



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2019/04740**
Datum: 14.02.2019
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	12.03.2019	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.03.2019	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 30
Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße
- Feststellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 30 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße“, in der Fassung vom 14.02.2019.
2. Die Begründung mit dem Umweltbericht in der vorgelegten Fassung vom 14.02.2019 wird gebilligt.
3. Mit dem vorliegenden Feststellungsbeschluss wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) angepasst und der Fläche im Geltungsbereich der Sonderbaufläche für Großflächigen Einzelhandel die Funktion eines „Sonderstandortes SB-Warenhaus“ zugewiesen.

René Rebenstorf
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:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

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

- Feststellungsbeschluss -

Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes, lfd. Nr. 30, wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ mit dem Ziel der Errichtung eines SB-Warenhauses auf einer gewerblichen Brachfläche durchgeführt.

Der Betreiber eines in Halle ansässigen Selbstbedienungs-Warenhauses (SB-Warenhauses) möchte entsprechend seines geänderten Betreiberkonzeptes mit zusätzlichen Lebensmittel-Produktionsstätten vor Ort (Bäckerei, Fleischerei) und einem Restaurant an der Dieselstraße ein neues SB-Warenhaus errichten. Mit einer dem Markt vorgelagerten kleinen Ladenzone 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 zudem neue Arbeitsplätze geschaffen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und der vorhabenbezogene Bebauungsplan schaffen die Voraussetzungen dafür, ein langjährig in Halle ansässiges Einzelhandelsunternehmen in der Stadt zu halten sowie Qualität und Vielfalt des Angebotes an Nahrungs- und Genussmitteln im Stadtgebiet zu sichern. An der Dieselstraße kann zudem eine Brachfläche revitalisiert werden. In dem Zusammenhang wird eine Altlastenfläche beseitigt.

Die Eignung des Standortes für den großflächigen Einzelhandel wurde in einem Verträglichkeitsgutachten bestätigt.

Die Fläche wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Notwendig für die geplante Errichtung eines SB-Warenhauses 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 erforderlichen Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches wurden im II. Quartal 2017 und zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach Beschluss des Stadtrates vom 28.02.2018 (Beschluss Nr. VI/2017/03413) im II. Quartal 2018 durchgeführt.

Sowohl in der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf als auch in der Beteiligung zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans wurden in den Stellungnahmen Einwendungen gegen das Vorhaben vorgebracht.

Insbesondere aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gab es Einwendungen, die zum Teil auch

durch von den Einwendern in Auftrag gegebene Gutachten untersetzt waren. Die Einwendungen hatten folgende inhaltlichen Schwerpunkte:

- Es bestehe kein Planungserfordernis.
- Das Vorhaben würde den Zielen der Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt widersprechen, insbesondere dem Beeinträchtigungsverbot und dem Integrationsgebot.
- Durch das Vorhaben würden zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung gefährdet.
- Das Vorhaben entspräche nicht dem am 30.10.2013 vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale).
- Das Vorhaben sei nicht ausreichend verkehrlich erschlossen und es käme am Knoten Merseburger Straße/Dieselstraße zu Benachteiligungen des ÖPNV.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr als Oberste Raumordnungsbehörde lehnte das Vorhaben nach § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) auf Grund der Nichtvereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung, welche im LEP LSA 2010 formuliert sind, ab. Das Ministerium sah das Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot als verletzt an.

Zu diesem Problem haben sich Stadt und Ministerium abgestimmt. Die Stadt hat dem Ministerium Unterlagen übergeben, die die Einhaltung des Integrationsgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes belegen.

Die Stadt Halle (Saale) hatte in dem Verfahren die Auswirkungen des Vorhabens gutachterlich untersuchen lassen. Es wurde u. a. eine Auswirkungsanalyse zum Thema Einzelhandel durch die BBE Handelsberatung erstellt. Dazu hatte die Stadt eine Plausibilitätsprüfung dieses Einzelhandelsgutachtens durch das Büro Dr. Acocella in Auftrag gegeben. Die Einarbeitung der von Dr. Acocella gegebenen Hinweise in die Auswirkungsanalyse der BBE mit Stand vom 30.11.2017 hat das Büro Dr. Acocella in seiner Stellungnahme vom 04.12.2018 bestätigt. Mit Datum vom 27.11.2018 hatte die BBE ergänzende Ausführungen zur Auswirkungsanalyse gemacht, die in der Beurteilung des Büros Acocella vom Dezember 2018 ebenfalls Berücksichtigung fanden.

