



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/03413**
Datum: 15.01.2018
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	13.02.2018	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	28.02.2018	öffentlich Entscheidung

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans lfd. Nr. 30 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße“ einschließlich der Begründung mit dem Umweltbericht in der Fassung vom 30.11.2017.
2. Der Entwurf des Änderungsplanes des Flächennutzungsplans lfd. Nr. 30 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht sind öffentlich auszulegen.

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Aktivierungspflichtige Investition

ja

nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (gesamt)			
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)			
	Auszahlungen (gesamt)			

B Folgekosten (Stand:		ab Jahr	Höhe (jährlich, Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (ohne Abschreibungen)			
	Aufwand (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:
Gleichstellungsrelevanz:

ja

ja

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Änderung des Flächennutzungsplans, lfd. Nr. 30 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße“

Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Planungsanlass und Verfahren

Der Betreiber eines in Halle ansässigen Selbstbedienungs-Warenhauses (SB-Warenhauses) möchte entsprechend seines geänderten Betreiberkonzeptes mit zusätzlichen Lebensmittel-Produktionsstätten vor Ort (Bäckerei, Fleischerei) an der Dieselstraße ein neues SB-Warenhaus errichten. Mit einer dem Markt vorgelagerten kleinen Ladenzone und einem Restaurant soll das Vorhaben eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 9.860 m² umfassen. Das ist weniger, als die Verkaufsfläche am derzeitigen Standort des Marktes im Halleschen Einkaufspark (HEP) in Halle-Bruckdorf. Gegenüber der vorhandenen Verkaufsfläche im HEP soll außerdem der Anteil des Non-Food-Bereichs zu Gunsten des Lebensmittelbereichs reduziert werden.

Mit den zusätzlichen Produktionsstätten am neuen Standort werden gegenüber dem bisherigen Betrieb auch neue Arbeitsplätze geschaffen. An der Dieselstraße kann zudem ein städtebaulicher Missstand behoben und eine Brachfläche revitalisiert werden.

Für das Vorhaben wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 177 aufgestellt. Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Notwendig ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“.

Der Beschluss zur Durchführung des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan, lfd. Nr. 30, wurde am 14.12.2016 durch den Stadtrat gefasst (Beschluss Nr. VI/2016/02299). Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 1/2017 am 13.01.2017.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 10/2017 am 24.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes der Flächennutzungsplanänderung einschließlich Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 01.06.2017 bis zum 30.06.2017 im Fachbereich Planen am Hansering 15.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 02.06.2017.

Ergebnisse der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die Mehrzahl der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange enthielt überwiegend Hinweise zu Leitungsbeständen bzw. zu den zu beachtenden Normen und Vorschriften sowie zu technischen Inhalten. Diese wurden, soweit erforderlich oder hilfreich, in die Planung und den Begründungstext aufgenommen.

Die landesplanerische Stellungnahme der Obersten Landesentwicklungsbehörde (Referat 24

des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr, kurz MLV) erklärte die raumbedeutsame Planung der Änderung des Flächennutzungsplanes als nicht mit den Erfordernissen der Raumplanung vereinbar.

Dies wird damit begründet, dass das Vorhaben den Festlegungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) entgegensteht, da es außerhalb der im Konzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche bzw. der Fachmarkt- und Sonderstandorte liegt. Die Darstellung einer Sonderbaufläche Einzelhandel würde demzufolge gegen das Ziel 48 Ziffer 2 LEP-LSA 2010 verstoßen. Aufgrund der Lage außerhalb eines festgelegten zentralen Versorgungsbereiches könne der Standort nicht als städtebaulich integriert angesehen werden. Es sei davon auszugehen, dass mit der Ausweisung der Sonderbaufläche am Standort Dieselstraße die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen Versorgungsstrukturen auch hinsichtlich ihrer Verwirklichung bezogen auf die Zielfestlegungen im Zentrenkonzept beeinträchtigt werden.

