

**Bebauungsplan Nr. 166 „Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße/Grenzstraße“ der Stadt Halle (Saale)**

**Abwägung**

| <b>Inhaltsverzeichnis</b>  | <b>Seite</b> |
|--|--------------|
| <b>1. Stand des Verfahrens</b>   | <b>2</b>     |
| <b>2. Abwägung zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)</b> | <b>4</b>     |
| 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   | 18           |

## 1. Stand des Verfahrens

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25. Juni 2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 166 „Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße/Grenzstraße“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplans lfd. Nr. 28 „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel, Delitzscher Straße“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Beschlüsse erfolgte am 9. Juli 2014 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 15.

Mit dem Vorentwurf vom 24. Juni 2015 wurde in der Zeit vom 8. Juli 2015 bis 10. August 2015 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 13 vom 30. Juni 2015.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 7. Juli 2015 übergeben. Sie wurden auch aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Gleichzeitig erfolgte die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Parallel wurden die vorgenannten Verfahrensschritte zur Änderung des Flächennutzungsplans lfd. Nr. 28 durchgeführt.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30. März 2016 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 166 „Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße/Grenzstraße“ in der Fassung vom 03. November 2015 bestätigt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Vorlage-Nr. VI/2015/01468).

Der Entwurf wurde mit der Begründung einschließlich Fachgutachten und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 21. April 2016 bis zum 24. Mai 2016 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 7/2016 vom 13. 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 des Bebauungsplans 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 des Bebauungsplans ganz oder teilweise berücksichtigt. Auf die Art und Weise und Stelle der vorgeschlagenen Berücksichtigung wird in der Begründung des

Beschlussvorschlages 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 des Bebauungsplans.

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 des Bebauungsplans, 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 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, die zum Entwurf des Bebauungsplans 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:**

- Telekom AG

Es sind keine Belange dieser Träger öffentlicher Belange bekannt, die für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind und inhaltlichen Einfluss auf die Weiterbearbeitung des Bebauungsplans 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:

- Mitteldeutsche Netzgesellschaft GmbH, vom 14.04.2016
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, vom 26.04.2016
- Landkreis Saalekreis, vom 09.05.2016
- FB Sicherheit (Unt. Verkehrsbehörde), vom 20.08.2015
- Landesamt für Vermessung und Geoinformationen, vom 28.04.2016
- Energieversorgung Halle Netz GmbH, vom 23.05.2016
- Fachbereich Sicherheit (Feuerwehr), vom 29.04.2016
- Regionale Planungsgemeinschaft Halle, vom 09.06.2016
- Landesverwaltungsamt, vom 14.04.2016
- Hallesche Verkehrs-AG, vom 26.05.2016

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 des Bebauungsplans haben könnten.

## 2.2 Abwägung von Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

### 2.2.1 Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer (IHK) vom 19.05.2016:

#### Anregung 1:

*„Vor dem Hintergrund, dass die Einzelhandelszentralität im Bereich Baumarkt/Gartencenter/Baustoffe in der Stadt Halle derzeit nur 65 % beträgt, begrüßt die IHK Halle-Dessau die Ansiedlung eines weiteren Baumarktes in der Stadt Halle ausdrücklich, trägt jedoch den konkreten Standort nicht mit.*

*Die Stadt Halle (Saale) hat in seinem Einzelhandels- und Zentrenkonzept u.a. zentrale Versorgungsbereiche definiert und Sonderstandorte für die Ansiedlung großflächiger Fachmärkte definiert. Das vorgesehene Areal befindet sich außerhalb bestehender Sonderstandorte und stellt somit einen neuen Solitärstandort dar. Aus Sicht der IHK wäre eine neue, vertiefte Standortalternativenprüfung zu begrüßen. Die Begründung, dass ausgewiesene Sonderstandorte nicht in das Betreiberkonzept des Investors passen, kann an dieser Stelle nicht überzeugen.“*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Wenn auch die geplante Ansiedlung im haleschen Osten nicht innerhalb der im Konzept dafür vorrangig empfohlenen Fachmarkttagglomerationen/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 der Bereich der Delitzscher Straße bereits durch Einzelhandelsnutzungen und andere Dienstleistungsnutzungen vorgeprägt ist.

Standortalternativen boten sich nicht. Für die Fläche in der Fachmarkttagglomeration an der Leipziger Chaussee gab es andere Interessenten. Die Fachmarkttagglomerationen 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.

In der Begründung wurde unter Pkt. 6.5 - Planungsalternativen - bereits auf die einzelnen Sachverhalte eingegangen.

**Entscheidungsvorschlag:**

Ist bereits berücksichtigt.

**Anregung 2:**

*„Laut der den Unterlagen beiliegenden gutachterlichen Untersuchung der GMA liegt die Zentralität im Sortiment Baustoff- und Gartenmarkt derzeit nur bei 64 - 65 Prozent. Dieser Wert ist für ein Oberzentrum als sehr gering anzusehen. Um nach der Schließung zweier Märkte die Attraktivität der Stadt Halle (Saale) in diesem Segment wieder zu erhöhen, erscheint die Planung zur Etablierung eines Baumarktes - mit neuem Drive-In-Konzept - zielführend. Laut dem vorliegenden, plausiblen Gutachten geht von dem Angebot an dem neuen Standort keine Gefährdung zentraler Versorgungsbereiche aus. Die Aussagen zur Kaufkraftumverteilung im GMA-Gutachten basieren jedoch 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 3:**

*„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, 26 % an Sonderstandorten). Insofern entspricht das Vorhaben nicht der steuernden Wirkung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Zur Umsetzung der Empfehlung des Gutachtens - eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 740 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festzulegen - werden für die einzelnen Sortimente im Bebauungsplan konkrete Festsetzungen getroffen, was von der IHK ausdrücklich begrüßt wird.“*

### **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. Entsprechend wurden im Bebauungsplan konkrete Festsetzungen getroffen.

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 zentrenrelevanten 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 Randsortimente 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:**

Ist bereits berücksichtigt.

