



Stadt Halle (Saale)
Geschäftsbereich II
Stadtentwicklung und Umwelt

20. April 2017

Beschlusskontrolle Stadtrat

Prüfauftrag aus der Sitzung am 22.02.2017

Anfrage Frau Dr. Brock zur Stellungnahme der Stadt Halle zur Aufstellung eines FNP für die Stadt Leuna

Frage:

Wie hat sich die Stadt Halle hier verhalten? Wie lautet die Stellungnahme?

Die Stadt Halle (Saale) hat mit Schreiben vom 24.01.2017 eine Stellungnahme abgegeben, die hiermit wie gewünscht zur Kenntnis gegeben wird.

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Anlage



Stadt Halle (Saale) - 06100 Halle (Saale)

Stadt Leuna
Fachbereich Bau
z. Hd. Frau Noßke
Rathausstraße 1
06237 Leuna

Geschäftsbereich II
Stadtentwicklung und Umwelt
Fachbereich 61 Planen
Abteilung 61.1 Stadtentwicklung und
Freiraumplanung
Ansprechpartner: Dr. W. Besch-Frotscher
Hansering 15
06108 Halle (Saale)
Telefon: 0345 221 6255
Telefax: 0345 221 6277
wolfgang.besch-frotscher@halle.de

24. Januar 2017

**Stellungnahme der Stadt Halle (Saale) zur
Aufstellung eines Flächennutzungsplans für die Stadt Leuna
Vorentwurf (Stand: 15.11.2016)
hier: Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihren Schreiben vom 05.12.2016 und 19.12.2016 ist die Stadt Halle (Saale) über die o.g. Planung informiert worden, hat die entsprechenden Planunterlagen erhalten und wurde um Stellungnahme gebeten.

Nachfolgende Änderungen und Hinweise bitten wir zu berücksichtigen.

**1.
Begründung, S. 74, Pkt. 4.2.4 Sondergebiete, 2. Absatz, letzten Satz abändern**

„Im Flächennutzungsplan für Leuna sollen für den Bereich des Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorts Günthersdorf/Kötschlitze entsprechend dem zum Zeitpunkt der Einleitung des Flächennutzungsplanverfahrens gegebenen Bestand Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Einrichtungshaus“, „Einkaufszentrum“, „Parkplatz“ und „Spielbank“ dargestellt werden. Erweiterungen dieser Gebiete sind derzeit nicht Gegenstand der Planung.“

Der Satz behält Optionen für zukünftige Erweiterungen offen. Dies sieht die Stadt Halle (Saale) unverändert kritisch und befürwortet diese Aussage nicht. Die Formulierung muss so geändert werden, dass eine zukünftige Erweiterung i.S. von Vergrößerung der Verkaufsfläche und Sortimentsausweitung ausgeschlossen wird.

Begründung:

Die Stadt Halle (Saale) weist zum wiederholten Male auf die negative Beeinflussung der Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur in der Stadt Halle (Saale) durch den Standort Günthersdorf/Kötzschlitz hin.

- Der o.g. Betrachtungsraum wurde seit 1990 durch die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel geprägt und hat sich bis dato in Kombination mit Gastronomie und Freizeitangeboten überörtlich, u. a. durch sein Angebotspektrum und seine zentrale Lage im Ballungsraum Leipzig /Halle, verfestigt.
- Dieses vorhandene Nutzungsspektrum in Verbindung mit Erweiterungen und Ausbau des Logistikbereiches von Höffner lassen den Standort in seiner Gesamtheit auch zukünftig an Bedeutung und Attraktivität gewinnen.
- Die Stadt Halle (Saale) sieht durch Erweiterungen und Ausbau des Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes Günthersdorf/Kötzschlitz insbesondere folgende negative Auswirkungen:
 - weitere rückläufige Umsatzentwicklung durch Verstärkung der Kaufkraftströme ins Umland;
 - weiterer Rückgang der Kaufkraftbindungsquote des halleschen Einzelhandels im Markt- raum, die vorhandenen Effekte durch Nova Eventis würden sich verstärken;
 - weitere Beeinträchtigungen der Zentralitätsfunktion als Oberzentrum;
 - Gefahr der Kaufkraftumverteilung und Strukturveränderung zu Lasten der gewachsenen City;
 - Attraktivitätsverlust der City, Zersplitterung des Handels, Beeinträchtigung der Standort- qualität der Stadt Halle (Saale) mit Auswirkungen auf Investitions- und Ansiedlungsbe- reitschaft in anderen Wirtschaftsbereichen;
 - Standortaufgabe von großen Filialisten und mittelständigen spezialisierten Fachgeschäf- ten im mittel- und langfristigen Bedarfssegment;
 - Zunahme von Leerstand an Ladenlokalen;
 - Verstärkung der Schrumpfungs- und Konzentrationsprozesse in den Haupteinkaufslagen der City und in anderen städtischen Zentren;
 - Schwächung der Bemühungen aller Innenstadtakteure (u. a. Citygemeinschaft, Stadt- marketing, Stadtverwaltung) zur Stärkung der City.

