förderfähig eingestuft wird. In den bisherigen Fördermittelbescheiden aus den Jahren 2011/2012 der Investitionsbank Sachsen-Anhalt wurde ein Abzug von 2,24 % für den bestehenden Flächenanteil des OBI-Baumarktes (großflächiger Einzelhandel) vorgenommen. Das Plangebiet

liegt innerhalb eines Bereichs, für den die Stadt Halle (Saale) verschiedene Förderungen für den Ausbau der Infrastruktur erhalten hat. Im Vorfeld erfolgte eine Abstimmung mit dem Fördermittelgeber.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Fördermittelgeber wurde vom Fachbereich Bauen informiert. Eine abschließende Klärung ist nach Auskunft des Fachbereiches bezüglich der Auswirkungen der geplanten Investition auf die Förderung bisher nicht erreicht worden, so dass noch keine Aussage darüber getroffen werden kann, ob eine Rückzahlung von Fördermitteln im konkreten Fall zur Debatte steht. Dies ist insofern für das FNP-

Änderungsverfahren unbeachtlich, als ein FNP als vorbereitender Bauleitplan keine unmittelbare Wirkung entfaltet und auch nicht in die tatsächlich bestehende Nutzung unmittelbar eingreift. Der FNP stellt die Flächennutzung ausgehend von den künftigen Bedarfen in den Grundzügen dar.

Die FNP-Änderung soll durchgeführt werden, da der Standort aufgrund seiner integrierten Lage für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gut geeignet ist. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Halle wurde zudem festgestellt, dass ein Ansiedlungsspielraum insbesondere für Bau- und Gartenmärkte im Stadtgebiet besteht.

Ausschlaggebend für die Standortentscheidung Delitzscher Straße sind u. a. die innenstadtnahe Lage und eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, mit dem Rad oder auch zu Fuß. Der Standort entspricht den landesplanerischen Erfordernissen. Die Ansiedlung soll dazu beitragen, 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. Mit der Ausweisung einer Sonderbaufläche Einzelhandel an dem Standort wird dem Ansiedlungsdruck für Einzelhandelsnutzungen an anderen Standorten im Gewerbegebiet Halle-Ost entgegengewirkt.

Standortalternativen gab es nicht. Das Konzept eines zeitgemäßen Baumarktes, in diesem Fall eines Hornbach-Baumarktes, ist stark auf Kleingewerbebetriebe ausgerichtet. Der Standort Delitzscher Straße weist im Umfeld diese wichtigen kleingewerblichen Strukturen auf, wodurch entsprechende Synergieeffekte zu erwarten sind. Daher ist er im Gegensatz zu den ausgewiesenen Fachmarkttagglomerationen sehr gut zur Realisierung eines auf diese Kundengruppe zugeschnittenen Konzeptes geeignet. Insbesondere der Drive-in-Bereich für den Verkauf von Baustoffen ist nicht nur für den Endverbraucher sondern auch für gewerbliche Kunden interessant.

Entscheidungsvorschlag:

Ist bereits berücksichtigt.

2.3 Abwägung von Anregungen aus der Öffentlichkeit

2.3.1 Stellungnahme vom 24.03.2015

Anregung 1:

„Die Einwender stehen der entsprechenden beantragten Änderung ablehnend gegenüber, da deren Interessen an der Nutzung der maßgeblichen Flächen von der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes nachteilig beeinflusst werden. Im Einzelnen ist auf folgendes hinzuweisen:

„1. Gebietsunverträglichkeit

Aus unserer Sicht ist es bereits so, dass ein großflächiger Einzelhandel dem Grunde nach nicht in die vorhandene industrielle und gewerbliche Nutzung des gesamten Gebietes passt.

Dadurch werden bereits Zielkonflikte, die nachstehend noch im Einzelnen exemplarisch aufgegriffen werden, hervorgerufen.

Das Wesen des Industriegebietes und Gewerbe ist es, dass dort losgelöst von Rücksichtnahmen auf nicht industrielle Anlieger, die Produktion von Waren und Dienstleistungen, die nur in diesem Gebiet möglich ist, ungestört sich entwickeln kann.

