



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VI/2016/02299**  
Datum: 26.10.2016  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Planen  
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	01.12.2016	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	14.12.2016	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 30  
„Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße“  
- Beschluss zur Durchführung des Änderungsverfahrens -**

### Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Durchführung des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan, lfd. Nr. 30 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße“, und ersetzt damit den Beschluss vom 27.05.2015 (Beschluss Nr. VI/2015/00581, Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan, lfd. Nr. 30 „Gewerbegebiet südlich der Dieselstraße“).
2. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die in der Anlage zu diesem Beschluss dargestellten Flächen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9,7 ha.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.

Uwe Stäglin  
Beigeordneter

### Finanzielle Auswirkung:

Die personellen Ressourcen zur Betreuung der Verfahren und die hoheitlichen Aufgaben (Öffentlichkeitsbeteiligungen, Abwägung) sind im Produkt Räumliche Planung PSP-Element: 1.51101 veranschlagt.

## **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 30  
„Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße“

**- Beschluss zur Durchführung des Änderungsverfahrens -**

### **1. Planungsanlass und -erfordernis**

#### **1.1 Planungsanlass**

Am 24.06.2015 hat der Stadtrat die Durchführung des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans (FNP), lfd. Nr. 30 „Gewerbegebiet südlich der Dieselstraße“, beschlossen (Vorlage VI/2015/00581). Planungsziel war vor allem die Sicherung der gewerblichen Entwicklung unter Beachtung der schutzbedürftigen Umgebungsnutzung angesichts von Umnutzungstendenzen in dem Gebiet. Parallel zur Änderung des FNP sollte der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 168 aufgestellt werden.

Mittlerweile gibt es neue Planungsabsichten, die zu geänderten Planungszielen für den Bereich an der Dieselstraße führen.

Der Betreiber des SB-Warenhauses im Halleschen Einkaufspark (HEP) in Halle-Bruckdorf beabsichtigt, entsprechend seines geänderten Betreiberkonzeptes mit zusätzlichen Lebensmittel-Produktionsstätten vor Ort (Bäckerei, Fleischerei) auf dem Areal des ehemaligen Hela-Baumarktes an der Dieselstraße ein neues SB-Warenhaus zu errichten. Im HEP mit den vorhandenen baulichen Einschränkungen ist dieses Konzept nicht umsetzbar.

Mit einer kleinen Ladenzone soll das Vorhaben eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 9.170 m<sup>2</sup> umfassen. Gegenüber den vorhandenen Verkaufsflächen im HEP soll sich der Anteil des Non-Food-Bereichs zu Gunsten des Lebensmittelbereichs reduzieren. Mit den Produktionsstätten und einer geplanten Gastronomie werden gegenüber dem bisherigen Betrieb zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen.

Sollte ein neuer Standort in Halle nicht zu Stande kommen, hat der Betreiber angekündigt, die Stadt Halle (Saale) zu verlassen.

#### **1.2 Planungserfordernis**

Die Stadt Halle (Saale) möchte den Globus-Markt und damit auch die Arbeitsplätze am Standort Halle halten und deshalb am Standort Dieselstraße dafür die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen schaffen, um damit zugleich ein städtebauliches Problem, eine leerstehende Einzelhandelsimmobilie und eine Brachfläche an dem Standort, für die es eine neue Nutzung gäbe, zu lösen.

Das SB-Warenhaus mit 9.170 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Kerngebieten (z. B. in der halleschen Altstadt) und Sondergebieten mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel zulässig. Die Voraussetzungen für eine Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 Abs. 1 BauGB bzw. § 34 Abs. 2 BauGB sind an dem Standort nicht erfüllt. An dem geplanten Standort ist die Aufstellung eines B-Plans erforderlich. Der Vorhabenträger hat einen Antrag zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens gestellt.

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 168 „Gewerbegebiet südlich der Dieselstraße“, für den am 25.03.2015 ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde (Beschluss Nr. VI/2014/00009). Der Aufstellungsbeschluss nennt als Planungsziele die Sicherung von Gewerbeflächen durch Ausschluss von Wohnnutzungen und Steuerung

von Einzelhandelsnutzungen.

Vorgesehen ist es, den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 168 um die Fläche für das SB-Warenhaus zu reduzieren. Für das SB-Warenhaus soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 177 aufgestellt werden.

B-Pläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP zu entwickeln. Der FNP stellt den Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet dar. Voraussetzung für den B-Plan wäre eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel. Dafür ist eine FNP-Änderung erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss für das Änderungsverfahren des FNP, lfd. Nr. 30, soll mit verkleinertem Geltungsbereich und geänderten Planungszielen neu gefasst werden.