Der geplante Standort sei auch kein Nahversorgungsstandort, da ein SB-Warenhaus mit seinem Angebot nicht nur die Nahversorgung abdecken würde. Mehrere im Umkreis der geplanten Sonderbaufläche bereits vorhandene Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter würden die wohnortnahe Grundversorgung gewährleisten.

Die Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau (IHK) kritisierte in ihrer Stellungnahme, dass mit der geplanten Darstellung einer Sonderbaufläche Einzelhandel im wiederholten Fall der Wirtschaft Flächen für die gewerbliche Nutzung entzogen werden und regte deshalb an, ein Konzept für eine zukunftsorientierte Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Halle (Saale) zu erarbeiten.

Kritisch wird von der IHK ebenfalls gesehen, dass das Planareal weder im Einzelhandels- und Zentrenkonzept noch im Entwurf des ISEK Halle 2025 als Standort für großflächigen Einzelhandel vorgesehen sei. Angesichts der weiterhin sehr dynamischen Entwicklungen im Einzelhandel unterstützte die IHK die vom Stadtrat beschlossene Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und regt an, dass im Zuge der Fortschreibung sowohl die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung zur geplanten Verlagerung von Globus aus dem HEP als auch die Auswirkungen der im Zuge der geplanten Änderung des Bebauungsplans für den HEP dort zulässigen größeren Verkaufsflächen begutachtet werden.

Außerdem äußerte die IHK Bedenken zu den verkehrlichen Auswirkungen des Standortes auf die in der direkten und nahen Umgebung liegenden Knotenpunkte.

Die vier Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Flächennutzungsplanänderung haben sich, zum Teil gutachterlich untersetzt, kritisch bzw. ablehnend zum Vorhaben geäußert. Als Begründungen werden vor allem angeführt:

- die Nicht-Kompatibilität des Standortes mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept,
- die angeblich städtebaulich nicht integrierte Lage des Standortes, was zugleich einen Verstoß gegen das Ziel 48 des Landesentwicklungsplans darstelle,
- die unzureichende Berücksichtigung der demographischen Entwicklung in dem Stadtbereich Süd (prognostisch sinkende Einwohnerzahlen),
- Zweifel an den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse, insbesondere die zu Grunde gelegte Flächenleistung, die errechnete Umsatzumverteilung, die Plausibilität der Aussagen insgesamt, die nicht berücksichtigten angeblichen Vorschädigungen, z. B. im B-Zentrum Südstadt,
- ein zu undifferenzierter Umgang mit den Sortimenten und deren Verkaufsflächen.

In den Stellungnahmen wird von erwarteten deutlich größeren Auswirkungen mit Umsatzumverteilungen weit über der 10 %-Schwelle für im Umfeld des neuen SB-Warenhauses bestehende Lebensmittelmärkte und für zentrale Versorgungsbereiche, vor allem auch für das B-Zentrum Südstadt, ausgegangen.

Umgang mit den Stellungnahmen der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Stadtverwaltung zur Überprüfung und Vervollständigung des Abwägungsmaterials ein Plausibilitätsgutachten zu dem der Planung zu Grunde liegenden Einzelhandelsauswirkungsgutachten der BBE in Auftrag gegeben. Insbesondere die Fragen nach der Integration des Standortes (im Sinne des Ziels 48 des Landesentwicklungsplanes) und der Plausibilität der Umsatzumverteilungen wurden in diesem Gutachten des Büros Acocella betrachtet.

Das Gutachten stellte fest, dass der vom MLV genannte Zusammenhang, dass nur Standorte in festgelegten zentralen Versorgungsbereichen als städtebaulich integriert anzusehen sind, nicht besteht. Unter städtebaulich integrierten Lagen i.S.v. Z 48 LEP sind auch solche Standortlagen zu verstehen, die sich nicht innerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiche befinden. Dies ist schon in der Formulierung der Ziele des LEP LSA zum großflächigen Einzelhandel selbst begründet.