Insofern ist es so, dass die bisherige anderslautende Fassung des Flächennutzungsplanes ... ein Schutzrecht vermittelt, in welches durch die geplante Änderung eingegriffen wird.

Wir verweisen insofern auf die bekannte Schweinemäster-Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes. Aufgrund dieser Entscheidung ist ... genötigt, ihrerseits sich gegen eine potenziell benachteiligende Entwicklung zu wehren, die die Ausnutzung von bislang vorhandenen Möglichkeiten potenziell gefährdet.

Demzufolge wird in § 9 der Baunutzungsverordnung im Industriegebiet auch die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel nicht, auch nicht ausnahmsweise, für zulässig angesehen. Gleiches gilt auch für Gewerbegebiete nach § 8 der Baunutzungsverordnung.

Ein großflächiger Einzelhandel ist nur in einem Sondergebiet nach § 11 der Baunutzungsverordnung zulässig.

... Durch die nunmehr angedachte Änderung kommt es zu Konflikten zwischen verschiedenen Nutzungsarten, da quasi ein Fremdkörper, nämlich ein künftiges Sondergebiet, in eine stets und ständig seitens der Stadt Halle (Saale) als Industriegebiet Halle-Ost apostrophiertes Gebiet hineingebrochen wird.

Die homogene Gebietsstruktur und die Gebietsentwicklung wird zerstört. Die Erwartungen der gebietsansässigen Betriebe und Nutzer werden dadurch bereits abstrakt beeinträchtigt.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Festzustellen ist, dass im Umfeld des Knotens Delitzscher Straße/Grenzstraße bereits auch schon großflächiger Einzelhandel sowie Sportnutzungen im Bestand vorhanden sind, die bezüglich der Emissionen von Betrieben zu berücksichtigen sind. Zudem finden sich im Gebiet weitere schutzwürdige Nutzungen, die bezüglich der Emissionen von Betrieben zu berücksichtigen sind. Dazu trifft der in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 155 entsprechende Festsetzungen.

Der derzeit in Kraft befindliche FNP geht nicht von einem einheitlichen Gewerbe- und Industriegebiet in Halle-Ost aus, sondern stellt z. B. entlang der Delitzscher Straße Mischbauflächen dar. Verbunden war mit dieser Darstellung die planerische Absicht, in diesem Bereich auch Wohnnutzungen zu entwickeln. Ein besonderes Schutzrecht für Industrie- und Gewerbe lässt sich somit aus den bisherigen FNP-Darstellungen für diesen Bereich nicht ableiten.

Baumärkte werden in der Regel nicht im Umfeld von störempfindlichen Nutzungen eingeordnet. Sie können zudem aufgrund ihres Sortimentes eine besondere Verknüpfung zu den ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieben aufweisen.

Entscheidungsvorschlag:

Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.

Anregung 2:

„2. geschützte Nutzungen, insbesondere Gefahrstofflager

... auf dem Flurstück 17/13, 819, 849, 855, 856 (vormals 852) [ist] ein Gefahrstofflager genehmigt worden.

Durch die mit der Errichtung eines Baumarktes verbundene hohe Kundenfrequenz ist die Gefahr, die hier von einem Gefahrstofflager abstrakt immer ausgeht, wesentlich greifbarer, weil eine unbekannte Anzahl an Kunden des Baumarktes hier mit diesem Lager in Kontakt kommen werden. Es ist deswegen nicht ausgeschlossen, dass aufgrund der wesentlich größeren Anzahl an Personen, die nunmehr in eine räumliche Nähe zum Gefahrstofflager kommen, damit auch potentielle Abwehransprüche gegen bislang genehmigte Nutzungen verbunden sind, sei es das Thema Gefahrstofflager, seien es andere Grenzwerte, die in einem Industriegebiet ohne Schwierigkeiten überschritten werden dürfen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Europäische Parlament und der Europäische Rat haben die Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen erlassen. Da die Anpassungen im Bundesrecht noch nicht erfolgt sind, findet zumindest ein Teil der Regelungen unmittelbar Anwendung. Das Land Sachsen-Anhalt hat dazu in einem Erlass vom 12.11.2015 „Hinweise zur direkten Anwendung der Seveso III-Richtlinie“, Rundverordnung Nr. 11/2015, Hinweise erlassen.