Im Ergebnis der Untersuchungen sind nach gutachterlicher Einschätzung sowohl der BBE als auch des Büros Dr. Acocella keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche oder wesentliche Auswirkungen gegen die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten.

Mit Datum vom 01.02.2019 hat das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr eine neue landesplanerische Stellungnahme zu der Flächennutzungsplanänderung abgegeben. Darin erklärt es, dass das Vorhaben unter Beachtung von in der Stellungnahme genannten Maßgaben mit den Erfordernissen der Raumplanung vereinbar ist. Diese Maßgaben beziehen sich vor allem auf die Berücksichtigung des Standortes Dieselstraße im Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Der Stadtrat hat am 19.12.2018 den Beschluss gefasst, den für das SB-Warenhaus vorgesehenen Standort Dieselstraße als Sonderstandort SB-Warenhaus in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gemäß den Beschlusslagen im Flächennutzungsplanänderungsverfahren, lfd. Nr. 30 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße“ und im Bebauungsplanverfahren Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ zu berücksichtigen (Beschluss Nr. VI/2018/04678). Mit dem hier vorliegenden Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans wird laut Beschlusspunkt 3 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept entsprechend geändert, womit eine Maßgabe aus der Stellungnahme des Ministeriums erfüllt ist.

Zu der Berücksichtigung der Maßgaben des Ministeriums siehe auch den Abschnitt

„Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes“ in dieser Sachdarstellung.

Als weitere Gutachten wurden in dem Planverfahren u. a. ein Verkehrsgutachten, eine Lärmimmissionsprognose und ein Artenschutzbeitrag erarbeitet.

Mit den Gutachten konnte nachgewiesen werden, dass es nicht zu negativen Auswirkungen als Folge des Vorhabens kommt bzw. dass durch geeignete Maßnahmen negativen Auswirkungen entgegengewirkt werden kann.

Die Maßnahmen werden in dem im Parallelverfahren aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 sowie im Durchführungsvertrag geregelt.

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Gemeinden eingegangenen Hinweise zu Leitungsbeständen bzw. zu den zu beachtenden Normen und Vorschriften sowie zu technischen Inhalten wurden, soweit erforderlich oder hilfreich, in den Begründungstext aufgenommen. Eine Änderung der Planzeichnung war nicht erforderlich.

Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Die abschließende landesplanerische Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr zur Änderung des Flächennutzungsplans, lfd. Nr. 30, vom 01.02.2019 führt aus, dass das Vorhaben unter der Beachtung folgender Maßgaben mit den Erfordernissen der Landesplanung vereinbar ist:

- 1) Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist hinsichtlich des neuen Sonderstandortes in der Dieselstraße eindeutig an die nach der vorgelegten Planung zulässigen Sortimente anzupassen.
- 2) In dieser Anpassung sind die wesentlichen planerischen, insbesondere städtebaulichen Gesichtspunkte bezüglich dieses Sonderstandortes umfassend aufzuführen.
- 3) Die Anpassung gemäß der vorstehenden Punkte 1 und 2 ist unverzüglich, spätestens jedoch mit dem Beschluss über die vorgelegte Planung seitens des Stadtrates zu beschließen.

Diesen Maßgaben, insbesondere der Maßgabe 3, kommt die Stadt mit dem Beschlusspunkt 3 im vorliegenden Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 30 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße“, nach. Die Anpassung begründet sich planerisch wie folgt:

Die Stadt Halle (Saale) weist dem bereits vormals von großflächigem Einzelhandel (Baumarkt) geprägten Standortbereich an der Dieselstraße aufgrund eines Stadtratsbeschlusses vom 19.12.2018 die Funktion eines „Sonderstandortes SB-Warenhaus“ zu. Dieser gestattet im Kernsortiment nahversorgungsrelevante Sortimente aus dem Bereich Food und Non-Food I (im Schwerpunkt Lebensmittel und Drogerieartikel) sowie zentrenrelevante Randsortimente aus dem Bereich Non-Food II anzusiedeln. Die räumliche Abgrenzung des Sonderstandortes erfolgt anhand einer Übernahme der Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel der im Zusammenhang mit einem geplanten Vorhaben an dem Standort erforderlichen Flächennutzungsplanänderung. Anlass für die Festlegung des Sonderstandortes Dieselstraße ist, dass es von Seiten des Betreibers des Globus SB-Warenhauses im Halleschen Einkaufspark (HEP) am Sonderstandort Leipziger Chaussee Bestrebungen gibt, sich an einen anderen Standortbereich zu verlagern. Der Grund hierfür wird im Wesentlichen an einer aus Sicht des Betreibers betriebswirtschaftlich ungünstigen Zweigeschossigkeit der Verkaufsfläche am Bestandsstandort, die eine Anpassung des Betriebes an ein neues Marktkonzept nur bedingt ermöglicht, festgemacht. Dieses neue Marktkonzept sieht u. a. die Einrichtung von