Davon, dass städtebaulich integrierte Lagen nicht gleichbedeutend mit zentralen Versorgungsbereichen sind, geht auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) aus. Es definiert integrierte Lagen als sonstige funktional und städtebaulich integrierte, dem Wohnsiedlungsbereich unmittelbar zugeordnete Standorte, in denen die Dichte/ Konzentration nicht ausreicht, den Bereich als zentralen Versorgungsbereich zu bezeichnen.

Nicht integrierte Lagen sind nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept Standorte ohne Bezug zum Wohnsiedlungsbereich, d. h. in der Regel Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten oder sonstige autokundenorientierte "Grüne-Wiese"-Standorte.

Das liegt aber im Fall des Standortes Dieselstraße so nicht vor.

Die Stadtverwaltung vertritt deshalb den Standpunkt, dass das geplante Vorhaben den Zielen der Landesentwicklungsplanung entspricht und der Standort in der Dieselstraße städtebaulich integriert ist. Zur Begründung ist anzuführen, dass das Plangebiet sich im baulich verdichteten Siedlungszusammenhang der Stadt in unmittelbarer Nähe von Wohnsiedlungsflächen befindet. Es handelt sich um einen unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Der Standort besitzt eine direkte ÖPNV-Anbindung (Bushaltestelle an der Dieselstraße direkt vor dem Vorhabengrundstück, eine Straßenbahnhaltestelle in etwa 450 m Entfernung im Kreuzungsbereich Merseburger Straße/Dieselstraße) und ist für Fußgänger und für Radfahrer gut erreichbar (kombinierter Fuß-/Fahrradweg an der Dieselstraße).

Das Gutachten von Acocella kann dieser Argumentation nur teilweise folgen und stellt fest, dass es sich angesichts der Umgebungsnutzungen nur um einen „teilintegrierten“ Standort handele, da er auf Grund seiner Nachbarschaftsnutzungen und der nicht gegebenen unmittelbaren Zuordnung zu einem Wohnbereich nicht eindeutig die Kriterien eines integrierten Standortes erfülle. Im Umkehrschluss kann aber auch nicht von einem nichtintegrierten Standort ausgegangen werden.

Letztlich geht aus Sicht der Stadt diese Einschätzung auf die unterschiedliche Meinung darüber zurück, was „unmittelbar angrenzende Wohnbebauung“ bedeutet. Unzweifelhaft nicht integrierte Standorte im Sinne der Landesplanung sind solche wie Nova Eventis in Günthersdorf oder das Halle-Center in Peißen, denn sie stehen in keinem Zusammenhang mit einer gewachsenen Siedlungsstruktur, die eine solche Größe erforderlich machen würden. Insofern sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in einem Siedlungszusammenhang eines Oberzentrums schon per se integrierter als diese peripheren Standorte.

Eine Ansiedlung nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche des Oberzentrums ist wünschenswert, aber oft nicht umsetzbar, so dass für die Versorgung ergänzende Sonderstandorte gefunden werden müssen, die im Maßstab des LEP als integriert, im engeren Sinne aber nur als „teilintegriert“ gelten können.

Vorhaben der Größenordnung von Globus, die unbestritten einen wichtigen Beitrag zur Versorgung leisten, können aufgrund einer zu engen räumlichen Nähe zu den Wohnstandorten auch Probleme hinsichtlich Verkehr und Lärm mit sich bringen. Ausgehend von dem gesamtstädtischen Einzugsgebiet liegt der Standort an der Dieselstraße nah an den dichtbauten Wohnvierteln der Innenstadt und ist mit dem ÖPNV, zu Fuß und mit dem Rad gut erreichbar. Die nächste Wohnbebauung beginnt ab einer Entfernung von 100 m nordwestlich bzw. 150 m südwestlich vom Plangebiet. Im fußläufigen Nahbereich (Wegstrecke bis 800 m) leben dort immerhin ca. 2.180 Einwohner. Der von überwiegend Wohnbebauung geprägte Innenstadtbereich beginnt in ca. 500 m Entfernung vom Plangebiet.