Zwischen den unter die Richtlinie fallenden Betrieben und schutzwürdigen Nutzungen soll ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleiben.

Bauleitplanverfahren wie das Änderungsverfahren zum FNP und die Aufstellung des Bebauungsplans dienen dazu, diese Frage planungsrechtlich zu untersetzen, was dem Konfliktlösungsgebot der Bauleitplanung entspricht. Die Prüfung hat festgestellt, dass die Nutzung zulässig ist und zwar sowohl als sensible Nutzung im Umfeld von Störfallbetrieben wie auch in Bezug auf ihre vermeintlich eingrenzende Wirkung auf die bestehenden Störfallbetriebe.

Zur Betrachtung der Auswirkungen schwerer Unfälle kann auf den Leitfaden der Störfallkommission (SFK) und des Technischen Ausschusses für Anlagensicherheit (TAA) zu „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ (KAS-18) sowie eine diesbezügliche Arbeitshilfe der Fachkommission Städtebau der Bundesministerkonferenz zur Berücksichtigung des Art. 12 Seveso-II-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von unter die Richtlinie fallenden Betrieben verwiesen werden.

Der Leitfaden gibt mit seinen, an der Seveso-II-Richtlinie orientierten, vorsorgebezogenen Erwägungen keine bindenden Abstände vor, stellt jedoch mit sogenannten „Achtungsabständen“ eine Orientierungshilfe für die Planung dar. Gefährliche Stoffe werden in vier Abstandsklassen zusammengefasst und daraus Abstandsempfehlungen zwischen 200 m (Klasse I) bis zu 1.500 m (Klasse IV) hergeleitet. Bei Einhaltung der Abstandsempfehlungen sind die Belange des Störfallschutzes von der Planung in der Regel nicht betroffen.

Schutzbedürftige Gebiete im Sinne dieser Vorschrift sind Baugebiete sowohl zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen als auch öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr oder auch wichtige Verkehrswege wie Autobahnen und Hauptverkehrsstraßen.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes verfügt die Finsterwalder Transport & Logistik GmbH im Abstand von mindestens 370 m zum Plangebiet über eine Genehmigung nach 12. BImSchV (Grundpflichten) zur Lagerung störfallrelevanter Stoffe. Für dieses Lager werden von der unteren Immissionsschutzbehörde unter Abwägung aller Kriterien Achtungsabstände von 200 m empfohlen.

Der u. a. für die Erweiterung des Unternehmens rechtskräftig vorliegende Bebauungsplan Nr. 146 setzt Teilgebiete als (eingeschränktes) Industriegebiet fest, in denen entsprechende Anlagen bauplanungsrechtlich ebenfalls zulässig sind. Hier wurde für die Firma MIL Mitteldeutsche Industrie-Logistik GmbH vom Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt am 12. Oktober 2015 ein Genehmigungsbescheid für die Errichtung und den Betrieb eines Gefahrstofflagers erteilt (AZ 402.4.8-4400/14/77), das den erweiterten Pflichten der Störfallordnung unterliegt. Die einzulagernden Stoffe werden von den Immissionsschutzbehörden gemäß KAS-18 maximal in die Klasse II eingestuft. Daraus ergibt sich ein Achtungsabstand 500 m. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung ist ca. 550 m davon entfernt.

Damit kann festgestellt werden, dass der geplante Baumarkt außerhalb der Achtungsabstände nach Nr. 3.1 der KAS-18 liegt und dem Abstandsgebot des Art. 12 Seveso-II- Richtlinie entsprochen wird.

Entscheidungsvorschlag:

Ist bereits berücksichtigt.

Anregung 3:

„3. Überlastung Kreuzung / Vertrauensschutz

Von besonderer Bedeutung ist allerdings die Gefahr einer Verstopfung der Kreuzung Delitzscher Straße/Grenzstraße, insbesondere des Linksabbiegens von der Delitzscher Straße stadteinwärts kommend in die Grenzstraße und einem Ausfahren aus der Grenzstraße stadteinwärts kommend in die Delitzscher Straße.

Bereits durch die Umgestaltung der Delitzscher Straße ist die Erreichbarkeit ... maßgeblich beeinträchtigt worden (da nicht mehr alle Abbiegebeziehungen möglich waren).