**Anregung 4:**

*„Das betreffende Areal ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) zu einem großen Teil (knapp 28.000 m<sup>2</sup>) als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Daraus lassen sich laut Baunutzungsverordnung Gewerbe- und Industriegebiete entwickeln. In Anbetracht der umgebenden Nutzungen wäre eine zumindest teilweise Nutzung für stark emittierendes Gewerbe möglich. Durch die Ausweisung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel im B-Plan gehen diese Flächen anderen gewerblichen Nutzungen verloren. Da es sich hierbei nicht um einen Einzelfall, sondern eine kontinuierliche Entwicklung in der Stadtplanung handelt (z. B. im B-Plan 112.1 Nahversorgungsstandort Ammendorf), fordert die IHK nachdrücklich eine Kompensation dieser Flächenverluste ein.“*

**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 Stadtgebietes und der Restriktionen für die Inanspruchnahme z. B. bisher un bebauter Flächen im Außenbereich derzeit kaum noch möglich. Die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen wird aber im Zusammenhang mit der geplanten Neuaufstellung des FNP untersucht. Mit dem Ausbau der Erschließungsanlagen im Gewerbegebiet Halle-Ost und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 sollen außerdem die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, die dort noch verfügbaren Flächen, u. a. Brachflächen, künftig für Gewerbeansiedlungen wieder zu nutzen.

Nimmt man Bezug auf die Darstellung der überplanten Fläche im rechtskräftigen FNP, muss auch darauf verwiesen werden, dass das Plangebiet entlang der Delitzscher Straße anteilig, wie angrenzende Flächen auch, als gemischte Baufläche dargestellt ist. Damit wird dem Bestand entsprochen. Wie sich auch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 gezeigt hat, ist der Emissionsgrad von Betrieben hier bereits durch im Umfeld gelegene schutzwürdige Nutzungen eingeschränkt.

**Entscheidungsvorschlag:**

Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.

**Anregung 5:**

*„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 Bebauungsplan 155 soll die gewerbliche Wiedernutzung von brachliegenden Grundstücken im (Alt)Industrie- und Gewerbegebiet Halle Ost ermöglichen. Vor allem aber soll mit dem Bebauungsplan 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.

Daher wurde der Bebauungsplan Nr. 166 aus dem Gesamtgebiet herausgelöst und mit dem Aufstellungsbeschluss als Planungsziel die Entwicklung eines Sondergebietes für einen Baumarkt formuliert. Dieses ist mit den Zielen, die für den Bebauungsplan Nr. 155 benannt werden, nicht vergleichbar.

**Entscheidungsvorschlag:**

Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.

**Anregung 6:**

*„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 zueinanderstehen. Auch der Bebauungsplan Nr. 155 wird im Wesentlichen bestehende Einzelhandelsnutzungen in Teilbereichen weiter zulassen.

#### **Entscheidungsvorschlag:**

Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.

#### **Anregung 7:**

*„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. Laut der Untersuchung in Abschnitt 5.5.2 werden derzeit alle Abstandsvorgaben nach der 12. Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten. Die zugrunde gelegten Achtungsabstände orientieren sich jedoch nur an der derzeitigen Nutzung der beiden vorhandenen Lager für störfallrelevante Stoffe (Gefahrstofflager). Wenn die jeweiligen Nutzer künftig die Verwendung/Lagerung anderer Stoffe mit höheren Abstandserfordernissen beabsichtigen, würde der Baumarkt als schutzbedürftige Nutzung dem entgegenstehen. 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). Die Zielstellung des B-Plans Nr. 166 beeinträchtigt somit die weitere Entwicklung des umliegenden Areals und steht den Zielen des B-Plans Nr. 155 entgegen.*

*Das potentiell gewerblich/industriell nutzbare Planareal wird durch den Baumarkt aus dargelegten Gründen mit einer problematischen Nutzung belegt.“*

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Festzustellen ist, dass im Umfeld des Knotens Delitzscher Straße/Grenzstraße bereits großflächiger Einzelhandel sowie Sportnutzungen bestehen, die mit Publikumsverkehr verbunden sind und die mit ihrem Schutzanspruch Betriebe bzw. Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen, weitgehend einschränken.

Dem genehmigten Störfallbetrieb im Bebauungsplan Nr. 146 wird durch die

Wahrung des von ihm ausgehenden Achtungsabstandes Rechnung getragen. Auch im Bebauungsplan Nr. 146 ist der Umfang der zulässigen Störfallanlagen bereits eingeschränkt.

Ebenso sind innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 155 Störfallanlagen eingeschränkt. Grund sind hier die verschiedenartigen vorhandenen Nutzungen in und um den Bebauungsplan.

Letztendlich nur im Zusammenhang mit Störfallbetrieben zählt der Baumarkt wegen seines Publikumsverkehrs zu den schutzbedürftigen Nutzungen. Nicht jedoch in Verbindung mit dem Abstandserlass, der allgemein auf Emissionen (wie Schall, Erschütterungen, Gerüche ...) abstellt und die Abstände zu den dem Wohnen dienenden Gebieten bestimmt.

Der Bebauungsplan Nr. 155 regelt die zulässigen gewerblichen Nutzungen und auch die einzuhaltenden Lärmkontingente in den Teilgebieten innerhalb des Geltungsbereiches unterschiedlich unter Berücksichtigung des Bestandes. Das betrifft auch die Nachbargrundstücke. Eine völlige Zurückdrängung von Nutzungen, die nicht zu den gewerblich-industriellen Nutzungen gehören, ist nicht geboten, da im Bebauungsplan Nr. 155 auf Grund der umgebenden schutzwürdigen Nutzungen auch bereits Einschränkungen in Bezug auf Immissionen der gewerblichen Nutzungen erforderlich sind. Dies wäre auch ohne den Bebauungsplan Nr. 166 und der von ihm ermöglichten Nutzung der Fall.

#### **Entscheidungsvorschlag:**

Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.