Bei dem Globus SB-Warenhaus handelt es sich allerdings nicht um einen Betrieb, der lediglich die fußläufige Nahversorgung in dem Gebiet sichern soll. Globus kann und wird an dem Standort aber aufgrund der räumlichen Nähe zur Wohnbebauung und der guten Erreichbarkeit Nahversorgungsfunktionen wahrnehmen können.

Wie in der Auswirkungsanalyse der BBE dargelegt wird, umfasst der erweiterte Einzugsbereich des SB-Warenhauses das gesamte Stadtgebiet und geht sogar innerhalb des Verflechtungsbereiches des Oberzentrums Halle etwas darüber hinaus.

Vom Sortiment her verschiebt sich der Schwerpunkt in Richtung der sogenannten nahversorgungsrelevanten Sortimente, also Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Es handelt sich um Waren des kurzfristigen Bedarfs, die das Nahversorgungsangebot in den Wohngebieten und Zentren ergänzen. Das damit vielfältigere Angebot in Halle entspricht dem Ziel im Einzelhandels- und Zentrenkonzept, eine räumlich (Standort) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Nahversorgungsstruktur (hier bezogen auf das Angebot) im halleischen Stadtgebiet zu sichern.

Das Vorhaben Globus ist aber nicht mit allen Festlegungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kompatibel. Die Stadt will das Vorhaben dennoch an dem Standort umsetzen.

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird sich deshalb auch mit der Frage befassen, welche Funktion der Standort Dieselstraße mit dem Globus-Markt im Einzelhandels- und Zentrengefüge der Stadt künftig einnehmen kann.

Zu berücksichtigen ist bei der Beurteilung, dass das Vorhaben an dem neuen Standort keine negativen städtebaulichen Auswirkungen haben wird, wie die Auswirkungsanalyse der BBE belegt. Dieses Gutachten liegt in seiner aktuellen überarbeiteten Fassung vom 30.11.2017

der Vorlage bei. In dem von der Stadt beauftragten Plausibilitätsgutachten von Acocella wurde in einigen Punkten die Notwendigkeit einer Überarbeitung der vorherigen Fassung der Auswirkungsanalyse der BBE gesehen. Zum Beispiel betraf das einen differenzierteren Umgang mit anderen parallel in Umsetzung befindlichen Einzelhandelsvorhaben sowie die Trennung der Sortimentsgruppen und somit die Untersuchung der Umsätze der jeweils einzelnen Sortimente. Diese Überarbeitung des BBE-Gutachtens ist erfolgt. Eine Vorschädigung des B-Zentrums Südstadt konnte durch den Gutachter Acocella ebenso wie durch die BBE nicht festgestellt werden. Ein Vergleich der Bestandserfassungen des Jahres 2010 mit aktuelleren Erfassungen 2016, insbesondere die Erhebung für den 2017 erschienenen IHK-Handelsatlas, ergab eine etwa gleichbleibend große genutzte Verkaufsfläche und keinen wachsenden Leerstand im B-Zentrum.

Zum Hinweis der IHK bezüglich des Entzugs von Gewerbeflächen wird auf das 2016 beschlossene Wirtschaftsförderungskonzept verwiesen. Aufbauend auf diesem Konzept wird die Stadtverwaltung im Zuge der geplanten Neuaufstellung des Flächennutzungsplans auf der Basis einer Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs die im Stadtgebiet für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehenden Potenziale ermitteln und im Flächennutzungsplan nach Abwägung aller Belange darstellen.