Diese Einwendungen sind auch im Verfahren Planfeststellung Delitzscher Straße Ausbau geltend gemacht worden. Die Stadt Halle (Saale) hat dann immer darauf verwiesen, dass hier eine funktionsfähige neue Kreuzung mit dem Ausbau der Delitzscher Straße zur Grenzstraße entsteht und von dort dann aus sich dieser Verkehr sowohl als Einfahrtverkehr wie auch als Ausfahrtverkehr problemlos abwickeln kann.

Wie sich jetzt bereits herausstellt, ... unterstützt durch das eingereichte Verkehrsgutachten, ... ist die entsprechende Kreuzung bereits jetzt überlastet.

Der Unterzeichner selber hat am 21. März 2016 vor Ort gegen 7:45 Uhr festgestellt, dass eine Einfahrt aus der Grenzstraße in die Delitzscher Straße nur nach drei Rotphasen möglich war.

Aufgrund des zu erwartenden Kundenstroms, der mit dem entsprechenden geplanten Baumarkt verbunden ist, werden diese Probleme noch erheblich ansteigen.“

4. finanzielle Schäden

Es ist dann ..., gerade was das Linksabbiegen aus der Delitzscher Straße in die Grenzstraße und das Linksabbiegen von der Grenzstraße in die Delitzscher Straße angeht, nicht mehr möglich, einen ordnungsgemäßen Lieferverkehr hier aufrechtzu-

erhalten. Die entsprechenden Fahrzeuge ... werden aller Voraussicht nach hier lange Zeit vor roten Ampeln stehen. Dies führt zu erheblichen finanziellen Einbußen ..., da LKWs, die nicht fahren, unproduktiv sind, trotzdem aber Lohnkosten et cetera ohne Leistung anfallen.

5. Umweltbelastungen

Weiterhin kommt es aber auch durch das entsprechende längere nutzlose Herumstehen der Fahrzeuge vor den roten Ampeln zu entsprechenden Immissionen durch den vermehrten Ausstoß von Abgasen von PKW und LKW vor den roten Ampeln. Damit wird die sowieso schon vorhandene hohe Belastung im Gebiet erheblich verstärkt.

Stellungnahme der Verwaltung:

In einem begleitenden Verkehrsgutachten wurden die Auswirkungen der Planung auf das angrenzende Straßennetz untersucht. Dabei ergab sich für den Knotenpunkt Delitzscher Straße / Grenzstraße, dass mit den aktuell verfügbaren Festzeit-Signalprogrammen zu den verkehrlichen Spitzenstunden aufgrund der langen Wartezeiten in den Zufahrten Grenzstraße keine ausreichende Verkehrsqualität nachgewiesen werden kann. Das Gutachten kommt aber auch zu dem Ergebnis, dass durch geeignete Maßnahmen die Erschließung der im FNP auszuweisenden Sonderbaufläche in ausreichender Verkehrsqualität sichergestellt werden kann. Dies ist für die Darstellung der Sonderbaufläche entscheidend. Die Regelungen im Einzelnen sind nicht flächennutzungsplanrelevant.

Entscheidungsvorschlag:

Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.

Anregung 4:

„6. Verstopfung durch Kunden

Wir verweisen darauf, dass weitere erhebliche Störungen des Verkehrsflusses sich aus der notwendigen Zufahrt einer Vielzahl von Kunden zu dem geplanten Bau- markt ergeben. Diese müssen ja, wenn sie das Objekt anfahren wollen, ebenfalls in die Grenzstraße ein- und ausfahren. Kunden, die das Objekt in Richtung Innenstadt verlassen, müssen dann aus dem Objekt zum einen links einbiegen in die Grenz- straße, was ohne eine Verkehrszeicheneinrichtung aufgrund des dichten Verkehrs dort gar nicht möglich sein wird, die zu weiteren Behinderungen des Verkehrsflusses führt, um dann gleich wiederum an der Ampel zu halten. Es ist voraussichtlich gar nicht genügend Verkehrsraum auf der Grenzstraße vorhanden, um zu Stoßzei- ten diesen Verkehr aufzunehmen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