Für den Teil des Gewerbegebietes südlich der Dieselstraße zwischen Ottostraße und Merseburger Straße soll der B-Plan Nr. 168 fortgeführt werden (Vorlage VI/2016/02273). Die Weiterentwicklung und Sicherung des Gewerbebestandes auf diesen Flächen kann dort aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## **2. Planungsziele**

Mit der Änderung des FNP wird folgendes allgemeines Planungsziel verfolgt:

- Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel als Voraussetzung für die Aufstellung eines B-Plans zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (SB-Warenhaus).

## **3. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Das Änderungsverfahren des FNP wird als Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ geführt. Notwendig ist die zeitliche und inhaltliche Abstimmung der beiden Planungen. Es besteht aber nicht die Verpflichtung, alle Verfahrensschritte gleichzeitig durchführen zu müssen. Sie dürfen zeitlich nur nicht so weit auseinanderliegen, dass ein nachträgliches Anpassen des FNP an den B-Plan vorgenommen werden muss.

Zu berücksichtigen ist, dass der FNP vorbereitenden Charakter trägt. Er ist zwingende Grundlage für den B-Plan, da dieser aus dem FNP zu entwickeln ist (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB). Die Art der Flächennutzung wird mit dem FNP in den Grundzügen festgelegt und setzt damit einen Rahmen, der durch den B-Plan im Zuge der Umsetzung des Entwicklungsgebotes konkretisiert wird. Erst der B-Plan bildet somit die unmittelbare rechtliche Grundlage für die Bebauung der Grundstücke. Der Regelungsgehalt des FNP erstreckt sich allein auf die Darstellung der Bodennutzung.

Das FNP-Änderungsverfahren wird analog zum B-Plan mit zweimaliger Beteiligung der Öffentlichkeit (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf und förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf) durchgeführt werden.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen des Änderungsverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. In ihr werden die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter sowie die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts ermittelt und anschließend in einem Umweltbericht dargestellt.

Die FNP-Änderung ist gemäß § 6 BauGB dem Landesverwaltungsamt des Landes Sachsen-Anhalt nach Beschlussfassung im Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen.

#### 4. Übergeordnete Planungen

Sowohl im **Landesentwicklungsplan** (LEP) des Landes Sachsen-Anhalt als auch im **Regionalen Entwicklungsplan** (REP Halle) der Planungsregion Halle ist die Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum ausgewiesen. Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO ist gemäß den Zielen des LEP an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.

Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
2. sind städtebaulich zu integrieren,
3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,
5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.

Diese Voraussetzungen werden von dem geplanten Vorhaben am Standort erfüllt. Zu den Auswirkungen des Vorhabens, z. B. auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, liegt ein Gutachten der BBE vor.

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Halle (Saale) von 1998 stellt im Geltungsbereich der FNP-Änderung ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) dar.

Für die Stadt Halle (Saale) wurde 2007 ein **Integriertes Stadtentwicklungskonzept** (ISEK) erarbeitet. Das ISEK ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen. Im ISEK ist die Sicherung von Gewerbeflächen als von besonderer Bedeutung herausgestellt. Das ISEK wird derzeit als ISEK Halle 2025 fortgeschrieben und liegt im Entwurf vor. Die Aussagen zur Bedeutung der Bereitstellung von Gewerbeflächen werden dort bestätigt.

Das **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** der Stadt Halle (Saale) vom Oktober 2013 definiert Ziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet, legt Zentrale Versorgungsbereiche und Standorte von Fachmarkttagglomerationen fest und beinhaltet eine auf die örtliche Situation in Halle zugeschnittene Sortimentsliste.

Das Zielsystem des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes setzt sich zusammen aus Leitzielen, Allgemeinen Zielen und Entwicklungszielen für die einzelnen Zentrenhierarchien und die Nahversorgung.

Die Ansiedlung eines SB-Warenhauses an der Dieselstraße ist mit den Leitzielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes grundsätzlich vereinbar. Durch die Ansiedlung des SB-Warenhauses wird die oberzentrale Funktion von Halle gestärkt. Der innenstadtnahe und integrierte Standort kann als nachhaltig angesehen werden.