Mit den Bedenken zur Leistungsfähigkeit der umgebenden Straßen und Knotenpunkte wurde im Ergebnis einer Abstimmungsrunde der Stadtverwaltung mit allen am Verkehr involvierten Fachbereichen das Verkehrsgutachten in seiner Detailschärfe überarbeitet. Durch die Ansiedlung eines SB-Warenhauses werden zusätzliche Verkehre erzeugt. In dem Verkehrsgutachten wurden die Leistungsfähigkeit der geplanten Anbindungen an das öffentliche Straßennetz sowie die aus dem Vorhaben resultierenden verkehrlichen Auswirkungen auf die benachbarten Knotenpunkte Dieselstraße/Merseburger Straße und Dieselstraße/ Ottostraße untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die vorhabeninduzierten Verkehre bei Durchführung verkehrssteuernder Maßnahmen durch das Straßennetz und die benachbarten Knoten gerade noch in ausreichender Qualität bewältigt werden können. Insbesondere für den Knotenpunkt Merseburger Straße wird eine verkehrstechnische Überarbeitung (geänderte Lichtsignalsteuerung, Markierung, Beschilderung) erforderlich. Dieser Knoten wird trotzdem seine Belastungsgrenze erreichen. Damit wird dem Vorhaben aus verkehrlicher Sicht die Umsetzbarkeit bestätigt.

Mit dem vorliegenden Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans soll nun die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Familienverträglichkeitsprüfung

Die Belange der Familienverträglichkeit werden durch diese Planung nur untergeordnet berührt. Den Grundsätzen einer familienfreundlichen Stadtentwicklung steht die Änderung des Flächennutzungsplans aber nicht entgegen, wie im Jour fixe Familienverträglichkeit am 04.05.2016, in dem die Planung vorgestellt wurde, bestätigt wurde.

Pro und Contra

Pro:

- Mit dem Umzug des SB-Warenhauses an die Dieselstraße vergrößert sich das Angebot an Lebensmitteleinzelhandel in der Stadt Halle (Saale), da auch am bisherigen Standort HEP Lebensmitteleinzelhandel zulässig bleibt und die Fläche genutzt werden kann.
- Mit der Planung kann ein langjährig ansässiges Einzelhandelsunternehmen in der Stadt gehalten werden.
- Es werden vorhandene Arbeitsplätze gesichert und zusätzliche geschaffen, nicht nur im Verkauf sondern auch in der hauseigenen Produktion.
- Eine Brachfläche kann revitalisiert werden.

Contra:

- Der neu entstehende Standort für großflächigen Einzelhandel widerspricht Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.
- Mit einem Umzug des SB-Warenhauses als wichtigem Magneten aus dem Halleschen Einkaufspark, erfährt dieser eine strukturelle Schwächung. Ein neuer Markt im HEP mit dem Schwerpunkt im Sortiment der Nahrungs- und Genussmittel würde nach gutachterlicher Einschätzung eine kleinere Verkaufsfläche einnehmen.
- Durch die Ansiedlung eines SB-Warenhauses werden zusätzliche Verkehre erzeugt. Für den Knotenpunkt Merseburger Straße wird eine verkehrstechnische Überarbeitung erforderlich. Dieser Knoten wird trotzdem seine Belastungsgrenze erreichen.

Anlagen:

Änderungsplan zum FNP Nr. 30 (Stand vom 30.11.2017)

Begründung mit Umweltbericht (Stand vom 30.11.2017)

Anlage 1 Einzelhandelsauswirkungsanalyse der BBE (Stand vom 30.11.2017)

Anlage 2 Plausibilitätsprüfung zur Einzelhandelsauswirkungsanalyse von Acocella (Stand vom 27.11.2017)

Anlage 3 Verkehrsuntersuchung vom 27.11.2017

Anlage 4 Schallimmissionsprognose vom 17.08.2017

Anlage 5 Altlastengutachten vom 10.08.2017

Anlage 6 Baugrundgutachten vom 04.05.2017

Anlage 7 Artenschutzbeitrag vom 12.07.2017

Für die Leser der Vorlage in Papierform:

Die Anlagen 1-7 finden Sie identisch als Anlagen 2-8 an der Vorlage zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ -
Beschluss zur öffentlichen Auslegung **VI/2017/03341**