In einem begleitenden Verkehrsgutachten wurden die Auswirkungen der Planung auf das angrenzende Straßennetz untersucht. Dabei ergab sich für den Knotenpunkt Delitzscher Straße / Grenzstraße, dass mit den aktuell verfügbaren Festzeit-Signalprogrammen zu den verkehrlichen Spitzenstunden aufgrund der langen Wartezeiten in den Zufahrten Grenzstraße keine ausreichende Verkehrsqualität nachgewiesen werden kann. Das Gutachten kommt aber auch zu dem Ergebnis, dass durch geeignete Maßnahmen die Erschließung der im FNP auszuweisenden Sonderbaufläche in ausreichender Verkehrsqualität sichergestellt werden kann. Dies ist für die Darstellung der Sonderbaufläche entscheidend. Die Regelungen im Einzelnen sind nicht flächennutzungsplanrelevant.

Entscheidungsvorschlag:

Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.

Anregung 5:

„7. Erfüllung umweltrechtlicher Aspekte

Im Übrigen fragt sich, ob die entsprechenden Lärmkontingente und sonstigen umweltrechtlichen Anforderungen für ein Projekt dieser Größe überhaupt erfüllt werden können im Hinblick auf die Vorbelastungen der umgebenden Bebauung.

... geht davon aus, insbesondere im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans Nummer 146, dass dies nicht der Fall sein wird.

Die in dem Gebiet vorhandenen Lärm- und Immissionskontingente dürften hier bereits aufgebraucht sein.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Diese schalltechnischen Untersuchungen bauen darauf auf, dass die Fläche Bestandteil der Schallkontingentierung des Bebauungsplans Nr. 155 „Gewerbegebiet Halle-Ost“ ist. In diesem Rahmen wurden unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen im Gebiet maximale Emissionskontingente für die Bebauungsplanflächen ermittelt, die gewährleisten, dass durch die Nachbarschaft der Gewerbeflächen zu schutzbedürftigen Nutzungen keine schalltechnischen Konflikte auftreten. Für das Bebauungsplangebiet Nr. 166 wurde sodann vom Gutachter nachgewiesen, dass diese berechneten Emissionskontingente beim Betrieb eines Baumarktes eingehalten werden können. Die Kontingente werden im parallel zur FNP-Änderung aufgestellten Bebauungsplan Nr. 166 als Flächenschallpegel festgesetzt. Dies ist nicht flächennutzungsplanrelevant.

Entscheidungsvorschlag:

Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.

Anregung 6:

8. fehlender Bedarf

Es gibt keinen Bedarf für einen weiteren Baumarkt in Halle. Zwei Baumärkte in Halle bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft (Peißen) sind in den letzten Jahren geschlossen worden, was sicherlich auch auf die mangelnde Kundenfrequenz zurückzuführen ist.

Von daher ist schon nicht nachzuvollziehen, warum, nur um in einem dafür nicht vorgesehenen Gebiet die Fläche für einen Baumarkt zu schaffen, derartige Risiken überhaupt von der Stadt planerisch unternommen werden sollen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Auswirkungsgutachten der GMA kommt zu dem Ergebnis, dass im Baumarkt-bereich vor dem Hintergrund des vorhandenen Kaufkraftpotenzials lediglich ein unterdurchschnittliches Angebot im Baustoff und Gartenbereich vorhanden ist. So stehen Umsatzleistungen in den Kernsortimenten von Bau- und Gartenmärkten mit Baustoff Drive-In von rd. 86,9 Mio. Euro einer projektrelevanten Kaufkraft in Halle (Saale) von rd. 134,8 Mio. Euro gegenüber, was einer Zentralität von rund 64 bis 65 % entspricht. Die dem Gutachten der GMA zugrundeliegende Erhebung der