Die Stadt Halle (Saale) leidet nach wie vor auch unter städtebaulichen Auswirkungen, die die Dimensionen des Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes Günthersdorf/Kötzschlitz nach sich ziehen.

- Schleppende Ansiedlungen von Einzelhandelsgeschäften in der Innenstadt verbunden mit Leerstandsentwicklungen und z.T. erheblichen Fluktuationen werden aus Sicht der Stadt Halle (Saale) in starkem Maße auch der Konkurrenzsituation des Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes Günthersdorf/Kötzschlitz zugerechnet.
- Die Stadt Halle (Saale) setzt in erheblichem Maße Städtebaufördermittel für Sanie- rungsmaßnahmen in der Innenstadt ein und bemüht sich um deren Belebung. Diese werden u.a. auch infolge des Wachstums und der Entwicklungen des Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes Günthersdorf/Kötzschlitz in den letzten Jahren konterka- riert.

Aus diesem Grund fordert die Stadt Halle (Saale) wiederholt, dass mit der FNP-Aufstellung für die Stadt Leuna eine klare Aussage verbunden wird, zukünftig keine weiteren Vergrößerungen des Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes Günthersdorf/Kötzschlitz vorzusehen.

Der bestehende Standort des großflächigen Einzelhandel mit der Verfestigung des Logistikbe- reiches steht nach wie vor im Widerspruch zu den Zielen der Landesentwicklung, da die Stadt Leuna nicht den Status eines Mittel- bzw. Oberzentrums besitzt.

Aus Sicht der Stadt Halle (Saale) ist die Erstellung eines regional ausgerichteten Verträglich- keitsgutachtens des Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorts Günthersdorf/Kötzschlitz erforderlich, um zu belastbaren Aussagen über die Auswirkungen auf die Region zu gelangen.

2.

Positionierung zum funktionsteiligen Grundzentrum Günthersdorf/Kötzschlitz im REP Halle 2010 und zur zentralörtlichen Gliederung des Sachlichen Teilplans (Entwurf, 17.12.2015) „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle (vgl. Kapitel 2.6.1.4, S. 35/36)

Im Kapitel 2.6.1.4 des Flächennutzungsplanes der Stadt Leuna wird auf den Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle eingegangen, der vom 25.04.2016 bis 20.06.2016 öffentlich ausgelegt hat und voraussichtlich im Frühjahr 2017 beschlossen werden wird. Diese Planung ist in Anpassung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung gem. LEP LSA 2010 zwingend erforderlich.

In diesem Zusammenhang wird in der Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Leuna folgendes ausgeführt:

„Der Sachliche Teilplan beinhaltet für Leuna u.a. die Festlegung eines Teilbereichs der Gemarkung der Kernstadt Leuna als zentraler Ort der grundzentralen Stufe, dessen Abgrenzung mit der Stadt Leuna abgestimmt ist. Die bisherigen zentralen Orte Günthersdorf und Kötzschlitz sind nicht Bestandteile der Planung.

Nach den geplanten Festlegungen sollen außerhalb der zentralen Orte jede Zulassung großflächigen Einzelhandels sowie jede Nutzungsänderung bereits vorhandener Standorte ausgeschlossen werden. Dies würde im Stadtgebiet von Leuna die großflächigen Einzelhandelsstandorte in Zöschen sowie im Bereich Günthersdorf/Kötzschlitz betreffen.