#### **Anregung 8:**

*„Zudem wird auch ein Teil der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen auf diesem erschlossenen Grundstück mit guter Verkehrsanbindung selbst vorgenommen. Hierdurch werden Flächenpotenziale vergeben. Im Stadtgebiet sind sicher für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geeignetere Flächen vorhanden.“*

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Planung entspricht insgesamt einem schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Sondergebiet wurde mit 0,8 an der lt. BauNVO zulässigen Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Die darüber hinaus am Standort Delitzscher Straße/Grenzstraße festgesetzten Maßnahmen dienen einer Mindestdurch- bzw. Eingrünung. Das Pflanzgebot liegt innerhalb der Baufläche und umfasst überwiegend den Anteil (verbleibende 20%) des Grundstücks, der nach GRZ ohnehin nicht bebaubar ist. Damit wird eine maximale Ausnutzung des Standortes erreicht.

Darüber hinaus werden die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an einem anderen Standort (Geltungsbereich B) festgesetzt. Es handelt sich um Entsiegelungsmaßnahmen an einem brach gefallenen und für eine gewerbliche Entwicklung nicht ausreichend erschlossenen Standort.

#### **Entscheidungsvorschlag:**

Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.

**Anregung 9:**

*„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 aktuell ein Staufaktor in Ost-West und Nord-Süd-Relation. Zusätzliche Verkehrsströme werden diese Situation weiter verschärfen. Das räumt auch die vorliegende Verkehrsuntersuchung ein.“*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

In der verkehrsplanerischen und verkehrstechnischen Untersuchung durch das Büro Verkehrs-System Consult Halle GmbH vom Juni 2015 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 zur 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 werden hier aber deutliche Verbesserungen erreicht werden, die den prognostischen Verkehr mit der induzierten Verkehrsbelastung in ausreichender Verkehrsqualität bewältigen.

Die erforderlichen Regelungen zur Umsetzung werden begleitend zum Bebauungsplan über städtebauliche Verträge getroffen bzw. sind über die im Detail abzustimmende Ausführungsplanung umzusetzen.

**Entscheidungsvorschlag:**

Ist bereits berücksichtigt.

**Anregung 10:**

*„Unverständlich sind die Ausführungen zu den Verkehrsflächen unter der Nummer 8.1.5. Der vorhandene Geh- und Radweg soll entlang der Delitzscher Straße um ca. einen Meter verbreitert werden. So aber nicht auf dem Grundstück im Kreuzungsbereich, weil dieses nicht mehr im Geltungsbereich des B-Planes liege. Die Planzeichnung beinhaltet jedoch den kompletten Bereich, weshalb diese Aussage nicht nachvollziehbar ist. Zudem wurde das komplette Gelände inzwischen beräumt - insofern sind auch einzelne Aussagen in der Begründung nicht mehr zutreffend - und das wohl betroffene Gebäude im Kreuzungsbereich wurde abgerissen, so dass die Platzverhältnisse eine komplette Verbreiterung ermöglichen sollten.“*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Im Kreuzungsbereich weist der Geltungsbereich des Bebauungsplans einen Versatz um ca. einen Meter auf, d.h. er springt zurück. Die geradlinige Verlängerung des zu verbreiternden Geh- und Radweges innerhalb des Flurstücks 516 liegt nicht mehr im Geltungsbereich und unterliegt damit auch nicht mehr den Regelungen des Bebauungsplans. Es ist bereits Teil der Straßenverkehrsfläche und befindet sich in kommunalem Eigentum. Das ehemalige Haus im Kreuzungsbereich stand um den geringen Versatz auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Außerhalb der Grenzen trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen. In der Begründung wurde der Sachverhalt eindeutig formuliert.

**Entscheidungsvorschlag:**

Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.

## **2.2.2 Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, vom 27.04.2016:**

### **Anregung:**

*„Bezugnehmend auf den Geltungsbereich B (A/E-Fläche; Entsiegelung) des Bebauungsplanes Nr. 166 wird darauf hingewiesen, dass das gesamte Planungsareal innerhalb der Projektgrenzen des bergbaulich bedingten Grundwasserwiederanstiegs liegt. Es wird deshalb empfohlen, dazu eine gesonderte Stellungnahme bei dem zuständigen Sanierungsunternehmen einzuholen. (LMBV - Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH- Sanierungsbereich Mitteldeutschland).*

*Es wird aber eingeschätzt, dass daraus für die vorgesehenen Entsiegelungsmaßnahmen im Bereich B keine Einschränkungen bzw. negativen Auswirkungen zu erwarten sind.“*

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die LMBV wurde im Verfahren beteiligt. Für die vorgesehene Maßnahme einer Entsiegelung und Sukzession ist der bergbaulich bedingte Grundwasseranstieg nicht relevant.

### **Entscheidungsvorschlag:**

Ist bereits berücksichtigt.

## **2.2.3 Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt, Referat 44, vom 02.05.2016:**

### **Anregung 1:**

*„Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen im Bereich Delitzscher Straße/Grenzstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Baumarktes geschaffen werden.*

*Bereits zu dem Vorentwurf vom Juni 2015 wurde mit Schreiben vom 27.08.2015 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 (Saale) statt. Im Ergebnis wurde festgelegt, dass sich die Stadt sowohl im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung als auch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 166 mit den Zielen Z 47 und Z 48 des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt hinreichend auseinanderzusetzen hat ....“*

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

In der Begründung zum Bebauungsplan 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:**

*„... und das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zwingend fortzuschreiben ist. Hieran mangelt es immer noch, so dass weiterhin auf die am 27. August 2015 abgegebene landesplanerische Stellungnahme verwiesen werden kann.*

*Eine erneute landesplanerische Prüfung wird nach Vorlage überarbeiteter Unterlagen, so wie in der Besprechung festgelegt, erfolgen.“*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Begründung wurde im Punkt 4.1.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 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.