Wettbewerbssituation in Halle bestätigt somit die Aussagen des dem Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zugrunde liegenden Gutachtens von Junker und Kruse aus dem Jahr 2010, das für den Bau-, Garten- und Baustoffbereich eine Zentralität von rd. 73 % ausweist. Das Gutachten aus dem Jahr 2010 hatte sich auch mit den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen unter der Voraussetzung von verbesserten Kaufkraftbindungsquoten beschäftigt, wobei es Aspekte der demographischen Entwicklung und der Kaufkraftentwicklung berücksichtigt hat. Obwohl in dem Gutachten noch von einem Einwohnerrückgang sowohl in der Stadt als auch im Umland ausgegangen wurde, was sich in der Realität für die Stadt Halle (Saale) nicht bestätigt hat, kam es zu dem Ergebnis, dass die Branche Baumarktsortimente den quantitativ größten Entwicklungsspielraum aufweist, und das noch vor den Schließungen der Praktiker- und Max-Bahr-Baumärkte sowie des Hela-Baumarktes. Somit kann davon ausgegangen werden, dass ein Bedarf für mindestens einen weiteren Baumarkt im Stadtgebiet von Halle besteht.

Entscheidungsvorschlag:

Ist bereits berücksichtigt.

Anlage zur Abwägung

Übersicht über die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung, der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange				
Ord Nr.:	Anschrift	Datum/ Ant- wort	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungserfordernis
9	Energieversorgung Halle GmbH Postfach 100154 06140 Halle (Saale)	23.03. 2016	• FB Elektrotechnik: Zustimmung, Hinweis auf Anlagen, vor Veräußerung Eintrag von Dienstbarkeiten • FB Fernwärme: Zustimmung, keine Anlagen im Gebiet, • FB Gas: Zustimmung, Hinweis auf Anlagen im Gebiet • SHS Energiedienste: Zustimmung, Hinweis auf Leitungsnetz	keine Abwägung erforderlich
10	MITNETZ STROM Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH 06076 Halle (Saale)	09.03. 2016	• Hinweis auf Telekommunikationsanlagen und Schutzstreifen	keine Abwägung erforderlich
12	GDMcom mbH Maximilianallee 4 04129 Leipzig	23.03. 2016	• keine Einwände, keine Anlagen im Plangebiet	keine Abwägung erforderlich
15	Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH Postfach 100154 06140 Halle (Saale)	18.03. 2016	• Hinweis auf Stellungnahme vom 04.09.2015 • Hinweise zu trink- und abwassertechnischer Erschließung und zur Müllentsorgung	keine Abwägung erforderlich
16	Hallesche Verkehrs-AG (HAVAG) Postfach 200658 06007 Halle (Saale)	12.04. 2016	• keine Einwände oder Bedenken	keine Abwägung erforderlich

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange				
Ord Nr.:	Anschrift	Datum/ Ant- wort	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungserfordernis
18	Industrie- und Handelskam- mer Halle-Dessau 06077 Halle (Saale)	31.03. 2016	• Ablehnung des Standortes und der Änderung – Hinweis auf Verlust von gewerblich-industrieller Fläche, Forderung nach Kompensation des Flächenverlustes – Konflikt mit den Zielen des die Fläche umschließenden B-Plans Nr. 155, der u. a. Nutzungen wie Wohnen oder Einzelhandel ausschließt – Baumarkt als neue schutzbedürftige Nutzung schließt gemäß § 50 BImSchG bestimmte gewerblich-industrielle Nutzungen im Umfeld aus, u. a. wegen Abstandseinhaltung, Beeinträchtigung bestehender Nutzungen möglich – Standort ist nicht aus Einzelhandels- und Zentrenkonzept hergeleitet, im bundesweiten Vergleich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung nimmt weiter zu – Im Segment zentrenrelevanter Randsortimente wird der Verkaufsflächenanteil von zentralen Standortlagen und Sonderstandorten an der Gesamtverkaufsfläche weiter abnehmen, Vorhaben entspricht damit nicht der steuernden Wirkung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes – Auswirkungsanalyse mit Daten von 2014 nicht aktuell und nachvollziehbar – Delitzscher Straße im Bestand bei hohem Verkehrsaufkommen nicht ausreichend leistungsfähig, Knotenpunkt Grenzstraße ist durch Signalisierung Staufaktor, was durch weitere Verkehrsströme verschärft wird	Abwägung erforderlich
19	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Neustädter Passage 15 06122 Halle (Saale)	30.03. 2016	• keine entgegenstehenden Belange	keine Abwägung erforderlich