Produktionsstätten des Lebensmittelhandwerkes sowie gastronomische Angebote innerhalb der Marktfläche vor. Die Stadt Halle (Saale) ist bestrebt, den Verbleib dieses großformatigen SB-Warenhauses als typisch oberzentralen Betriebstypus im Stadtgebiet langfristig gemäß den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierten Zielen

- Erhalt und Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Halle (Saale) sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebotes (qualitativ wie quantitativ) in der Stadt Halle (Saale) sowie
- Sicherung einer räumlich (Standort) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestuften und ausgewogenen Nahversorgungsstruktur im halleschen Stadtgebiet

zu ermöglichen.

Vom Sortiment her verschiebt sich der Schwerpunkt des SB-Warenhauses am neuen Standort Dieselstraße in Richtung der sogenannten nahversorgungsrelevanten Sortimente, also Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Es handelt sich im Hauptsortiment um Waren des kurzfristigen Bedarfs, die das Nahversorgungsangebot in den Wohngebieten und Zentren ergänzen.

Deshalb wurde im Rahmen einer städtischen Untersuchung geprüft, welche Standorte sich in Halle für ein entsprechendes Planvorhaben eignen.

Die Prüfung ergab, dass weder im Hauptzentrum noch in den weiteren zentralen Versorgungsbereichen Entwicklungsflächen vorhanden sind, auf denen sich ein entsprechendes Planvorhaben realisieren ließe. Auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche waren keine geeigneten Flächen vorhanden, die einen stärkeren räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung aufweisen, als dies am Standortbereich Dieselstraße der Fall ist.

Der Standort Dieselstraße ist somit im Ergebnis der Prüfung der einzige Standort im Halleschen Stadtgebiet, der für die Ansiedlung eines entsprechenden Planvorhabens aus folgenden Gründen in Frage kommt:

- Der Standort Dieselstraße befindet sich innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs, der an drei Seiten an bebaute Siedlungsbereiche angrenzt und nach Osten von der Bahnlinie begrenzt wird. Der Standort gehört zum im Zusammenhang bebauten Bereich. Das Vorhaben rückt an dem Standort deutlich näher an die verdichteten Wohngebiete insbesondere der südlichen Stadtbereiche heran, als es an dem derzeitigen nicht integrierten Standort im HEP an der Leipziger Chaussee der Fall ist.
- Mit der Nutzbarmachung eines brachliegenden Gewerbebestandsstandortes wird den Zielen der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.
- Zugleich kann durch die Lage gewährleistet werden, dass die durch die Besonderheit der Betreiberanforderungen (hauseigene Produktion von Wurst-, Fleisch- und Backwaren) zu erwartenden Immissionen, insbesondere Geräusch- und Geruchsmissionen, zu keinen negativen Auswirkungen auf die schützenswerten Wohn- und sonstigen Nutzungen im näheren Umfeld führen. Damit sind der Integration in Wohngebietslagen objektive Grenzen gesetzt, die bei der Standortwahl zu berücksichtigen waren.
- Der Standort Dieselstraße verfügt dennoch über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und kann von den angrenzenden Wohngebieten fußläufig und/oder mit dem Fahrrad erreicht werden. Im fußläufigen Bereich bis 800 m vom Standort entfernt leben etwa 3.400 Einwohner und bis 1.000 m sind es ca. 5.600 Einwohner. Darüber hinaus ist der Standort in das Fuß- und Radwegenetz der Stadt Halle

(Saale) östlich der Saale eingebunden, welches vor allem die nördlichen, östlichen und südlichen Stadtteile miteinander verbindet. Von besonderer Bedeutung sind dabei die ehemalige Hafenbahntrasse sowie die Radwege entlang der Merseburger Straße und der Dieselstraße. Diese sowie die Ottostraße sind in der Radverkehrskonzeption als „Radroutenabschnitte mit guten Bedingungen für den Radverkehr“ gekennzeichnet. Eine Verbesserung der Bedingungen (z. B. Straßenbelag etc.) soll, wo erforderlich, im Zusammenhang mit dem Straßenausbau im Zuge des Stadtbahnprogramms erfolgen.