**2.2.4 Stellungnahme der Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Süd (Posteingang 09.05.2016):****Anregung:**

*„Mit der Problematik des doppelläufigen Radwegs wurde sich auseinandergesetzt. Die getroffenen Feststellungen sind m.E. aber nicht ausreichend. Bereits in der Planung ist sicherzustellen, dass die bisherige Sicherheit für Radfahrer auch in Zukunft gegeben sein wird. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass immer wieder ernsthafte Probleme entstanden, welche nur mit erheblichen Aufwänden beseitigt werden konnten.*

*Zukünftig zeichnet sich durch die Erschließung des Hufeisensees eine größere Nutzung des Radweges ab.*

*Zumindestens ist die Radwegfläche an der Baumarktausfahrt farblich zu planen.“*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Weder die Unterteilung bzw. Ausbildung der Verkehrsflächen im Plangebiet noch angrenzend werden gesondert festgesetzt. Dafür gibt es im Bebauungsplan keine Rechtsgrundlage. Sie sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Ergänzend wurde in der Begründung auf die erforderlichen Regelungen zur Sicherheit der Radfahrer verwiesen.

**Entscheidungsvorschlag:**

Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.

## 2.2.5 Stellungnahme des FB Bauen vom 19.05.2016:

### Untere Bauaufsichtsbehörde

#### Anregung 1:

*„Zu Punkt 8.1.5 Verkehrsflächen / 8.1.8 (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) der Begründung zum Entwurf:*

*Die von der Grenzstraße ausgehende im Planteil A - Planzeichnung gekennzeichnete private Verkehrsfläche und deren Anbindung an die Grenzstraße (Zufahrt) ist unvermaßt. Aus bauordnungsrechtlicher Sicht ist es erforderlich, sowohl die Lage als auch die Breite der Verkehrsfläche und deren Anbindung an die Grenzstraße festzuschreiben.*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Darstellung der Verkehrsfläche entspricht den Gegebenheiten und erfolgt auf Grundlage der Stadtkarte. Die Anbindung an die Grenzstraße ergibt sich aus im Rahmen der Planfeststellung gebildeten Flurstücksgrenzen. Sie ist damit in ihrer Lage hinreichend bestimmt. Eine Vermaßung ist nicht erforderlich.

#### Entscheidungsvorschlag:

Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.

#### Anregung 2:

*„Gemäß Begründung der Festsetzungen, Punkt 8.1.5 (Verkehrsflächen) ist diese private Verkehrsfläche eine mit Planfeststellung HES ausgebaute Anbindung an die Grenzstraße. Wenn diese Verkehrsfläche als Erschließung für andere Grundstücke außerhalb des Planbereiches notwendig ist, sollte diese Fläche hier ebenfalls (wie der Weg an der Westseite des Plangebietes) als zu belastende Fläche (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) festgesetzt werden.“*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Straße wird im Plan als private Verkehrsfläche festgesetzt. Mit der Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan wird bereits auf eine allumfängliche Erschließung für die angrenzenden Flurstücke abgestellt. Sie beinhaltet alle Rechte zur verkehrlichen und technischen Erschließung ohne dass diese gesondert bzw. überlagernd dargestellt werden müssten. Das trifft vom Grundsatz her auch auf eine private Verkehrsfläche zu. Weitere Festsetzungen im Bebauungsplan sind in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

#### Entscheidungsvorschlag:

Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.

#### Anregung 3:

*„Gemäß Begründung soll das Niederschlagswasser, sofern möglich, weitestgehend auf dem Grundstück versickert werden. Laut Gutachten ist dies nur eingeschränkt möglich. Entsprechend Stellungnahme der SWH GmbH darf jedoch maximal 45 l/(s\*ha) Niederschlagswasser vom Plangebiet in das Kanalnetz abgeleitet werden.“*

*Da dies für den Nachweis der gesicherten Erschließung eine zwingend zu berücksichtigende Begrenzung darstellt, ist dies in den textlichen Festsetzungen festzuschreiben.“*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Entscheidend für eine gesicherte Erschließung ist, dass eine Vorflut zur Verfügung steht, an die angeschlossen werden kann, sowie Anlagen zur Regenrückhaltung innerhalb des Plangebietes eingeordnet werden können.

Für die Festsetzung/Begrenzung einer abzuleitenden Menge an Niederschlagswasser in das Kanalsystem gibt es im Bebauungsplan keine gesetzliche Grundlage. Sie ist im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens zu regeln.

**Entscheidungsvorschlag:**

Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.

**2.2.6 Stellungnahme der HWS vom 17.05.2016:**

**Anregung 1:**

*Schmutz- und Regenwasserableitung*

*„Ergänzend zu der unter Punkt 6.4.2 aufgeführten Begrenzung der Einleitmenge von Niederschlagswasser auf 45 l/(s\*ha) bezogen auf die Bruttofläche für das Plangebiet, ist die Einleitmenge in den Kanal DN 700 in der Grenzstraße auf maximal 16 l/s zu begrenzen.*

*Der Kanal DN 1200 in der Delitzscher Straße kann das Niederschlagswasser vom B-Plangebiet unter Berücksichtigung der vorgenannten generellen Begrenzung vollumfänglich aufnehmen.“*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Hinweis wurde in der Begründung unter Punkt 6.4.2. ergänzt. Weitere Regelungen sind Gegenstand der Umsetzung des Vorhabens.

**Entscheidungsvorschlag:**

Wird berücksichtigt.

**Anregung 2:**

*„Für die eventuell erforderlich werdende trink- und abwassertechnische Erschließung der rückwärtigen Flächen an der Delitzscher Straße (Flurstücke 513, 34/45 und 34/46) sind im Wegeflurstück 33/51 entsprechende Trassen freizuhalten.“*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Im Bebauungsplan wurde für das Wegeflurstück 33/51 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger bzw. Betreiber festgesetzt. Dies umfasst neben bestehenden auch ggf. geplante Trassen.

In der Begründung wurde ergänzend auf die Freihaltung evtl. erforderlicher Trassen für die HWS verwiesen. Weitere Regelungen sind nicht Gegenstand der

vorliegenden Planung sondern im Rahmen künftiger Ansiedlungen zu berücksichtigten.

**Entscheidungsvorschlag:**

Ist bereits berücksichtigt.