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange				
Ord Nr.:	Anschrift	Datum/ Ant- wort	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungserfordernis
21	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Postfach 156 06035 Halle (Saale)	14.03. 2016	• Verweis auf Stellungnahme vom 17.08.2015 (keine entgegenstehenden Belange) • keine Bedenken oder Hinweise	keine Abwägung erforderlich
26	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Referat Bauwesen Postfach 200256 06003 Halle (Saale)	30.03. 2016	• Ref. 307: keine Einwände • Ref. 401: keine Belange berührt • Ref. 402: keine Stellungnahme • Ref. 404: keine Belange berührt • Ref. 405: keine Belange berührt • Ref. 407: keine Belange berührt, Verweis auf Untere Naturschutzbehörde der Stadt → keine Einwände (TÖB Nr. 49) allg. Hinweis Umweltschadensgesetz u. Artenschutzrecht	keine Abwägung erforderlich
27	Kreisverwaltung Saalekreis Postfach 1454 06204 Merseburg	10.03. 2016	• nicht betroffen	keine Abwägung erforderlich
31	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt Außenstelle Halle Referat 44 Ernst-Kamieth-Straße 2 06112 Halle (Saale)	05.04. 2016	• Einwände, Planung nicht mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar • im Ergebnis Beratung vom 29.01.2016 – Ergänzung der Auseinandersetzung mit Zielen 47 und 48 LEP – zwingende Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erforderlich • Übereinstimmung mit Ziel 48 im Entwurf immer noch nicht ausreichend berücksichtigt • Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, das die Ausweisung des SO-Gebietes den Entwicklungszielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entgegensteht • erneute landesplanerische Prüfung nach Vorlage überarbeiteter Unterlagen	Abwägung erforderlich

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange				
Ord Nr.:	Anschrift	Datum/ Ant- wort	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungserfordernis
32	Polizeidirektion Sachsen- Anhalt Süd Postfach 767357 06052 Halle (Saale)	23.03. 2016	• Belange ausreichend berücksichtigt • Hinweis auf kampfmittelbelasteten Bereich (ehem. Bom- benabwurfgebiet) • Hinweis auf Problematik Kreuzung Zufahrt mit doppelläufi- gen Radweg an Grenzstraße bezüglich Verkehrssicherheit	Abwägung erforderlich
43	FB Sicherheit Abteilung Brand-, Katastro- phenschutz/Rettungsdienst An der Feuerwache 5 06124 Halle (Saale)	14.03. 2016	• keine Forderungen	keine Abwägung erforderlich
45	FB Bauen Untere Bauaufsichtsbehörde Hansering 15 06108 Halle (Saale)	16.03. 2016	• Abt. Baugenehmigung: keine Einwände • Abt. Denkmalschutz: keine Einwände • Abt. Straßen- und Brückenbau: Stellungnahmen v. 27.07. u. 09.12.2015 sowie vom 17.12.2015 zum BP 155 gelten wei- ter (27.07.: Abstimmung mit Fördermittelgeber zur Zweck- bindungsfristen Delitzscher Straße und HES) • Abt. Straßenverwaltung: keine Hinweise	Abwägung erforderlich
46	FB Bauen Untere Denkmalschutz- behörde Hansering 15 06108 Halle (Saale)			
47- 50	FB Umwelt Hansering 15 06108 Halle (Saale) • Untere Wasserbehör- de/Untere Bodenschutz- behörde/Altbergbau (47) • Untere Immissionsschutz- behörde/Untere Abfallbe- hörde (48) • Untere Naturschutzbehör- de (49) • Untere Forstbehörde (50)	11.12. 2015	• keine Einwände oder Hinweise	keine Abwägung erforderlich

Nachbargemeinden*				
Ord Nr.:	Anschrift	Datum/ Ant- wort	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
7	Stadt Landsberg Köthener Straße 2 PF 1529 Landsberg	-	keine Stellungnahme eingegangen	

Öffentlichkeit				
		Datum	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
	Bürger 1	24.03. 2015	• Ablehnung – Gebietsunverträglichkeit für Industrie und Gewerbe – Einschränkung für genehmigte Störfallanlagen – Überlastung Kreuzung Delitzscher Straße/Grenzstraße sowie deren Auswirkungen – Schallkontingentierung – fehlender Bedarf	Abwägung erforderlich