- Der Standort verfügt über eine den örtlichen Gegebenheiten angemessene Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Vorhabengrundstück und eine Straßenbahnhaltestelle in einer Entfernung von etwa 450 m, also in fußläufiger Entfernung, im Kreuzungsbereich Merseburger Straße/Dieselstraße.
- Im Flächennutzungsplan ist eine Freihaltetrasse für eine weitere Straßenbahnverbindung von der Merseburger Straße über die Dieselstraße bis zur Leipziger Chaussee enthalten. Die dafür notwendigen Querschnitte wurden beim Bau der Brücke Dieselstraße im Zusammenhang mit der Erstellung der Haupterschließungsstraße für die Gewerbegebiete in Halle Ost (HES) bereits berücksichtigt.
- Bei dem Globus SB-Warenhaus handelt es sich allerdings nicht um einen Betrieb, der allein die fußläufige Nahversorgung in dem Gebiet sichern soll. Der erweiterte Einzugsbereich des SB-Warenhauses umfasst das gesamte Stadtgebiet und geht sogar innerhalb des Verflechtungsbereiches des Oberzentrums Halle etwas darüber hinaus. Begünstigt wird dies durch die gute verkehrliche Anbindung, die seit der Fertigstellung der HES nochmals eine Verbesserung erfahren hat. Mit der Anbindung der HES an die B 100 ist der Standort Dieselstraße nicht nur für die Einwohner aus dem Stadtbezirk Halle-Ost besser und schneller erreichbar, sondern auch für die Einwohner aus den bisher bezüglich Ausstattung in der Warengruppe Nahrungsmittel laut Analyseergebnis Einzelhandels- und Zentrenkonzept unterdurchschnittlich ausgestatteten nördlichen und nordöstlichen Stadtbereichen. Auch Einwohner angrenzender Ortsteile der Stadt Landsberg können von der besseren Anbindung profitieren. Weitere Verbesserungen der verkehrlichen Anbindung sind über eine neue Straße aus den südlichen Stadtbereichen Ammendorf, Radewell und Osendorf geplant.

Im Vorfeld der Bauleitplanverfahren wurde durch die BBE-Handelsberatung untersucht, inwieweit im Realisierungsfall durch das Planvorhaben mehr als unerhebliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten sind. Das Gutachten kam zum Ergebnis, dass durch die vom Betreiber geplanten Verkaufsflächengröße insgesamt als auch im Bereich der nahversorgungsrelevanten sowie zentrenrelevanten Sortimente keine mehr als unerheblichen städtebaulich-funktionalen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Die Verträglichkeitsuntersuchung wurde zusätzlich im städtischen Auftrag durch das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung geprüft und bestätigt. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die ermittelten verträglichen Verkaufsflächengrößenordnungen sowohl im Kern- als auch im Randsortiment verbindlich geregelt.

Die oben stehende Begründung gemäß Maßgabe 2 der landesplanerischen Stellungnahme ist Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Im Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist sie in dem Steckbrief für den Sonderstandort Dieselstraße unter der Überschrift „Entwicklungsperspektive“ berücksichtigt. Damit ist auch

die Maßgabe 1 der landesplanerischen Stellungnahme erfüllt.

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.

Kosten des Verfahrens

Durch die Planung ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Halle (Saale). Alle Planungskosten einschließlich Fachgutachten und weiterer Untersuchungen werden über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB vom Vorhabenträger getragen.

- Anlage 1
FNP-Änderung, lfd. Nr. 30: Änderungsplan, Stand 14. Februar 2019
(Planausschnitt Maßstab 1:10.000)
- Anlage 2
FNP-Änderung, lfd. Nr. 30: Begründung mit Umweltbericht, Stand 14. Februar 2019

Anlagen:

Anlage 1 FNP-Änderung, lfd. Nr. 30, Änderungsplan, Stand 14. Februar 2019
(Planausschnitt Maßstab 1:10.000)

Anlage 2 FNP-Änderung, lfd. Nr. 30, Begründung mit Umweltbericht, Stand 14. Februar 2019