**Anregung 3:**

*„Wir weisen darauf hin, die Mindestabstände in Anlehnung an die Baumschutzsatzung (4 x zu erwartender Stammumfang jedoch mindestens 2,50 m) zu unseren Anlagen einzuhalten.“*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Abstand zu den Leitungen beträgt über 2,5 m. Der Hinweis wurde in der Begründung unter Punkt 6.4.2. ergänzt. Weitere Regelungen sind Gegenstand der Ausführungsplanung.

**Entscheidungsvorschlag:**

Ist bereits berücksichtigt.

**2.2.7 Stellungnahme des FB Umwelt vom 22.06.2016:**

**Untere Immissionsschutzbehörde**

**Anregung 1:**

*Die erwähnte TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ist kein nachgeordnetes technisches Regelwerk zur DIN 18005, sondern normenkonkretisierende Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz).*

*Der Punkt 2.3.2 sollte insgesamt deutlicher herausarbeiten, wann von der Kontingentierung des B-Plans 155 und wann von der Kontingentierung des B-Plans 166 gesprochen wird.*

*Abschließend sollte das Ergebnis zusammenfassend dargestellt und in Bezug auf die geplante Nutzung des B-Plan 166 bewertet werden.*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Den Hinweisen wurde in der Begründung unter Punkt 2.3.2 gefolgt. Änderungen zu den Planungsinhalten ergeben sich daraus nicht.

**Entscheidungsvorschlag:**

Wird berücksichtigt.

## 2.3 Abwägung von Anregungen aus der Öffentlichkeit

### 2.3.1 Stellungnahme vom 23.05.2016

*„Die [Einwendenden] 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 sind folgende Einwendungen hier zu erheben:*

#### **Anregung 1:**

##### Ausweisung im Flächennutzungsplan

*Im bislang gültigen Flächennutzungsplan ist das Areal zu einem großen Teil im Umfang von rund 28.000 m<sup>2</sup> als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.*

*Daraus lassen sich laut Baunutzungsverordnung Gewerbe- und Industriegebiete entwickeln.*

*Gerade im Hinblick auf die umgebenen und genehmigten Nutzungen ... wäre sogar eine teilweise **Nutzung für stark emittierendes Gewerbe** dort möglich.*

*Es gibt **keinen** Grund, die im Stadtgebiet vorhandenen für eine gewerblich/industrielle Nutzung vorgesehenen Flächen weiter zu verkleinern und damit auch wegen der Auswirkungen auf benachbarte Bauvorhaben und bereits genehmigte Nutzungen hier **Zielkonflikte** zu schaffen, die bei einer Nutzung im Rahmen der im Flächennutzungsplan enthaltenen Nutzung vermeidbar wären.*

*Von daher ist grundsätzlich hier eine Notwendigkeit für die entsprechende Änderung **nicht** gegeben. Es wird wertvolle Gewerbe- und Industriefläche hier nicht nur dem Markt entzogen, was für Ansiedlungen negativ ist, es werden auch die **berechtigten und geschützten Belange ... beeinträchtigt**, wie im Nachfolgenden noch aufzuzeigen sein wird.*

#### **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 wegen ihres Publikumsverkehrs im Hinblick auf Störfallanlagen zu berücksichtigen sind. Zudem finden sich im Gebiet weitere schutzwürdige Nutzungen, die die Emissionen von Gewerbebetrieben allgemein einschränken. Dazu trifft der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 155 entsprechende Festsetzungen.

Der derzeit in Kraft befindliche Flächennutzungsplan geht nicht von einem einheitlichen Gewerbe- und Industriegebiet in Halle-Ost aus, sondern stellt z. B. entlang der Delitzscher Straße gemischte Bauflächen dar. Verbunden war mit dieser Darstellung die planerische Absicht, in diesem Bereich auch Wohnnutzungen allgemein zuzulassen. Ein besonderes Schutzrecht für Industrie und Gewerbe lässt sich aufgrund der Bestandsnutzungen 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:**Zielkonflikt zu dem B-Plan Nr. 155

*Wie sich aus dem B-Plan Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ ergibt, dient dieser Bebauungsplan der planerischen Sicherung von gewerblich nutzbaren Bauflächen. Dieser Plan 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 Ausschlussnutzungen*
- Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben*
- Zulassung von Verkaufsstätten i. V. m. Gewerbebetrieben.*

*Zur Sicherung der Planungsziele werden dort schutzbedürftige Nutzungen wie Wohnen oder Einzelhandel in großen Teilen ausgeschlossen. Nunmehr wird aber unmittelbar in eine laut Flächennutzungsplan der gewerblichen Nutzung zuzuführende Fläche hier ein großflächiger Einzelhandel ausgewiesen und damit eine schutzbedürftige Nutzung geschaffen!*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

In Gewerbe- und Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe als Unterart der Nutzung „Gewerbebetriebe aller Art“ allgemein zulässige Anlagen. Somit können sie selber nur denselben Schutzanspruch wie Gewerbebetriebe an sich herstellen. Eine schutzbedürftige Nutzung wie das Wohnen sind Einzelhandelsbetriebe daher nicht.

Die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel nimmt Bezug auf die Auswirkungen, die von dem Gebiet ausgehen, beziehen sich dabei aber insbesondere auf die die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, schädliche Umwelteinwirkungen (wie z.B. Geräusche) sowie auf die infrastrukturelle Ausstattung, den Verkehr, die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und das Landschaftsbild. Daher ist ab der Grenze der Erheblichkeit (hier i. d. R. Großflächigkeit) die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich.

Im unmittelbaren Umfeld sind bereits jetzt Nutzungen mit Publikumsverkehr (wie großflächiger Einzelhandel) sowie schutzwürdige Nutzungen (wie Wohnen und Kleingartenanlagen) vorhanden, die ebenso Einschränkungen für gewerblich-industrielle Nutzungen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 155 erforderlich werden lassen. Der Bebauungsplan Nr. 155 regelt die zulässigen gewerblichen Nutzungen und auch die einzuhaltenden Lärmkontingente in den Teilgebieten innerhalb des Geltungsbereiches unterschiedlich unter Berücksichtigung dieses Bestandes. Die Lärmkontingente im Bebauungsplan Nr. 166 sind mit den Lärmkontingenten des Bebauungsplanes Nr. 155 abgestimmt.