Zu dem Planentwurf hat die Stadt Leuna unter anderem eingewandt und angeregt, Siedlungsbereiche in den Gemarkungen Günthersdorf und Kötzschlitz entsprechend ihrer tatsächlichen Funktion als Grundzentrum festzulegen. Des Weiteren hat die Stadt umfangreiche Einwendungen vor allem gegen in dem Planentwurf enthaltene Festlegungen vorgetragen, welche unangemessene Eingriffe in die kommunale Planungshoheit darstellen. Dies betrifft insbesondere solche Regelungen, die dazu führen können, dass eine angemessene städtebauliche Weiterentwicklung vorhandener mittelzentraler Funktionen im Bereich der Kernstadt Leuna, des großflächigen Einzelhandels sowie der gewerblichen Nutzung am Standort Günthersdorf/Kötzschlitz oder der Nahversorgung und der kommunalen Infrastruktur in den Ortschaften der Stadt Leuna in einem wesentlichen Umfang rechtlich erschwert wird. ...“

Als Oberzentrum der Planungsregion Halle ist die Stadt Halle (Saale) maßgeblich von der zentralörtlichen Gliederung in der Planungsregion und der Verteilung von Standorten des großflächigen Einzelhandels betroffen bzw. beeinflusst und gibt zu o.g. Darlegungen die nachstehende Positionierung ab.

Die Stadt Halle (Saale) befürwortet die Ausweisung eines zentralen Ortes als Grundzentrum in der Kernstadt Leuna und lehnt die entsprechende Ausweisung für Bereiche von Günthersdorf/Kötzschlitz ab. Zur Begründung dieser Position sollen folgende Argumente dienen.

- Die Bereiche Günthersdorf/Kötzschlitz erfüllen nicht bzw. nur teilweise die im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) gem. Ziel 39 festgelegten Kriterien für Grundzentren. Das betrifft insbesondere nachstehendes Kriterium, welches von den Ortschaften nicht erreicht wird. „Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll in der Regel über mindestens 3000 Einwohner verfügen“.
- Darüber hinaus handelt es sich nach Auffassung der Stadt Halle (Saale) nicht um einen städtebaulich integrierten Standort.

Im Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Halle“ wird unter Punkt 3.1.2.3 Großflächiger Einzelhandel ausgeführt:

„Für die Planungsregion Halle sind die im LEP LSA 2010 festgelegten Ziele Z 46 bis Z 52 zu beachten.

Darüber hinaus wird das Folgende festgelegt:

Z 1

Die in der Planungsregion befindlichen Standorte des großflächigen Einzelhandels in Landsberg Ortsteil (OT) Peißen, Leuna OT Günthersdorf/Kötzschlitz, Weißenfels OT Leißling und Zeitz OT Theißen, die städtebaulich nicht integriert sind oder nicht der zentralörtlichen Versorgungsfunktion eines Zentralen Ortes entsprechen, haben Bestandsschutz. Nutzungsänderungen dürfen nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen. Erweiterungen sind unzulässig.

Z 2

In den unter Punkt 3.1.2.1 Z 2 festgelegten Grundzentren ist die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß Ziel 52 LEP LSA 2010 nur innerhalb ihrer räumlichen Abgrenzung zulässig.“

Diese Festlegungen werden seitens der Stadt Halle (Saale) mitgetragen. Sie sichern zum einen den großflächigen Einzelhandelsstandort Günthersdorf/Kötzschlitz im Bestand und ermöglichen zum anderen entsprechende Entwicklungen in städtebaulich integrierten Lagen und im Bereich festgelegter Zentraler Orte, beim großflächigen Einzelhandel insbesondere der Mittel- und Oberzentren.

Ein fortgesetztes unbegrenztes Wachstum des großflächigen Einzelhandels am Standort Günthersdorf/Kötzschlitz steht im Widerspruch zu den o.g. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung des Landes Sachsen-Anhalt sowie der Planungsregion Halle.

Mit freundlichen Grüßen



Uwe Stäglich
Beigeordneter