Von einigen der Allgemeinen Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes weicht das Vorhaben jedoch ab. Eine gezielte und geordnete Entwicklung des Einzelhandels würde Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsvorhaben überwiegend nur in den jeweiligen Zentren (für zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) bzw. Fachmarkttagglo-

merationen (für nicht zentrenrelevante Sortimente) vorsehen, in welche sie nach ihrer Betriebsart und ihrem Umfang auch passen. Bei dem geplanten Standort handelt es sich weder um ein Zentrum noch um eine Fachmarkttagglomeration.

Das SB-Warenhaus hat gegenüber den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichen allerdings keine negativen städtebaulichen Auswirkungen (siehe dazu 5. Auswirkungen des geplanten SB-Warenhauses).

Mit der Ansiedlung des SB-Warenhauses auf gewerblichen Flächen gehen diese potenziell dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe verloren, was dem Ziel der Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe nicht entspricht.

Allerdings wurde der Standort bereits durch großflächigen Einzelhandel vorgenutzt (Hela-Baumarkt), stand also für Handwerk und Gewerbe nicht zur Verfügung. Zudem ist das Gebiet bereits von weiteren Einzelhandelsbetrieben geprägt.

Die hinter dem ehemaligen Baumarkt liegenden Flächen wurden über einen mittlerweile langen Zeitraum überwiegend nicht genutzt und lagen brach.

Für die Gesamtstadt betrachtet, ergibt sich aus dem faktischen Umzug eines SB-Warenhauses an einen neuen Standort ein Sonderfall. Der Abweichung vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept steht gegenüber, dass ein bereits in der Stadt angesiedelter Akteur in der Stadt gehalten werden soll, der einen bereits für den Einzelhandel genutzten Standort nachnutzt und dort zusätzliche Arbeitsplätze schafft.

Zu berücksichtigen ist außerdem, dass die Auswirkungen des Vorhabens an dem neuen Standort keine negativen städtebaulichen Auswirkungen haben, wie ein Gutachten belegt. Die Zusammenfassung des Gutachtens liegt der Vorlage als Anlage bei. Das vollständige Gutachten ist dem Aufstellungsbeschluss des im Parallelverfahren aufzustellen Bebauungsplanes Nr. 177 beigefügt.

## **5. Auswirkungen des geplanten SB-Warenhauses**

Unabhängig vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind die Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf die Zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 Baunutzungsverordnung zu untersuchen. Von negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird in der Regel ab Umsatzverlagerungen ab 10 % als Richtwert ausgegangen. Die Umsatzumverlagerungen werden daher jeweils gutachterlich untersucht.

Gegenüber den nächstgelegenen Zentralen Versorgungsbereichen, den Nahversorgungszentren Vogelweide und Ammendorf werden Umsatzumverlagerungen von 5,2 % bzw. 4,4 % prognostiziert. Für das B-Zentrum Südstadt ermittelte der Gutachter Umsatzumverlagerungen von 7,7 %. Der höhere Wert trotz weiterer Distanz ergibt sich daraus, dass neue Einzelhandelsstandorte vor allem eine Konkurrenz für gleichartige Betriebe sind. Im Zentrum Südstadt ist dies Kaufland.

Dementsprechend sind die Auswirkungen auf die Altstadt mit Umsatzumverlagerungen von unter 1 % als sehr gering zu erwarten.

Somit sind keine negativen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten.

Größere Umsatzumverlagerungen (bis 12 %) sind bei den benachbarten Nahversorgungsstandorten an der Dieselstraße zu erwarten. Einen Abbau der verbrauchernahen Nahversorgung erwartet der Gutachter daraus jedoch nicht, da die entsprechenden Unternehmen gut aufgestellt sind.

Die höchsten Umsatzeinbußen würden den Sonderstandort HEP treffen. Auch unter der Annahme, dass ein vergleichbarer Anbieter sich wieder im HEP ansiedeln würde, erwartet der Gutachter Umsatzverluste von 65 %. Daraus ergibt sich, dass sich ein in der Größenordnung vergleichbarer Betrieb im HEP nicht rentabel betreiben lassen würde. Der Rückzug des SB-Warenhauses aus dem HEP ergibt für das HEP somit negative Auswirkungen und auf der anderen Seite aber Entwicklungsspielraum aufgrund der für andere Ansiedlungen zur Verfügung stehenden Fläche. Das HEP ist zwar Bestandteil des Sonderstandortes an der Leipzi-

ger Chaussee, hat aber im Unterschied zu den zentralen Versorgungsbereichen keinen besonderen Schutzstatus.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das geplante SB-Warenhaus an der Dieselstraße keine schädlichen Auswirkungen auf die nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Zentren und die verbrauchernahe Nahversorgung hat. Auch wenn es von den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes abweicht, hat es bis auf die Auswirkungen auf den Sonderstandort HEP keine negativen Auswirkungen für die Gesamtstadt.