**Entscheidungsvorschlag:**

Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.

**Anregung 3:**

*Durch die Ansiedlung eines Baumarktes wird eine neue schutzbedürftige Nutzung geschaffen, die gemäß § 50 BImSchG bestimmte gewerbliche/industrielle Nutzungen im Umfeld ausschließt. In § 50 BImSchG ist der sogenannte Trennungsgrundsatz verankert, der verlangt, dass bei Planungen grundsätzlich sich widersprechenden Nutzungen in benachbarten beplanten Bereichen ausgeschlossen sein müssen, hier konkretisiert auf das Immissionsschutzrecht.*

*... ist aber in nicht allzu weiter Entfernung ein Gefahrstofflager genehmigt worden. Aufgrund der Grundsätze des bekannten Schweinemäster-Urteils ist ... gezwungen, allein zum Schutz dieser Nutzung hier gegen die geplante Ausweisung vorzugehen, da ansonsten die Gefahr besteht, dass Abwehransprüche von Nutzern des geplanten Sondergebietes geltend gemacht werden können. Auf jeden Fall ist es aber so, dass mit der Ausweisung als Sondergebiet auf den näher angrenzenden Flächen eine stark emittierende Nutzung gemäß § 50 BImSchG ausgeschlossen ist.*

*... unmittelbar angrenzend [ist], wie auch bereits durch Bauvoranfrage dokumentiert, eine weitere Logistikhalle zu errichten.*

*Die Produkte, die eingelagert werden in entsprechenden Hallen, können nicht im Vorfeld bereits abschließend benannt werden. Es kommt darauf an, welche Kunden konkret welche Lagerware einlagern wollen. Von daher ist es grundsätzlich immer am besten, wenn eine Halle auch als Gefahrstofflager dienen kann, auch wenn sie gegebenenfalls als solches gar nicht oder nur selten genutzt wird, damit so die optimale Vermarktung der Hallenfläche aus ökonomischen Gesichtspunkten heraus ermöglicht wird. Insofern wird auch derzeit in dem im unmittelbaren Umfeld errichteten Gefahrstofflager nicht ausschließlich die Einlagerung von Stoffen vorgenommen, die als Gefahrstoffe angesehen werden. Allein die Option, dies aber tun zu können, stellt ... einen erheblichen wirtschaftlichen Wert dar und ist dafür, überhaupt den Standort Halle weiter erhalten und ausbauen zu können, von essentieller Bedeutung.*

*Durch die Genehmigung eines Baumarktes wird, aufgrund der vorstehend aufgeführten und noch weiter aufzuzeigenden Auswirkungen, die Frage; ob überhaupt noch eine weitere größere Entwicklung an hiesigen Standort stattfinden kann, maßgeblich negativ beeinflusst, aufgrund der negativen Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb ....*

*Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass eine optimale Ausnutzung von unmittelbar angrenzenden Grundstücken dadurch nicht mehr möglich ist, weil neue Vorhaben auf den Nachbargrundstücken die Abstandsvorgaben aus dem Abstandserlass einhalten müssen.*

*Bestehende Nutzungen können in ihrer weiteren Entwicklung beeinträchtigt werden, in dem öffentlich-rechtliche oder auch zivilrechtliche Abwehransprüche gegen diese Nutzungen erhoben werden, auch wenn diese zum Zeitpunkt der Genehmigung legal waren. Dass diese Gefahr realistisch ist, ergibt sich aus dem berühmten bereits zitierten" Schweinemäster-Urteil".*

**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 die Aufstellung des Bebauungsplans bzw. die Änderung des FNP 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 von 500 m. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

Zu weiteren ggf. angrenzend geplanten Vorhaben ist auf bereits bestehende schutzbedürftige Anlagen im Umfeld hinzuweisen (*s. auch Ausführungen zu den vorstehenden Anregungen*) sowie darauf, dass ein Baumarkt aufgrund des Publikumsverkehrs nur in Bezug auf Störfallanlagen zu den schutzbedürftigen Gebieten/Nutzungen gehört, nicht aber beispielsweise bei Emissionen durch Schall/Luftschadstoffe und Gerüche, die maßgeblich für die Zuordnung zu Abstandsklassen gemäß Abstandserlass Sachsen-Anhalt sind. Hier entfaltet ein Sondergebiet für Einzelhandel keinen Schutzanspruch. Maßgeblich sind hier Wohngebiete bzw. dem Wohnen dienende Gebiete (wie Mischgebiete).

Durch die bestehende Situation und bereits vorhandene schutzwürdige Nutzungen weiter westlich ist nicht sichergestellt, dass auf den westlich des Sondergebietes für den Baumarkt gelegenen Flächen ein Störfallbetrieb im Sinne der Seveso-II-Richtlinie angesiedelt werden kann.

#### **Entscheidungsvorschlag:**

Ist bereits berücksichtigt.

#### **Anregung 4:**

##### *Nicht im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Standort für großflächige Einzelhandelsansiedlungen vorgesehen*

*Die Ausweisung dieses Standortes als Gebiet für großflächigen Einzelhandel verstößt gegen das vorgenannte Einzelhandelskonzept der Stadt Halle (Saale). Ausnahmen sind nur möglich, wenn sie begründet, sinnvoll und notwendig sind.*

*Die einzige Begründung, die hier offensichtlich vorliegt, soll dem Vernehmen nach diejenige sein, dass die vorhandenen Standorte nicht in das Betreiberkonzept des Investors passen.*

*Dies ist **keine** ordnungsgemäße Begründung, da damit jegliche Planung und Ausweisung von vorneherein obsolet wäre, wenn diese von den Wünschen von Investoren abhängig wäre.*

*Es sind auch letztlich negative Auswirkungen auf die zentralen Standorte im Hinblick auf die zentrenrelevanten Randsortimente festzustellen.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Wenn auch die geplante Ansiedlung im halleschen Osten nicht innerhalb der im Konzept dafür vorrangig empfohlenen Fachmarkttagglomerationen/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 Fachmarkttagglomeration an der Leipziger Chaussee gab es andere Interessenten. Die Fachmarkttagglomerationen 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. Die bereits in der Begründung zum Entwurf dargestellten Sachverhalte wurden noch einmal zusammengefasst.

Erhebliche städtebauliche relevante negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche durch zentrenrelevante Randsortimente wurden in der Auswirkungsanalyse des geplanten Vorhabens nicht festgestellt. Es ist festzuhalten, dass das geplante Vorhaben, im Rahmen der festgesetzten Sortimentsgrößen vergleichsweise geringe zentrenrelevante Randsortimente aufweist.

#### **Entscheidungsvorschlag:**

Ist bereits berücksichtigt.

#### **Anregung 5:**

##### Verkehrsbelastung

*Von rein praktischer besonderer Bedeutung ist 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 immer in diesem Verfahren 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.*

*Dies war letztlich auch einer der Gründe dafür, dass aufgrund dieser zugesagten sicheren und funktionsfähigen Verkehrsanbindung ... ihre geltend gemachten Einwendungen im Hinblick auf die Planfeststellung des Ausbaus der Delitzscher Straße hat fallen lassen. Das **Vertrauen in diese Zusage** würde aber durch eine entsprechende Verabschiedung eines Bebauungsplans für großflächigen Einzelhandel maßgeblich enttäuscht. Wie sich aus dem eingereichten Verkehrsgutachten des Antragstellers ergibt, ist die entsprechende Kreuzung bereits jetzt überlastet.*

*Eine Entlastung der Kreuzung wird auch nicht, jedenfalls nicht für die hier kollidierenden Nutzungen, durch die irgendwann einmal erfolgende Fertigstellung*

der Osttangente erfolgen.

Der hier sich gegenseitig behindernde Verkehr, nämlich die Ein- und Ausfahrt vom Betriebsgelände ... in die Grenzstraße hinein wird dadurch in keiner Weise beeinflusst. Gleiches gilt auch für die Nutzer und Kunden, die den Baumarkt aufsuchen wollen.

Bei den entsprechenden Verkehrsbetrachtungen muss auch berücksichtigt werden, dass ... unmittelbar neben der bereits errichteten, an die Osttangente angrenzenden größeren Lagerhalle, ... ein bis zwei weitere größere Logistikhallen **kurzfristig** errichten werden sollen. Von diesen wird mindestens der gleiche Verkehr ausgehen, wie er bereits jetzt von der errichteten Halle sowie auch dem vormaligen Bestandsgebiet ausgeht.

Dies ist aber offensichtlich hier bei der Betrachtung der Verkehrsströme beides überhaupt nicht berücksichtigt worden.

Weiterhin ist auch nicht berücksichtigt worden, dass auch durch den ebenfalls nur über die Grenzstraße zu erreichenden neuen Golfplatz und die dortigen Nutzer sowie auch die Aufwertung des Hufeisensees insgesamt zu einem Naherholungszentrum weiterer wesentlicher Verkehr über die Grenzstraße und die entsprechende Kreuzung abgewickelt werden wird. Auch dieser Verkehr wird durch die Osttangente nicht wesentlich beeinflusst werden, da diese eine Entlastung des überregionalen Verkehrs darstellt, nichts aber mit einem innerstädtischen Verkehr selber und dessen Anforderungen zu tun hat.

Gerade der Umstand, dass aufgrund der Lage des geplanten Baumarktes im Stadtgebiet die allermeisten Kunden beim Verlassen aus der Grenzstraße kommend nach links in die Delitzscher Straße abbiegen müssen, führt, kombiniert mit dem im Wesentlichen in gleicher Richtung laufenden Verkehr aus dem Bereich Hufeisensee/Golfplatz, gepaart mit entsprechendem Verkehr ..., um zur A 38 zu gelangen bzw. den Standort in Halle-Neustadt im innerbetrieblichen Verkehr erreichen zu können, dazu, dass diese Kreuzung vollkommen überlastet ist. Bereits jetzt ist es so, dass, wie der Unterzeichner selber bei verschiedenen Versuchen festgestellt hat, man erst nach 3 - 4 Rotphasen überhaupt diese Kreuzung überwinden kann. Dies wird noch in unzumutbarer Art und Weise hier zunehmen.

**Dies ist nicht nur verkehrstechnisch sondern auch ökologisch nicht hinnehmbar**, da damit durch die stehenden Fahrzeuge in einer nicht vertretbaren Art und Weise entsprechende Emissionen erfolgen, die vermeidbar sind und die das Thema Feinstaubbelastung für diesen Standort als besonders problematisch werden lassen.

**Hier muss aber die geschützte Nutzung ..., sich entsprechend auch fortentwickeln zu können und von ihrem Grundstück aus den entsprechenden Verkehr abwickeln zu können, auf jeden Fall Vorrang vor Interessen eines Neuinvestors haben**, der aus nicht näher nachvollziehbaren Gründen nicht einen Baumarkt da errichten möchte, wo dieser stadtplanerisch vorgesehen ist.

Es kann nicht sein, dass die homogene Entwicklung, eines Gebietes und der Schutz der dort tätigen größeren Unternehmen für eine geordnete Weiterentwicklung der bisherigen Aktivitäten sowie der weiteren organischen Entwicklung von derartigen Punkten beeinträchtigt wird.