## **6. Räumlicher Geltungsbereich/Lage im Raum**

Die zu ändernde Fläche liegt im Süden der Stadt Halle (Saale) im Stadtviertel Damaschkestraße, ca. 3 km vom Stadtzentrum entfernt, Das Plangebiet wird im Norden durch die Dieselstraße, im Osten durch die Bahn begrenzt.

Im Westen bildet die Ottostraße die Grenze des Geltungsbereiches und im Süden wird dieser durch eine Kleingartenanlage begrenzt. Die genaue Abgrenzung ist in der Anlage zu dieser Sachdarstellung dargestellt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 9 ha.

Auf dem Grundstück befanden sich vormals verschiedene gewerbliche Nutzungen und ein Baumarkt. Heute liegt das Gelände insgesamt brach. Am Anfang der Ottostraße befinden sich mit einem Angelladen und einem Tierfuttermarkt bereits Einzelhandelsnutzungen.

## **7. Auswirkungen der Planung**

Der FNP trägt vorbereitenden Charakter. Er hat in der Regel keine unmittelbare rechtliche Außenwirkung. Der Regelungsgehalt des FNP erstreckt sich allein auf die Darstellung der Bodennutzung. Es handelt sich um eine reine Flächenplanung. Maßnahmen können im FNP nicht dargestellt werden und werden demzufolge dort auch nicht auf konkrete Auswirkungen hin untersucht.

Die Auswirkungen der Errichtung eines SB-Warenhauses auf den Einzelhandel und die Nahversorgung an dem Standort Dieselstraße wurden bereits im Punkt 5 dargelegt. Verwiesen sei dazu auch auf das beigefügte Gutachten. Negative städtebauliche Auswirkungen sind demnach für zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten.

Da die Ansiedlungen an der Dieselstraße erfolgen und mit Einzelhandelsnutzungen ein relativ hohes Verkehrsaufkommen verbunden ist, sollen negative Auswirkungen auf die Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs weitgehend ausgeschlossen werden. Auch dazu wird ein Gutachten erarbeitet.

Aufgrund der zu erwartenden höheren Kundenfrequenz wird eine Zunahme der Immissionen erwartet. Dies wird in einer Schallimmissionsprognose untersucht.

Die Ergebnisse dieser wie auch weiterer Untersuchungen zu den Auswirkungen auf die Umwelt werden in einem Umweltbericht zusammengefasst. Dabei ist die gewerbliche Vorprägung des Standortes zu berücksichtigen.

## **8. Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Planung ergeben sich keine weiteren finanziellen Auswirkungen auf die Stadt. Alle Planungskosten einschließlich Fachgutachten und weiterer Untersuchungen werden unter Wahrung der städtischen Planungshoheit über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB vom Investor getragen.

Der für die Betreuung der Planung und die Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben, wie Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung, notwendige Aufwand seitens der Verwaltung ist im Produkt 1.51101 Räumliche Planung abgebildet.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind für die Stadt auch keine Folgekosten und Unterhaltungsmaßnahmen abzusehen.

## **9. Familienverträglichkeitsprüfung**

Das Projekt wurde am 04.05.2016 im Familienverträglichkeits-Jour-Fixe vorgestellt. Die Anwesenden beurteilten, dass durch das Vorhaben die Belange von Familien nicht tangiert werden.

## **10. Pro und Contra**

### **Pro:**

Ein weiteres SB-Warenhaus vergrößert das Angebot an Lebensmitteleinzelhandel in der Stadt Halle (Saale).

Mit der Planung kann ein Einzelhandels-Wettbewerber in der Stadt gehalten werden.

Dadurch werden außerdem vorhandene Arbeitsplätze gesichert und zusätzliche geschaffen.

### **Contra:**

Der neu entstehende Standort für großflächigen Einzelhandel entspricht nicht den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Mit einem Umzug des großen Lebensmittelanbieters aus dem Halleschen Einkaufspark, erfährt dieser eine strukturelle Schwächung, da laut Einzelhandels-Gutachter dort kein Potential für eine gleichwertige Wiederansiedlung besteht.

Der Standort birgt zusätzliche Konflikte (u. a. Verkehr, Lärm) die im Planverfahren bewältigt werden müssen.

### **Anlagen:**

Anlage 1      Lageplan

Anlage 2      Zusammenfassung der Auswirkungsanalyse