#### Finanzielle Schäden

„Durch die Verstopfung des Kreuzungsbereiches kommt es auch unmittelbar zu

*finanziellen Auswirkungen. In der Wirtschaft, gerade in der Logistik, gilt der Grundsatz "Zeit ist Geld". Wenn aber die Fahrzeuge länger im Stau stehen, was quasi zwangsläufig passieren wird, führt dies nicht nur zu Emissionen, die auch mit höheren Kraftstoffkosten einhergehen, sondern vor allem dazu, dass Fahrzeuge und Fahrer in der Zeit, wo sie im Stau stehen, zwar Geld kosten, aber keinen Ertrag erwirtschaften, so dass sich eine unmittelbare Auswirkung auf die Ertragssituation ... nicht vermeiden lassen wird.“*

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

In dem begleitenden Verkehrsgutachten wurden die Auswirkungen der Planung auf das angrenzende Straßennetz untersucht. Betrachtet wurden jeweils die Früh- und Nachmittagsspitzen (6:45 Uhr bis 8:00 Uhr bzw. 15:15 bis 17:00 Uhr) an den Wochentagen und damit der ungünstigste Zeitraum. In der übrigen Zeitspanne stellt sich die Situation deutlich günstiger dar.

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 mit einer Anpassung der zu den Spitzenstunden geschalteten Signalzeitenpläne und einer Änderung der Fahrstreifeneinteilung in der nördlichen Zufahrt hier deutliche Verbesserungen erreicht werden, die den prognostischen Verkehr mit der induzierten Verkehrsbelastung in ausreichender Verkehrsqualität bewältigen können.

Vom Gutachter wurde dabei neben aktuellen Knotenpunktzählungen ebenso das aus den Bebauungsplangebieten Nr. 146 und Nr. 147 an der Grenzstraße zu erwartende Verkehrsaufkommen vollumfänglich eingestellt. Dieses wurde jeweils über Flächenansätze und nicht über einzelne Vorhaben ermittelt. Es erfolgte eine worst-case-Betrachtung.

Eine gesonderte Berücksichtigung des westlich angrenzenden vormaligen Bestandsgebietes (jetzt Brache) erfolgte nicht, da auch zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung keine Entwicklung abzusehen war. Hier kann jedoch ebenfalls davon ausgegangen werden, dass Bauvorhaben erst mittel- bis langfristig umgesetzt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt wird sich die Situation nach Fertigstellung der Haupterschließungsstraße Ost (HES) 2018 im Kreuzungsbereich entspannen.

#### **Entscheidungsvorschlag:**

Ist bereits berücksichtigt.

#### **Anregung 6:**

##### Konflikt zum Bebauungsplan Nr. 146

*„Dieser ... wird mit seinen Entwicklungsmöglichkeiten und seinen Chancen weiterhin durch den geplanten Baumarkt beeinträchtigt.“*

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 146 wurde in allen relevanten Punkten (*insbesondere Verkehrs- und Schallgutachten, Betrachtung zu Störfallanlagen*) als Bestand in die Planung eingestellt.

**Entscheidungsvorschlag:**

Ist bereits berücksichtigt.

**Anregung 7:**Umweltrechtliche Aspekte

*Aufgrund der Erfahrungen ... im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 mit Lärm- und Emissionskontingenten in dem örtlichen Bereich ist davon auszugehen, dass diese bereits insofern für die vorhandenen und geschützten Nutzungen aufgebraucht sind und von daher die entsprechenden Anforderungen hier nicht eingehalten und nachgewiesen werden können.“*

**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 Bebauungsplan Nr. 166 als Flächenschallpegel festgesetzt.

**Entscheidungsvorschlag:**

Ist bereits berücksichtigt.

**Anregung 8:**fehlender Bedarf

*„Es gibt keinen Bedarf für einen weiteren Baumarkt in Halle. Zwei Baumärkte in Halle bzw. in Landsberg OT Peißen sind in den letzten 2 Jahren geschlossen worden, was sicherlich auf den mangelnden Bedarf zurückzuführen sein dürfte. Von: daher ist schon nicht nachzuvollziehen, warum gerade an diesem Standort, der im Übrigen fast fußläufig von dem etablierten OBI-Baumarkt entfernt ist, an einer dafür nicht vorgesehenen Fläche eine Sonderregelung für einen Baumarkt geschaffen werden soll.“*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Auswirkungsgutachten der GMA kommt zu dem Ergebnis, dass im Baumarktbereich 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 zugrundeliegenden 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 abatzwirtschaftlichen 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.

Zur Prüfung der Standortalternativen wird auf die Ausführungen zur Anregung 4 verwiesen.

#### **Entscheidungsvorschlag:**

Ist bereits berücksichtigt.

#### **Anregung 9:**

##### Fehlende Erschließung

*„Zur Realisierung des entsprechenden Konzeptes ist der Vorhabenträger auf Grundstücke bzw. Überfahrrechte auf Grundstücken ... angewiesen, die bislang in keiner Weise gesichert sind. Schon vor diesem Hintergrund kann nicht nachvollzogen werden, warum hier überhaupt dann in die Planungsphase eingetreten wird.“*

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Zwischenzeitlich haben sich die beiden Grundstückseigentümer bezüglich der Nutzung der Flächen und der Erschließung aller Grundstücke geeinigt und es erfolgte eine notarielle Eintragung von Wegerechten.

Zu Gunsten der Anlieger und Betreiber war innerhalb des westlichen Wegeflurstücks 33/51 zur Delitzscher Straße bereits im Entwurf ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Zur Satzungsfassung wurde in der Planzeichnung ein zweites Geh- und Fahrrecht zur Grenzstraße südlich des Baumarktes in den Plan eingetragen, welches zuvor nur in der Begründung beschrieben war. Durch die privaten Einigungen wird der Bebauungsplan vollzugsfähig.

#### **Entscheidungsvorschlag:**

Wird berücksichtigt.

### **2.3.2 Stellungnahme vom 18.04.2016**

#### **Anregung:**

*„Mit dem B-Plan 166 „Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße/Grenzstraße“ wird das Prinzip der Einräumigkeit nach § 9 Abs. 7 BauGB verletzt. Der Geltungsbereich*

*überschneidet sich mit dem B-Plan 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“. Der Bebauungsplan muss die Grenzen seines Geltungsbereiches ohne Überschneidung festlegen“*

**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 beschlossen. Damit gibt es keine Überschneidung. Die Plangebiete grenzen nur genau aneinander an.

**Entscheidungsvorschlag:**

Ist bereits berücksichtigt.